

ORDENANÇA GENERAL NÚM. 6

ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES DE 1ª OCUPACIÓ DELS EDIFICIS

Exposició de motius:

I.- Entre els actes subjectes a llicència municipal hi figura la *licència de primera ocupació o utilització dels edificis i instal·lacions en general*.

L'article 179.2 e) de la nova llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC 3600, de 21.3.2002) recull el que ja establia l'article 247.1 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en el sentit que estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, quan per a l'autorització de les obres s'hagi exigint un projecte.

Els articles 90 i 91 del Decret 135/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (en endavant, ROAS) regulen el procediment per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació.

La llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'Habitatge, també fa referència a la llicència de 1ª ocupació. En concret, exposa que perquè l'ús d'habitatge sigui possible ha de comptar amb unes acreditacions ja existents que l'esmentada llei aferma: per una banda, la cèdula d'habitabilitat, l'abast de la qual s'amplia als requisits de construcció; i, per una altra, la llicència de primera ocupació o utilització que dóna suport al compliment de les condicions imposades a les llicències d'obres atorgades per les Corporacions Locals.

En aquest sentit, l'article 12 de la norma citada estableix que la llicència de primera ocupació o utilització dels habitatges preceptuada per la legislació urbanística acredita el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres. L'atorgament de la llicència de primera ocupació és de competència municipal i per a obtenir-la és necessària la presentació de la documentació tècnica relativa al manteniment i la conservació de l'habitatge.

El Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici, desenvolupa una de les novetats més importants que introdueix la citada Llei de l'Habitatge. En aquest document s'ha de consignar la informació referent a les seves característiques tècniques, instal·lacions, plànols, instruccions d'ús i manteniment. La constància d'aquestes darreres instruccions permetrà que les actuacions que en tot edifici s'han de dur a terme per aconseguir la seva conservació i el seu manteniment es realitzin d'una forma idònia i, alhora, que els usuaris tinguin coneixement de les seves

obligacions per tal d'evitar la pèrdua dels nivells d'habitabilitat i seguretat en els edificis.

En aquest sentit, en compliment del que disposa l'article 12 de la Llei de l'Habitatge, entre la documentació que s'exigeix per obtenir la llicència de primera ocupació hi ha el Manual d'Ús i Manteniment de l'Edifici. Aquesta documentació és una part integrant del Document d'Especificacions Tècniques (DET). En concret, la relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'edificació les quals es recullen en l'esmentat Manual d'Ús i Manteniment de l'Edifici.

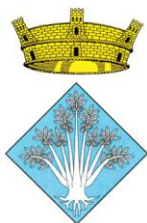
II.- La jurisprudència ha anat remarcant que aquesta llicència és un acte d'intervenció administrativa en què es verifica o comprova si l'edifici reuneix les condicions oportunes de seguretat, salubritat i ornat públic i si es pot destinar a un ús determinat perquè està situat en una zona apropiada.

Hom ha de remarcar la importància d'aquesta llicència, no sempre degudament ponderada per un gran nombre d'Ajuntaments que, malgrat tenir-ne l'obligació legal, no la solen exigir. Efectivament, per mitjà del control que implica aquesta llicència no tan sols es comprova que l'edifici ha estat bastit d'acord amb la llicència d'obres que es va concedir en el seu dia, sinó també –i aquí és on rau la seva importància- que els elements urbanístics afectats han estat refets a completa satisfacció.

La construcció d'un edifici, en termes generals, comporta l'afectació d'elements urbanístics diversos (voravies, vorera, vorades, pavimentacions, perns, cables d'energia elèctrica, de telefonia, parterres, arbrat etc.) amb motiu de les obres. Aquests elements és normal que, un cop acabades les obres, quedin afectats o mal refets. D'aquí la importància d'aquesta llicència, que controla les actuacions amb una vocació global.

En definitiva, les finalitats de la llicència de primera ocupació són:

- a) Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, en el seu cas, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística concedida en el seu dia.
- b) Assegurar que el que s'ha construït reuneix les condicions tècniques de seguretat, salubritat i ornat públics.
- c) Confirmar que l'edifici es pot destinar a un determinat ús.
- d) Assegurar que el constructor ha reposat, en cas d'haver-los malmès, els elements i serveis urbanístics afectats.
- e) Garantir que, per mitjà de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici, les actuacions que en tot edifici s'han de dur a terme per aconseguir la seva conservació i manteniment es realitzin d'una forma idònia; i, alhora, que els usuaris tinguin coneixement de les seves obligacions per tal d'evitar la pèrdua dels nivells d'habitabilitat i seguretat en els edificis.



