



ORDENANZA REGULADORA DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN.

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

ARTÍCULO 1. OBJETO

ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN

ARTÍCULO 3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

ARTÍCULO 4. FINALIDAD

ARTÍCULO 5. PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 6. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS

ARTÍCULO 8. INFRACCIONES

ARTÍCULO 9. SANCIONES

ARTÍCULO 10. RÉGIMEN JURÍDICO

DISPOSICIÓN ADICIONAL FINAL



ORDENANZA REGULADORA DE LA LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN.

ARTÍCULO 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial, de conformidad con el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y con el artículo 8.e) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ARTÍCULO 2. Definición

A los efectos de esta Ordenanza, se entenderá por edificios o instalaciones, aquellas construcciones de nueva planta y los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras de los ya existentes, realizadas conforme a la preceptiva licencia urbanística.

ARTÍCULO 3. Actos sujetos a licencia

Con carácter general, están sujetas a licencia de ocupación y primera utilización a la que se refiere el artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la primera ocupación de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destinan o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

Asimismo, están sujetos a la citada licencia, la primera, la segunda y ulteriores ocupaciones de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:



– Aquellos construidos con arreglo a la ley con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.

– Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por este.

– Los construidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.

– Aquellos construidos con arreglo a la ley conforme al instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, que dispongan de licencia de ocupación o primera utilización, respecto de los cuales sea necesario formalizar un nuevo contrato con las empresas suministradoras de servicios a las que se refiere el art. 8 de la presente Ordenanza, a consecuencia de un cambio en la titularidad del inmueble o de un arrendamiento del mismo.

En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:

– Los construidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de cuales no haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y/o no haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

– Edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones ubicadas en Dominio Público o en terrenos de titularidad municipal.

ARTÍCULO 4. Finalidad

La finalidad de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general será:

– Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado de conformidad con el proyecto técnico y la licencia urbanística correspondiente.



- Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
- Comprobar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
- Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

ARTÍCULO 5. Procedimiento

Finalizadas las obras, los interesados en obtener una licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberán presentar una solicitud debidamente cumplimentada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento. En esta solicitud se harán constar claramente los datos de identificación del solicitante y de la edificación.

2. Se entenderá por interesados los promotores, empresas urbanizadoras y toda persona natural o jurídica que hubiera obtenido o sea beneficiario de una licencia municipal de obras o pretenda la modificación del uso de un edificio.

3. La solicitud de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Copia de la Licencia de Obras concedida
- Certificado final de obras (firmado por el Director Técnico de las mismas en el que se acredita que las obras se han ajustado a la licencia) y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.
- Fotocopia del DNI [*o NIF*] del titular [*y representante, en su caso*].
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.
- Documentación técnica oportuna.
- Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente [*artículos 26, 100 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo*].

Concretamente, aquellas solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones para las que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así



como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Aquellas que se refieran a edificaciones en las que no sea preciso ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

4. Presentada la solicitud, por los Servicios Técnicos correspondientes se emitirá informe previo a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística, en concreto sobre los siguientes aspectos:

- Que la obra se ha realizado conforme al proyecto técnico y a la licencia de obras concedida.
- Que el edificio es apto para el uso a que se destina.
- Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.
- Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados por las obras.

5. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al



solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

6. Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia de conformidad con el artículo 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Las resoluciones de otorgamiento o denegación de la licencias de primera utilización y ocupación deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

Según establece el artículo 19 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- Presupuesto de ejecución material.
- Situación y emplazamiento de las obras.
- Nombre o razón social del promotor.
- Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras, en su caso.
- Posibilidad de solicitud de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las



determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

7. La licencia deberá otorgarse en el plazo máximo de tres meses, tal como establece el artículo 172. 5ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 20.1 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

8. Se notificará la Resolución sobre la concesión de la licencia de primera utilización y ocupación al interesado, comunicándole los recursos de que pueda valerse contra la misma.

ARTÍCULO 6. Obligaciones de los Titulares del Edificio



No se podrá iniciar el uso del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la licencia que se regula en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 7. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la acreditación de la licencia municipal regulada en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 8. Infracciones.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

En los casos en que, como consecuencia de actos constitutivos de infracción urbanística, se causen daños y perjuicios a los bienes o intereses públicos, y éstos no sean objeto del procedimiento sancionador, deberá instruirse un procedimiento para el resarcimiento de dichos daños o perjuicios, que habrá de ajustarse a la tramitación establecida en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común y en la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas.



ARTÍCULO 9. Sanciones.

Se sancionará con multa del 20 al 25% del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia o al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable, en virtud de lo dispuesto en el artículo 222 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que lo contempla como un tipo específico de las infracciones urbanísticas que contempla, y el artículo 96 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

La competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador corresponderá al Alcalde del municipio correspondiente o al concejal en quien delegue.

La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

ARTÍCULO 10. Régimen Jurídico

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en 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 ADICIONAL FINAL



La presente Ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 29 de agosto de 2011, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.