

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS DE LERÍN.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189-1-h) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Art. 2. Edificios.

A efectos de esta Ordenanza, tienen la naturaleza de edificios las obras de nueva planta y también los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

Art. 3. Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al Proyecto Técnico y a los condicionantes impuestos en la licencia urbanística concedida en su día.
- b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
- c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
- d) Asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado.

Art. 4. Solicitud de licencia.

1. Finalizadas las obras, los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Lerín, la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del interesado, en su caso, de la persona que lo representa.

b) Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad.

c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

2. Los interesados deberán acompañar a la instancia los siguientes documentos:

a) Fotocopia de la preceptiva licencia de obra de nueva planta, reforma de estructura o ampliación.

b) Certificado de la finalización de la obra, y en su caso, de la urbanización, conforme al Proyecto Técnico aprobado, expedido por técnico competente, en la que se deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.

c) Certificados de los instaladores (Boletines) de haber realizado las instalaciones interiores para suministros de agua y eléctrico de acuerdo con las Normas Básicas respectivas, por empresas instaladoras autorizadas e instaladores autorizados, inscritos en el Registro de Instaladores Autorizados del Departamento de Industria.

d) Justificante de haber solicitado el alta en la Contribución Territorial de los Bienes de Naturaleza Urbana.

Art. 5. Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde y al Concejal Delegado del Área de Urbanismo, en su caso.

Art. 6. Procedimiento.

Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se actuará por parte de la Alcaldía o Responsable de Urbanismo, de la siguiente forma:

1. Se recabará un informe de los Servicios Técnicos Municipales, que hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al Proyecto Técnico y licencia urbanística concedida; si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras, si reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y si el edificio es apto para el uso a que se destina.

2. Los informes serán emitidos en el plazo máximo de quince días.

3. Si, como consecuencia de dicho informe, se comprobare la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se deberá de hacer constar en el informe técnico la clase de infracción cometida, y su posible legalización.

Asimismo se indicará, a los efectos de la concesión de la licencia de primera ocupación, si el edificio reúne condiciones de habitabilidad e higiene a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin perjuicio de corregir los posibles defectos encontrados. En este caso, la concesión de la licencia de primera utilización se realiza con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

Art. 7. Obligación de resolver.

1. El Alcalde o el Responsable de Urbanismo deberá resolver la solicitud en el plazo de un mes, a partir de la fecha de entrada de la misma en las oficinas municipales.

2. La aceptación de los informes y dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

Art. 8. Acto presunto.

Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde o Responsable de Urbanismo no la hubiere dictado, se considerará estimatoria la resolución, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 9. 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 a los adquirentes, de forma fehaciente, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiese obtenido al tiempo de la enajenación.

Art. 10. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, en relación a este suministro, a las normas legales que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de primera ocupación para viviendas.

2. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde a la empresa suministradora titular del servicio público, teniendo carácter provisional y su duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.

3. El Alcalde o el responsable de urbanismo, agotado el plazo concedido en la licencia para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas concedidas, solicitará a las compañías suministradoras el corte del suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

4. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedido para unas obras específicas en otras obras o actividades diferentes y, singularmente, para uso doméstico.

5. La empresa suministradora de agua no podrá abastecer para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera utilización.

Art. 11. Infracciones y Sanciones.

1. La primera ocupación de edificios sin tener concedida previamente la licencia de primera utilización del artículo 189-1-h de la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación de Territorio y Urbanismo, constituye infracción urbanística sancionable conforme al régimen sancionador establecido en el Capítulo III del Título V de la misma Ley Foral, en relación con el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, a cuyo fin la Alcaldía o responsable de urbanismo dispondrá la medida cautelar de cese inmediato de la actividad ilícita de ocupación.

Art. 12. Personas responsables.

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo las multas que se impongan carácter independiente.

Art. 13. Órgano competente.

El órgano competente para la instrucción del procedimiento sancionador es el Concejal responsable del Área de Urbanismo del Ayuntamiento, en tanto que para la resolución del mismo es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21-1-k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Art. 14. Procedimiento sancionador.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

Art. 15. Régimen jurídico.

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza regirán la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo; el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística; la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra; la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.