- f) Assegurar la incorporació dels ciutadans a la societat de la informació i el coneixement, per mitjà de l'acreditació del compliment de la normativa sobre infraestructures comunes de telecomunicació.

III.- Normalment, allà on és implantada, aquesta llicència es lliga amb les connexions a la xarxes de subministrament d'aigua potable, baixa tensió, gas i a la xarxa del clavegueram, de manera que aquestes connexions no s'autoritzen i, per tant, l'edifici no es pot fer servir materialment sense la prèvia obtenció de la llicència de primera utilització, la qual cosa comporta la plena garantia de realització d'acord amb les condicions de la llicència i de reposició de tot allò afectat o malmès per les obres.

Aquesta previsió té la seva cobertura legal en l'article 91.5 del citat ROAS, segons el qual la utilització i el gaudi dels serveis municipals relacionats amb l'ús de l'edificació poden restar condicionats a l'atorgament de la llicència de primera utilització.

IV.- Per altra part, l'ordenança és atent a la normativa sobre les Infraestructures Comunes de Telecomunicació (ICT), per tal de facilitar la incorporació dels ciutadans a la societat de la informació i el coneixement. L'Ajuntament ha de ser especialment sensible als drets que la normativa vigent sobre les ICT atorga a la ciutadania, la qual és cada vegada més conscient i exigent del dret constitucionalment garantit al lliure accés a la informació.

En els darrers temps s'ha anat promulgant una nombrosa normativa sobre el règim jurídic i tècnic de les infraestructures comunes de telecomunicacions, a remolc de l'avenç constant de la tecnologia. En concret, en el marc normatiu actualment vigent que regula la matèria coexisteixen la normativa estatal i l'autonòmica. Així, el Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, i el Reglament que el desplega, aprovat pel reial Decret 279/1999, de 22 de febrer, regulen les infraestructures comunes de telecomunicacions en els edificis de tot l'Estat. La Generalitat de Catalunya, en ús de les competències que sobre la matèria té atribuïdes ha dictat els Decrets 172/1999, de 29 de juny; i els Decrets 116 i 117, de 20 de març de 2000 ambdós, pels quals s'estableixen, respectivament, el règim jurídic i s'aprova la norma tècnica de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a l'accés al servei de telecomunicacions per cable; i d'emissions terrestres i de satèl·lit (DOGC núm. 3145, de 23.5.2000).

Així, segons s'indica en l'article 1 del Decret 84/1999, de 23 de març, s'atribueixen a la Direcció General de Radiodifusió i Televisió de la Generalitat de Catalunya (adscribita al Departament de la Presidència) diverses funcions sobre les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior dels edificis; i en els articles 6 dels Decrets 116/2000 i 177/2000, sobre la norma tècnica per a l'accés als serveis de telecomunicació, s'estableix que per a l'expedició de llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat s'ha d'haver realitzat el projecte tècnic específic d'Infraestructures de Telecomunicacions i tramitat davant de l'esmentada Direcció General de Radiodifusió i Televisió (en endavant, DGRTV). A tal efecte, aquesta direcció general, prèvia sol·licitud de l'interessat, expedirà una certificació en la qual es

farà constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura o del butlletí d'instal·lació i, si correspon, del certificat que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic de telecomunicacions.

En coherència amb aquesta previsió, entre la documentació que s'exigeix perquè s'acompanyi a la sol·licitud de la llicència de primera ocupació s'hi ha afegit el certificat de la DGRTV en la qual es fa constar que el projecte d'Infraestructures Comunes de Telecomunicació s'ha realitzat d'acord a la legislació vigent.

Cal remarcar que l'esmentat certificat només s'exigeix respecte d'aquells edificis inclosos dins de l'àmbit d'aplicació del Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions, és a dir:

- Tots els edificis d'us residencial o no, siguin o no de nova construcció, que estiguin acollits, o s'hagin d'acollir, al règim de propietat horitzontal regulat per la llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal.
- Als edificis que, en tot o en part, hagin estat o siguin objecte d'arrendament per un temps superior a un any, excepte els que tinguin una sola vivenda

És quan existeixi l'obligatorietat d'elaborar el projecte d'infraestructures de telecomunicacions que s'exigirà aquell certificat per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

V. Pel que fa al procediment, aquest és molt senzill. L'interessat presenta una sol·licitud acompanyada de la corresponent documentació, la qual passa als tècnics municipals que l'informen i l'alcaldia resol la petició atorgant o denegant la llicència. En qualsevol cas, si es considera convenient, aquesta competència es pot delegar en la Comissió de Govern. D'acord amb el que disposa l'article 91.4 del ROAS, el termini per concedir la llicència és d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud. Transcorregut aquest termini sense resolució expressa es considerarà atorgada per silenci administratiu, en les condicions de l'article 43.2 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú (LRJPAC).

