

Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para el otorgamiento de licencias de ocupación

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta ordenanza tiene por objeto adoptar las medidas necesarias para la aplicación efectiva de lo establecido en *la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE)*, de 30 de junio de 2004, en lo concerniente a al otorgamiento de *Licencias Municipales de Ocupación* en sustitución de la hasta ahora utilizada *Cédula de Habitabilidad*, cumpliendo con los plazos previstos para su puesta en funcionamiento recogidos en la disposición transitoria segunda de la citada Ley.

La aplicación de esta ordenanza y, por ende, lo regulado en la Ley anteriormente citada, no supone la supresión de la aplicación de las Normas de Habitabilidad vigentes (HD-91). La Licencia Municipal de Ocupación incluye implícitamente su utilización en la redacción de los proyectos de edificios para viviendas que serán objeto de las licencias municipales de obra y, por tanto, de la supervisión de estos por parte de los servicios técnicos municipales previa a la concesión de las preceptivas licencias de obra.

El otorgamiento de la Licencia Municipal de Ocupación reconoce y ampara la aptitud del edificio para su puesta en uso. En este sentido, la licencia de ocupación viene a suponer el punto de encuentro entre el proyecto y modificaciones del mismo, aprobadas en su caso, la obra ejecutada y el uso o

destino final de la edificación, con la debida observancia de la normativa concurrente que es de aplicación para cada caso en concreto.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente ya contemplaba, en el artículo cuatro de sus normas urbanísticas, la obligación de tramitar dicha licencia en base a similares criterios a los establecidos en la LOFCE, respaldando de este modo la necesidad y sentido del documento que se regula en esta ordenanza.

Esta licencia también se encuentra amparada por la nueva Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005, que en el Título IV, Capítulo I, Sección 1ª, Art. 191, que incluye entre los actos sujetos a licencia, la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones una vez concluida su construcción.

Por todo lo anteriormente expuesto y, en aras del cumplimiento de lo legalmente establecido y de fomentar desde la Administración Municipal de una forma preventiva el afianzamiento de unas condiciones y niveles mínimos de calidad relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios y con el fin último de satisfacer las necesidades de sus usuarios, se redacta la presente Ordenanza.

INDICE

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

Art.2. Tipos de licencia.

Art.3. Ámbito de aplicación.

CAPITULO II. TRAMITACIÓN

Art.4. Documentación.

- Art.5. Procedimiento.**
- Art.6. Exigencia de la licencia.**
- Art.7. Protección de la legalidad urbanística.**

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN FINAL

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

La Licencia Municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ordenanza, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de obras, siendo un requisito previo y necesario para la ocupación legal del edificio y para el suministro definitivo a los usuarios finales de los servicios de agua potable, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.

La finalidad de la presente ordenanza es: regularizar el procedimiento de expedición de la licencia, normalizar la gestión administrativa, detallar los requisitos necesarios para su tramitación, establecer los criterios para la determinación de la tasa municipal exigible, concretar los órganos competentes para su otorgamiento, señalar los plazos legales que se derivan del uso de esta ordenanza, así como del resto de normas que le sea de aplicación y las obligaciones de los titulares de los edificios que se vean afectados.

Artículo 2. Tipos de licencia.

Se distinguen dos situaciones, según la edificación dispusiera o careciera de licencia de ocupación. A este respecto, cuando hubieran transcurrido diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, sería necesaria su renovación al efectuarse la segunda o posterior transmisión de la propiedad o así mismo, cuando fuera preciso formalizar un nuevo contrato de suministro.

Por idénticos motivos, se precisará dicha licencia para aquellas edificaciones que previamente carezcan de aquélla, si bien en estos supuestos, por motivos obvios, no entra en juego la referencia temporal antes aludida.

La trascendencia de estos supuestos hace que esta licencia sea preceptiva en todo momento, independientemente del tiempo que hubiera podido discurrir desde la obtención de la anterior.

Surgen de esta forma dos tipos diferentes de licencia que se recogen en esta ordenanza: una *licencia de primera ocupación* para edificaciones de nueva planta y otra que se correspondería con *ulteriores ocupaciones*.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

3.1.- Licencias de 1ª Ocupación.

La presente ordenanza será de aplicación para las edificaciones, obras o instalaciones que, estando sujetas al acto de licencia municipal de obras en el Termino municipal de Orihuela, se encuentren dentro de las siguientes:

- a) Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

- c) Obras de edificación que supongan una reforma sustancial ó estructural de la existente.
- d) Cualquier modificación del uso urbanístico de los edificios o de los locales integrantes de los mismos.

3.2.- Licencias de 2ª ó posteriores ocupaciones.

- a) Todas las edificaciones que se contemplan en el apartado anterior y que obtuvieron licencia municipal de obras y licencia municipal de primera ocupación, así como aquellas que, aún careciendo de esta última, se encuentren en los supuestos incluidos en el Punto segundo del artículo 33 de la LOFCE.

3.3.- Viviendas protegidas.

En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 4. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD

CAPITULO II: TRAMITACIÓN

1ª OCUPACIÓN.

