

# ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ O UTILITZACIÓ DELS EDIFICIS AL MUNICIPI DE L'ARMENTERA

## Article 1. Objecte.

Aquesta ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per a l'atorgament de la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

## Article 2.

Als efectes d'aquesta ordenança tenen naturalesa d'edificis les obres de nova planta, i també els edificis resultants de l'ampliació o reforma d'estructures dels ja existents, realitzades a l'empara d'una llicència urbanística.

## Article 3. Finalitat.

La llicència de primera utilització o ocupació té per finalitat exclusiva:

- a) Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, si s'escau, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència concedida al seu dia.
- b) Assegurar-se que el que s'ha construït reuneix les condicions tècniques d'habitabilitat i també de solidesa en aquelles parts visibles i comprovables.
- c) Confirmar que l'edifici es pot destinar a un determinat ús.
- d) Assegurar-se que el constructor ha reposat, en cas d'haver-los malmès, els elements i serveis urbans afectats.

## Article 4. Sol·licitud de llicència.

1. La llicència de primera ocupació l'han de sol·licitar els interessats dins el mes següent a la data d'acabament de les obres. A aquests efectes, l'obra es considerarà acabada quan el facultatiu director lliuri un certificat en el qual s'acrediti, a més de la data d'acabament, el fet que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edifici o instal·lació està en condicions de ser utilitzada.
2. Els interessats en obtenir la llicència de primera utilització o ocupació d'un edifici hauran de presentar una instància dirigida a l'Il·lm. Sr. Alcalde de l'Ajuntament de l'Armentera la qual ha de contenir les següents dades:
  - a) Nom i cognoms de la persona interessada o, si és procedent, els de la persona que la representa, així com la identificació del lloc que s'assenyali a l'efecte de notificacions i, si s'escau, el número de telèfon.
  - b) Identificació de l'edifici per al qual se sol·licita la llicència, que haurà de concretar-se amb tota claredat.
  - c) Lloc, data i signatura de la persona sol·licitant o del seu representant.
3. Les persones interessades hauran d'acompanyar a la instància els següents documents:
  - a) Fotocòpia compulsada de la preceptiva llicència d'obra de nova planta, reforma d'estructura o ampliació.
  - b) Certificat final d'obra i, si escau, de la urbanització, conforme al projecte aprovat, expedit per un tècnic competent.
  - c) Justificants d'haver sol·licitat l'alta en l'impost de béns immobles de naturalesa urbana, les connexions a les xarxes d'aigua i clavegueram, i altra en el servei de recollida de residus sòlids urbans.

- d) En el cas que l'Ajuntament ho consideri convenient, fotografies de l'edifici, del seu entorn i dels vials adjacents.

#### **Article 5. Procediment.**

1. Una vegada iniciat el procediment a sol·licitud de la persona interessada, s'impulsarà d'ofici en tots els tràmits. Es sol·licitaran els informes dels tècnics municipals competents i els que es considerin necessaris per resoldre, prèvia justificació de la seva conveniència.
2. En l'informe dels serveis tècnics es farà constar si l'obra s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística concedida; si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i l'equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres; si aquestes reuneixen les condicions de seguretat i també de solidesa en aquelles parts visibles i comprovables, i si l'edifici és apte per a l'ús al qual se'l destina.
3. Podrà instar-se informe de la Intervenció de Fons, que versarà sobre les obligacions de contingut econòmic.

#### **Article 6. Òrgan competent per a l'atorgament de la llicència.**

La competència per atorgar la llicència correspon a l'alcalde, sens perjudici de la seva delegació.

#### **Article 7. Obligació de resoldre.**

1. L'òrgan competent per a resoldre està obligat a dictar resolució expressa, atorgant o denegant la llicència, en el termini màxim d'un mes.
2. Quan els informes s'incorporin o adjuntin al text de la resolució serviran de motivació de la mateixa.