Per tant, en coherència amb el que s'ha exposat, es proposa el següent redactat:

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 i instal·lacions.

Article 2.- Definicions.

Als efectes d'aquesta ordenança s'entén que estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova planta o que hagin estat objecte de



modificació substancial o d'ampliació quan per a l'autorització de les obres s'hagin exigit un projecte tècnic.

Article 3.- Finalitat.

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

- a) Comprovar que l'edifici construït i, si és el cas, la urbanització simultània s'ha realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència concedida en el seu dia.
- b) Assegurar-se que el que s'ha construït reuneix les condicions tècniques d'habitabilitat, seguretat, salubritat i ornat públic.
- c) Confirmar que l'edifici o instal·lació 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.
- e) Garantir que, per mitjà de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici, les actuacions que en tot edifici s'han de dur a terme per aconseguir la seva conservació i manteniment es realitzin d'una forma idònia; i, alhora, que els usuaris tinguin coneixement de les seves obligacions per tal d'evitar la pèrdua dels nivells d'habitabilitat i seguretat en els edificis.
- f) Assegurar la incorporació dels ciutadans a la societat de la informació i el coneixement, per mitjà de l'acreditació del compliment de la normativa sobre infraestructures comunes de telecomunicació.

Article 4.- Sol·licitud de llicència.

4.1 *La llicència de primera ocupació l'han de sol·licitar els interessats dins del mes següent a la data d'acabament de les obres. A aquests efectes, l'obra es considera acabada quan al 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.*

4.2 Els interessats en obtenir la llicència de primera ocupació o instal·lació d'un edifici, han de presentar una instància dirigida a l'Il·lm. Sr. Alcalde de Viladrau la qual ha de contenir les següents dades:

- a) Nom i cognoms de l'interessat o, en el seu cas, la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyala a efectes de notificacions.
- b) Identificació de l'edifici o instal·lació respecte del qual es sol·licita la primera ocupació o instal·lació.

- c) Lloc, data i firma del sol·licitant o del seu representant.

4.3 Els interessats hauran d'acompanyar a la instància els següents documents:

- a) Fotocòpia de la corresponent llicència d'obres que empara la construcció realitzada.
- b) Certificat final d'obra expedit pel director facultatiu de les mateixes i, en el seu cas, de la urbanització d'acord amb el projecte tècnic aprovat.
- c) Justificant d'haver sol·licitat l'alta de l'impost de béns de naturalesa urbana.
- d) Dues fotografies de l'edifici i del seu entorn i una dels vials adjacents, de dimensions 10x15 cm.
- e) Per aquells edificis inclosos en l'àmbit d'aplicació que estableix l'article 2 del Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions, cal aportar la certificació expedida per la Direcció General de Radiodifusió i Televisió en la qual es farà constar la presentació del corresponent projecte tècnic d'Infraestructures Comunes de Telecomunicació (ICT) i del certificat o butlletí d'instal·lació, segons correspongui, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic i que aquest s'ha realitzat d'acord amb la legislació vigent sobre ICT.
- f) En el cas que l'ús de l'edifici sigui el d'habitatge, el manual d'ús i manteniment de l'edifici, d'acord amb el que estableix l'article 7 del Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici; o un certificat signat pel tècnic autor del projecte i el promotor de les obres en què s'acrediti que s'ha lliurat al promotor la documentació tècnica relativa al manteniment i conservació de l'habitatge.

Article 5. Procediment per a l'atorgament de la llicència.

El procediment s'inicia a sol·licitud de la persona interessada i s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits. Es sol·licitaran els informes dels tècnics municipals competents, de la Intervenció de Fons i els que es considerin necessaris per resoldre, prèvia justificació de la seva conveniència.

En l'informe tècnic es farà constar si l'obra s'ha realitzat d'acord amb el projecte tècnic i les condicions de la llicència urbanística concedida; si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipaments urbans que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres; si aquestes reuneixen les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic; i si l'edifici és apte per a l'ús al qual se'l destina.