Para la obtención de la licencia de primera ocupación, una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia, se presentará ante el Registro Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado ya las condiciones de la licencia de edificación concedida.

- b) Copia de la notificación de la licencia de obras concedida.
- c) Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.
- d) Certificado de final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes.
- e) Certificados acreditativos del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido. Las certificaciones serán expedidas por Empresas Nacionales de Acreditación (ENAC) y se exigirá respecto de las edificaciones cuya licencia de obras se solicite a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.
- f) Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal.
- g) Certificados de las empresas suministradoras (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, etc.) acreditativas de la realización de las acometidas generales de los servicios y su disponibilidad para su contratación por el usuario final.
- h) Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de licencia de primera ocupación.
- i) Documentación en la que se reflejen, en su caso, las pequeñas modificaciones introducidas en el proyecto aprobado y surgidas durante la ejecución de las obras que no hayan sido contempladas en los

documentos incluidos en la tramitación de la licencia de obras y sus posibles modificaciones.

- j) Justificante de haber solicitado el alta en el impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2ª OCUPACIÓN.

- A) Solicitud firmada por el titular del inmueble.
- B) Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal ó nota simple actualizada.
- C) Licencia de primera ocupación ó copia compulsada de esta, en el caso de que se obtuviera en su día.
- D) Copia del libro del edificio en el caso de que se disponga.
- E) Certificado técnico visado por el colegio correspondiente en que se exprese el cumplimiento del inmueble a la normativa vigente que le sea de aplicación, incluyéndose plano a escala del inmueble donde aparezcan grafiadas las superficies útiles de las diferentes dependencias, así como la superficie total construida.
- F) Recibo del abono de los servicios de agua y luz del periodo anterior, o en su defecto, certificación de las compañías suministradoras garantizando las acometidas y la posibilidad de contratación de estos por el solicitante.
 - g) Recibo de la Contribución Territorial Urbana del periodo anterior, o en su defecto, justificante de haber solicitado el alta en el impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
 - h) Fotografía reciente del inmueble objeto de la licencia donde se aprecie con total definición toda la edificación o las diferentes partes de que se componga.

Artículo 5. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de ocupación

5.1.- Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez presentada la solicitud con la documentación indicada en el artículo cuatro de esta ordenanza, serán las siguientes:

- Inspección del departamento técnico municipal de disciplina urbanística.
- Emisión de informe del mencionado departamento técnico, verificando que la ejecución de las obras de edificación se ha llevado a cabo con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones impuestas en la licencia de edificación.
- Resolución mediante decreto del alcalde presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Orihuela.

5.2.- El plazo para resolver las solicitudes de licencias de primera ocupación, será de tres meses de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat relativa a la Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Dicho plazo empezará a computarse desde la fecha de entrada por el registro general de este Ayuntamiento de las solicitudes debidamente cumplimentadas.

En caso de existir deficiencias documentales, se requerirá al peticionario por una sola vez para que las subsane, indicando un plazo para ello, no inferior a quince días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Transcurrido el plazo para la subsanación, sin que esta se produjera, se denegará expresamente la licencia, debiendo el interesado comenzar el procedimiento desde su inicio para una nueva tramitación.

Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que durante el mismo se produjera resolución expresa, se entendería otorgada la misma por silencio administrativo.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades en contra de las leyes, de los planes, proyectos, programas u ordenanzas, o en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística.

5.3.- El otorgamiento de la licencia de ocupación significa como anteriormente se ha descrito, el cumplimiento de por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada. En consecuencia, dicha licencia de ocupación será documento suficiente para obtener la devolución de las avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, salvo que excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, se haga constar expresamente en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.

5.4.- El Ayuntamiento llevará un registro especial donde se inscribirán ordenadamente todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, en donde se especificará en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, todos los datos concernientes a estas, y el número de licencia que se corresponderá con el del expediente tramitado.

Este registro quedará a disposición de la conselleria competente en la materia, solamente a efectos de control estadístico y de acuerdo a lo que reglamentariamente quede establecido.

Artículo 6. Exigencia de la licencia.

1.- Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación, una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

2.-Transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

3.-En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior.

4.-Siempre que se ejecuten obras de las comprendidas en el artículo 3 de la presente ordenanza, o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo y a lo regulado en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Artículo 7. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

- a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas, exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido.

En todo lo relativo a la calificación de infracción urbanística y a las sanciones que las mismas correspondan en cada caso, se aplicara lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005, en los términos establecidos en esta Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

A partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, la licencia municipal de ocupación objeto de la misma, sustituirá a la cédula de habitabilidad y

eximirá de la obtención y expedición de ésta, de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

Todos los expedientes de solicitud para Cédula De Habitabilidad en tramitación, previos a la entrada en vigor de la presente ordenanza, se continuaran tramitando conforme a lo dispuesto en el decreto de 30 de octubre de 1989 en el que se regula el procedimiento de expedición de la cédula de habitabilidad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

La documentación e impresos contenidas en los anexos relacionados a continuación, podrá ser completada y adaptada a la nueva normativa que le sea de aplicación con posterioridad a la aprobación de esta ordenanza, con el correspondiente acuerdo del órgano competente para ello, sin necesidad de modificar esta.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.