



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO
Crta/ Valdefresno s/n 24228 León – Tfno: 987 21 31 65 – Fax: 987 213820
www.aytovaldefresno.org
info@valdefresno.org

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE VALDEFRESNO

Artículo 1º.- Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y utilización de los edificios en el municipio de Valdefresno.

Artículo 2º.- Edificios.

A los efectos de esta ordenanza tienen la consideración de edificios:

- a) Las obras de nueva construcción.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.

Artículo 3º.- Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad:

- a) Comprobar que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida.
- b) Confirmar que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
- c) Asegurarse, en su caso, que el agente de la edificación responsable ha realizado la urbanización, o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.
- d) Verificar si el edificio cumple las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en la normativa vigente y, en concreto, con lo especificado sobre el particular en la memoria del proyecto técnico.

Artículo 4º.- Actos Sujetos a Licencia.

Están sujetos a la previa obtención de esta licencia la primera utilización u ocupación de las edificaciones de nueva construcción o que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación.

Artículo 5º.- Procedimiento.

1.-Los interesados en obtener licencia de primera ocupación o utilización de un edificio

presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Valdefresno especificando el carácter de agente de la edificación que ostentan e identificando el edificio del que pretenden obtener la licencia.

2.- A la instancia deberán acompañarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la licencia urbanística de la obra.
- b) Certificado expedido por técnico competente acreditativo de la efectiva finalización de la obra conforme al proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente, en los casos en que sea requerido dicho documento técnico para el otorgamiento de la licencia urbanística, en el que, además, se deberá de hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado y, en particular, cuando se trate de viviendas, que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.
- c) Certificados expedidos por los diferentes técnicos instaladores acreditativos del cumplimiento de la normativa en cada caso aplicable.
- d) Justificante de la declaración de la alteración producida en el bien inmueble ante la Gerencia Territorial del Catastro (modelo 902).
- e) Justificante de haber abonado el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y/o, en su caso, la Tasa por Concesión de Licencias Urbanísticas.

3.- Los servicios técnicos municipales emitirán informe con relación a los siguientes extremos:

- a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y a la licencia urbanística. Cuando no sea exigible proyecto técnico el informe detallará si las obras realizadas se acomodan a la solicitud formulada y licencia concedida.
- b) Que el edificio es apto para el uso a que se destina.
- c) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- e) Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

4.- Si se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado o, en su caso, en relación con lo solicitado y la licencia concedida, cuando aquel no fuera exigido, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y si es o no posible la legalización.

Artículo 6º.- Actuaciones previas a la solicitud de licencia de primera utilización.

6.1.- Será requisito indispensable para la ejecución de las obras disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia.

6.2.- Asimismo, las obras de nueva edificación de reestructuración general deberán disponer de un cartel informativo visible desde el exterior, en el que consten el nombre y apellido de los técnicos autores del proyecto, de los directores de la obra, promotor y empresa constructora, fecha de expedición de la licencia y número del expediente.

6.3.- No podrán contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente licencia municipal de obras.

6.4.- Los titulares de licencias de obras de nueva edificación deberán comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de diez días, la iniciación de las mismas, al objeto del levantamiento del acta de replanteo, que se suscribirá por el técnico designado por la

Administración Municipal y el director de las obras o personas en quien delegue.

Transcurrida la fecha señalada para el inicio de las obras sin que hubiera podido suscribirse el acta de replanteo por causa imputable a la administración, podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

6.5. Durante la ejecución de la obra se practicarán, al menos tres inspecciones, correspondientes a las siguientes fases: 1ª fase: de replanteo del edificio, 2ª fase: de terminación de la cubierta y 3ª fase: de finalización de las obras. A tal fin con la licencia de obras se hará entrega de los correspondientes impresos normalizados, a través de los cuales podrá solicitar la inspección correspondiente a cada fase que será practicada por los técnicos municipales en un plazo máximo de quince días desde la solicitud. La falta de presentación de las solicitudes de inspección en las fases indicadas, dará lugar a la imposición de las sanciones pertinentes.

Artículo 7º.- Resolución.

El Alcalde o por delegación la Junta de Gobierno Local, deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo sin que se haya resuelto la solicitud podrá entenderse otorgada la licencia. En ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 8º.- Obligaciones de los titulares del edificio.

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

2.- 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 ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 9º.- Obligaciones de las empresas y entidades suministradoras de servicios urbanos.