L'informe de la intervenció de fons es referirà a les obligacions de contingut econòmic que origini la sol·licitud del particular.

Els informes seran emesos en el termini màxim de deu dies.

Article 6. Òrgan competent per resoldre.

La competència per atorgar la llicència de primera ocupació correspon a l'Alcalde, sens perjudici de la seva delegació en un tinent d'alcalde o en la Comissió de Govern.

Article 7. Obligació de resoldre.

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

Article 8. Acte presumpte

Transcorregut el termini per resoldre sense haver-se dictat resolució expressa, es considerarà atorgada la llicència de primera ocupació per silenci administratiu positiu, en els termes que disposa l'article 42.3 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 9. Obligacions dels titulars de l'edifici.

Queda prohibida als titulars de l'edifici la seva ocupació prèvia a l'obtenció de la llicència de primera utilització o ocupació.

Article 10. Obligacions de les empreses subministradores d'energia elèctrica, gas i aigua.

- 10.1 *Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas es subjectaran, pel que fa a aquest subministre, a les normes legals que siguin d'aplicació sobre comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la prèvia obtenció de la cèdula d'habitabilitat per a habitatges.*
- 10.2 *Queda prohibit utilitzar el subministre d'aigua concedit per a les obres, en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.*
- 10.3 *L'Ajuntament o les diferents companyies no podran subministrar els diversos serveis per a ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.*

Article 11. Infraccions.

La primera ocupació dels edificis o instal·lacions sense comptar prèviament amb la preceptiva llicència de primera utilització o ocupació constitueix una infracció urbanística, d'acord amb el que disposen els articles 204 en relació al 179.2 e) de la llei 2/2002, de 14 de març, de l'Urbanisme; i 90 del Reglament de Disciplina Urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, declarat vigent pel Reial Decret 304/1993, de 26 de febrer, pel qual s'aprova la taula de vigències.

Article 12. Sancions.

- 12.1 *La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb una multa de 150,25 € per habitatge i de 300,51 € per local, fins a un màxim de 1502,53 €, si l'actuació fos legalitzable, d'acord amb el que disposa l'article 90 del Reglament de Disciplina Urbanística.*
- 12.2 *Quan l'actuació no sigui legalitzable, serà sancionada amb una multa del 5 al 10 % del valor de l'edifici, planta, local o dependència ocupada, d'acord amb el que disposa l'article 79 del Reglament de Disciplina Urbanística, fins a un màxim de 6010.12 €, graduant-se les sancions d'acord amb el que disposa l'article 212 de la llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.*
- 12.3 *En cap cas podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar les mesures tendents a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat i, si és el cas, disposarà el cessament immediat de l'ocupació clandestina com a mesura cautelar.*

Article 13. Persones responsables.

Seràn responsables de la primera ocupació dels edificis sense llicència, el promotor de les obres, tal com el defineix l'article 9 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, de l'Edificació; 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 14. Procediment sancionador.

La potestat sancionadora s'exercirà d'acord amb el procediment que estableix el Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat, d'aplicació supletòria als ens locals; i, supletòriament pel que estableix el Reial Decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel qual s'aprova el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Article 15. Règim jurídic.

Per tot allò que no s'hagi previst en l'ordenança, regiran els preceptes de la llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme; del decret 135/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals; de la llei 2/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local; la llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu; i de totes aquelles disposicions concordants que siguin d'aplicació.

Article 16. Efectes de la modificació de la legislació de l'Estat o de l'autonòmica.

- 16.1 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.
- 16.2 De produir-se aquesta revisió, s'autoritza a l'Alcaldia per introduir en el text de l'ordenança les correlatives modificacions o les pertinents aclariments.
- 16.3 Les modificacions o aclariments derivades de la revisió operada en la legislació bàsica de l'Estat o l'autonòmica d'aplicació als ens locals catalans no necessitaran de l'expressa publicació per part de la Corporació.

DISPOSICIÓ FINAL.-

Aquesta ordenança entrarà en vigor d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local; i romandrà vigent en tot el terme municipal mentre no sigui modificada o derogada pel Ple de la Corporació.

La present Ordenança, aprovada provisionalment pel Ple de la Corporació en sessió celebrada el 23 d'octubre de 2003 i que ha quedat definitivament aprovada, entrarà en vigor d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local; i regirà fins la seva modificació o derogació expressa.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

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