#### **Article 8. Obligacions dels titulars de l'edifici.**

1. Els titulars de l'edifici construït tenen prohibit ocupar-lo abans de l'obtenció de la llicència de primera utilització o ocupació.
2. En les alienacions totals o parcials de l'immoble construït, es farà constar de forma feaent als adquirents la manca de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut en el moment de la transmissió.
3. La sol·licitud de llicència de primera ocupació està subjecte a la corresponent taxa d'expedició.

#### **Article 9. Obligacions de les empreses subministradores d'energia elèctrica i aigua:**

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica se subjectaran, en relació amb aquest subministrament, a les normes legals que siguin d'aplicació pel que fa a comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la cèdula d'habitabilitat prèvia per als habitatges.
2. El subministrament d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'Ajuntament o concessionari, titular del servei públic, i té caràcter provisional i durada limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.
3. L'alcalde, exhaurit el termini concedit en la llicència per a l'acabament de les obres i, si s'escau, la pròrroga o pròrrogues que siguin procedents, ordenarà la interrupció del subministrament, avisant amb deu dies d'antelació les persones interessades, si aquestes

no han sol·licitat la connexió per a ús domèstic o per al que es destini l'edifici amb caràcter definitiu.

4. Queda prohibit utilitzar el subministrament d'aigua concedit per a obres en altres activitats diferents i especialment per a l'ús domèstic.
5. L'Ajuntament o els concessionaris no podran subministrar els diversos serveis en edificis que no tinguin llicència de primera ocupació.

#### **Article 10. Infraccions.**

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera utilització o ocupació, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent.

#### **Article 11. Sancions.**

1. La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb multa de 300,00 a 3.000,00 euros per unitat objecte de llicència, si l'actuació fos legalitzable, d'acord amb el que disposa l'article 207.e) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, graduant-se les sancions d'acord amb el que disposa l'article 212 de la mateixa llei.
2. Quan l'actuació no sigui legalitzable, serà sancionada amb multa de 3.001,00 a 30.000,00 euros per unitat objecte de llicència, d'acord amb el que disposa l'article 206.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, graduant-se les sancions d'acord amb el que disposa l'article 212 de la mateixa llei.
3. En cap cas l'Ajuntament podrà deixar d'adoptar les mesures que tendeixen a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat i, si és el cas, disposarà el cessament immediat de l'ocupació clandestina com a mesura cautelar.

#### **Article 12. Persones responsables.**

Seràn responsables de la primera ocupació dels edificis sense llicència, el promotor de les obres i el qui realitzi efectivament l'ocupació en el cas que siguin persones diferents. En qualsevol cas, la multa imposada tindrà sempre caràcter independent per cadascun d'ells.

#### **Article 13. Procediment sancionador.**

1. La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment que estigui en vigor en cada moment en l'àmbit de competència de la Generalitat de Catalunya i s'aplicarà supletòriament el procediment administratiu comú.
2. Denegada la llicència s'ha d'acordar iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització, si s'escau, de les obres realitzades i el procediment sancionador d'acord amb la legislació urbanística, quan sigui procedent.

#### **Article 14. Règim jurídic.**

En el que no sigui previst a la present ordenança regiran els preceptes del Text Refós 2/2003, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, la Llei 2/2002, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004 i el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

#### **Article 15. Efectes de la modificació de la legislació de l'estat o de l'autonòmica.**

1. Les prescripcions d'aquesta ordenança que incorporen o reproduïxen aspectes de la legislació bàsica de l'estat o l'autonòmica d'aplicació als ens locals catalans s'entendran

automàticament modificades en el moment en què es produeixi la seva revisió.

2. De produir-se aquesta revisió s'autoritza a l'alcaldia per introduir en el text de l'ordenança les correlatives modificacions o els aclariments pertinents.

**Disposició final.**

Aquesta ordenança, entrarà en vigor a partir de la seva publicació íntegra en el Butlletí Oficial de la Província, i estarà vigent fins que es modifiqui o es derogui.

**Disposició transitòria.**

Les disposicions d'aquesta ordenança s'aplicaran a tots els edificis que no estiguin acabats en el moment de la seva entrada en vigor.

L'Armentera, 25 de juliol de 2005.