

# ORDENANÇA MUNICIPAL NÚM. 4

## **REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES DE 1a. OCUPACIÓ DELS EDIFICIS**

### **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 al l'Il·lm. Sr. Alcalde de Massanes que ha de contenir les següents dades:

- a) Nom, 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 de l'obra expedient 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 naturalesa urbana
- d) Dues fotografies de l'edifici
- e) 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 LLICENCIA**

5.1. 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, i els que es considerin necessaris per resoldre, prèvia justificació de la seva conveniència

5.2.-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 aquests reuneixen les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic; i si l'edifici és apte per a l'ús al qual se'l destina.

5.3.Els informes seran emesos en el termini màxim de 10 dies.

## **ARTICLE 6. ÒRGAN COMPETENT PER RESOLDRE**

La competència per atorgar la llicència de primera ocupació correspon a l'Alcalde, sens perjudici que les pugui atorgar el ple

## **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 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 a 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 ELECTRICA, GAS I AIGUA**

10.1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas es subjectaran, pel que fa a aquests subministres, 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. El subministre d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'Ajuntament, titular d'aquest servei públic, i té caràcter provisional i durada limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.

10.3. L'Alcalde, exhaurit el termini concedit en la llicència per a l'acabament de les obres i, en el seu cas, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin tallarà el subministre avisant amb una antelació de deu dies als interessats.

10.4. Queda prohibit utilitzar el subministre d'aigua concedit per a les obres, en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic

10.5. 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 3288/1988, 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.

12.2. 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. REGIM 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 MODIFICACIO DE LA LEGISLACIO DE L'ESTAT I AUTONOMICA**

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'expressada publicació per part de la Corporació.

Massanes 1 de febrer del 2005.

**Alcalde**  
**Joan Oliveras Taberner**

**Secretària**  
**M. Carme Solís Ferrer**