

ORDENANZA Nº 4 REGULADORA DE LA PRESTACION DE SERVICIOS Y REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

Artículo 1.- Objeto.

1º. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios.

2º. La licencia de primera ocupación se exigirá a todas las obras de nueva planta incluso en aquellas realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura, sin la cual no se podrá iniciar el ejercicio de la correspondiente actividad.

3º. La licencia de primera ocupación de los edificios residenciales se extenderá a las instalaciones de calefacción, garaje y deportivas que formen parte inseparable de las obras de nueva planta, aun cuando también sea precisa, en su caso, la licencia de apertura de la actividad.

Artículo 2.- Edificios.

A efectos de esta Ordenanza tienen la naturaleza de edificios, las obras de nueva planta y también, los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras o cambio de uso no residencial a residencial de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

Artículo 3.- Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, a la que se refieren los artículos 153.5.1 y 154.6.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es un acto de intervención administrativa en el que se verifica o comprueba si el edificio reúne las oportunas condiciones de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las reglas de la licencia, que tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.
- b) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
- c) Asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

Artículo 4.-Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

De conformidad con el artículo 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación la acreditación de la licencia municipal de la primera ocupación.

Artículo 5.- Solicitud de licencia.

1º. Los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Sr. Alcalde la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del interesado o, en su caso, de la persona que lo representa, así como la identificación del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- b) Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad.
- c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

2º. Los interesados deberán acompañar a la instancia los siguientes documentos:

- a) Certificado de fin de obra, firmado por el / los técnicos responsables de la Dirección de la Obra y visado por el colegio correspondiente.
- b) Hoja resumen del coste final de la obra, visado por el colegio correspondiente.
- c) Copia diligenciada de declaración de bienes de naturaleza urbana (mod 902), sellada por el Ayuntamiento o Delegación de Hacienda.
- d) Fotocopia de licencia de obras que en su día fue concedida para dicha actuación.
- e) Libro del edificio en el caso de licencias de obra construidas a partir de agosto de 2000.
- f) Una fotografía del edificio y su entorno.
- g) Cuantos documentos se exigieran en la licencia de obra, que serán, al menos, los que se especifican para los siguientes casos:
 - I. En actuaciones aisladas, cuando existan suelos de cesión obligatoria y gratuita a la administración, la copia de la escritura pública en la que conste la titularidad pública de los suelos cedidos a la administración.
 - II. En actuaciones aisladas, cuando haya que completar las infraestructuras urbanas hasta adquirir la condición de solar, la documentación de viabilidad o asesoramiento técnico de las Cías. Suministradoras citadas en el Art. 4.

- h) Justificación de cuantos condicionantes se establecieran en la licencia de obras que serán, al menos, los que se especifican para los siguientes casos:
 - I. En actuaciones aisladas, cuando haya que completar las infraestructuras urbanas hasta adquirir la condición de solar, la documentación de aceptación y conformidad de las Cías. Suministradoras citadas en el Art. 4.

3º.- Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid y la no acreditación implicará la denegación de la licencia.

Artículo 6.- Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde que la podrá delegar en el Concejal de Urbanismo.

Artículo 7.- Procedimiento de concesión de la licencia.

1º.- Iniciado el procedimiento a solicitud de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabando el Instructor simultáneamente informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, de la Intervención de Fondos y los que juzgue necesarios para resolver, fundamentando la conveniencia de recabarlos.

2º.- Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales una inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.

3º.- El informe de los Servicios Técnicos hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras y si el edificio es apto para el uso a que se destina.

4º.- La declaración de conformidad efectuada por los Servicios Técnicos bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia de primera ocupación.

5º.- La declaración de no conformidad efectuada por los Servicios Técnicos deberá señalar motivadamente sus causas y las medidas que deberá adoptar el promotor para que se produzca la declaración de conformidad, suspendiéndose el plazo de resolución del procedimiento de concesión de la licencia durante el plazo que medie entre la notificación al promotor y la comunicación por éste de la adopción de las medidas señaladas.

6º.- Producida la comunicación de la adopción de las medidas señaladas, a la que se refiere el párrafo anterior, se girará nueva visita de inspección por los Servicios Técnicos con el fin de comprobar su cumplimiento.

En caso de producirse la declaración de conformidad se resolverá por el Ayuntamiento la concesión de la licencia de primera ocupación.

En caso de producirse, nuevamente, la declaración de no conformidad por los Servicios Técnicos se resolverá la denegación de la concesión de la licencia de primera ocupación, adoptándose las medidas necesarias para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

7º.- El informe de la Intervención de Fondos versará en orden a las obligaciones de contenido económico, las cuales deberán estar oportunamente cumplidas a la fecha de concesión de la licencia.

Artículo 8.- Obligación de resolver.

1º. El Alcalde u órgano municipal competente está obligado a dictar resolución expresa en el plazo máximo de dos meses.

2º. La aceptación de los informes y dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

Artículo 9.- Acto presunto.

Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde u órgano municipal competente no la hubiere dictado, se considerará estimada la solicitud.

Artículo 10.- Obligaciones de los titulares del edificio.

1º. Queda prohibida a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

2º. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si está no se hubiera obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 11.- Infracciones.

Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera utilización u ocupación, de acuerdo con el artículo 204.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, declarado vigente por el Real Decreto 304/1993, 26 de febrero.

Artículo 12.- Sanciones.

La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa del 600,00 a 30.000,00 €, cuya graduación se establecerá de acuerdo con el artículo 208 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 13.- Personales responsables.

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

Artículo 14.- Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es la Alcaldía, conforme dispone el artículo 21.1 n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación en un Concejal.

Artículo 15.- Procedimiento sancionador.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid y Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, con carácter supletorio.

Artículo 16.- Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente ordenanza regirán los preceptos de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1.978, y la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o de inferior rango que se opongan a esta ordenanza y, en particular, las siguientes:

- Ordenanza reguladora de la tasa por la prestación de servicios y realización de actividades para el otorgamiento de licencias de primera ocupación de edificios de nueva planta aprobada en 2003 y sus modificaciones de 2005.

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.