1.- **Las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de haberse obtenido la licencia de primera ocupación o utilización del inmueble.**

2.- **Las Entidades Locales Menores del Municipio que, actualmente, tienen a su cargo la red del suministro y tratamiento del agua a la población respectiva, no podrán, tampoco, autorizar el suministro de agua a aquellos inmuebles cuyos titulares no acrediten disponer de la correspondiente licencia municipal de ocupación.**

3.- **Tampoco podrán autorizar las empresas suministradoras de electricidad, ni las Entidades Locales Menores del Municipio, el suministro de electricidad o de agua para obras, respectivamente, sin que los promotores acrediten disponer de la correspondiente licencia urbanística para llevarlas a cabo.**

Artículo 10º.- Tramitación de la licencia.

10.1.- **La licencia podrá solicitarse a partir de la finalización total de las obras, y en el plazo máximo de un mes, contado desde dicha terminación, entendiéndose por tal la fecha del certificado del final de obra. El Plazo de otorgamiento de la licencia, será asimismo de tres meses, contado desde la entrada en el registro municipal de la documentación completa**

necesaria para su otorgamiento.

10.2.- Si la documentación de necesaria aportación no estuviere completa, se notificará al interesado para que aporte los documentos necesarios en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, no lo hiciera así. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución el plazo de resolución.

10.3.- Una vez presentada completamente la documentación requerida, si el acta de replanteo y las tres actas de inspección, realizadas durante el desarrollo de las obras, se hubieran suscrito sin deficiencias, o si constara ya conformidad municipal a la subsanación de las que se hubieran señalado, la licencia se concederá automáticamente por decreto de la Alcaldía, y sin más trámites que la diligencia expedida por la Secretaría Municipal acreditativa de que el expediente está completo y en él constan las actas sin deficiencias o de que éstas se han subsanado.

En este supuesto se realizará posteriormente la recepción de las obras de urbanización, en relación a las cuales se seguirá pieza separada con el resultado que sea pertinente, quedando el aval o compromiso presentado con la licencia como suficiente garantía de su correcta ejecución.

10.4.- Cuando no conste que hayan sido subsanadas las deficiencias señaladas en las actas de la petición de licencia será informada por el técnico municipales, teniendo en cuenta el resultado de las inspecciones practicadas durante la ejecución de la obra y, en su caso, el cumplimiento del compromiso de ejecución simultanea de urbanización y edificación.

10.5.- En el supuesto de que existiere un proyecto de urbanización aprobado, no podrá otorgarse la licencia de primera utilización en tanto no hayan sido recibidas las obras.

10.6.- Si del resultado de la inspección practicada por los técnicos municipales resultare que las obras no se ajustan a la licencia previamente otorgada y, en su caso, a las modificaciones aprobadas, o no se hubiere dado cumplimiento a los condicionamientos a los que aquella se sometió, se adoptarán por el Ayuntamiento las medidas tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, sin perjuicio de la incoación de los expedientes sancionadores por infracción urbanística, a quien hubiere lugar. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

10.7.- Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios, con respecto a la edificación de la que forma parte, podrá otorgarse la licencia de primera utilización parcial, siempre que se aprecie el cumplimiento de los siguientes requisitos, cuya concurrencia se acreditará mediante certificado expedido por el Técnico director de la obra:

- a) Que no se trate, en ningún caso, de viviendas sino de locales comerciales o de oficinas de garajes.
- b) Que se encuentren finalizados por completo en el edificio, la estructura, cubiertas, cerramientos e instalaciones generales que afecten al local.
- c) Que se justifique que el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.
- d) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre las definitivas como de acondicionamiento.

En ningún caso procederá el otorgamiento de licencias para primeras utilizaciones parciales cuando se aprecie la existencia de infracción urbanística, ni siquiera para la parte no afectada por la infracción.

10.8.- El otorgamiento de la licencia de primera utilización, por resultar ajustada la obra finalizada a las previsiones del proyecto que sirvió de base al otorgamiento de la licencia de obras faculta a su titular para ocupar o utilizar la edificación de conformidad con el uso previsto, sin perjuicio de la previa obtención de las licencias de actividad y apertura si resultaren procedentes.

10.9.- El otorgamiento de la licencia será requisito indispensable para la inscripción en el Registro del Certificado de finalización de las obras.

10.10.- La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Artículo 11º.- Competencia para su otorgamiento.

De acuerdo con lo previsto en la legislación de régimen local, la competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización corresponde al Alcalde, competencia que podrá ser objeto de delegación en la Junta de Gobierno Local.

Artículo 12º.- Infracciones y sanciones.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente ordenanza se rige por lo dispuesto en los artículos 111 a 122 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículos 335 a 367 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Disposición final.

La presente ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente a su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de León, conforme dispone el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Publicada en BOP nº 15, de fecha 14-4-2008

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO

Los datos personales recogidos en la presente solicitud serán incorporados y tratados en el sistema informático del Ayuntamiento y podrán ser cedidos de conformidad con la Ley, pudiendo el interesado ejercer ante el mismo los derechos de acceso, rectificación, cancelación, y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter General.