

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Las licencias, permisos o autorizaciones constituyen una clásica modalidad de acción administrativa que las Administraciones Públicas tienen encomendada por el Ordenamiento Jurídico, como forma de intervención en la actividad de los particulares en actuaciones de policía administrativa.

Son preferentemente las entidades locales, y especialmente los municipios los encargados de tramitar y resolver sobre las solicitudes de licencias que les presentan los ciudadanos.

Podemos fijar el marco normativo en vigor, configurado como consecuencia de la entrada en vigor de la *Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón*, modificada por Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, sustituida por la Ley 1/2008, de 4 de abril, la *Ley 7/1999, de 9 de abril*, de Administración Local de Aragón, *Ley 7/2006, de 22 de junio de protección ambiental de Aragón*, el *Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón*, aprobado por Real Decreto 347/2002, entre otras.

No hay que olvidar, por otro lado, la normativa estatal aplicable a esta materia (*Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955*).

Entre los artículos que configuran el mencionado marco legal aparece integrada la definición o concepto de licencia de ocupación.

*“La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni de la apertura”.* (artículo 169 Ley Urbanística de Aragón).

La licencia de primera ocupación tiene como objetivo final la comprobación del cumplimiento de las actuaciones y condiciones impuestas en las licencias de obras.

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios forman parte del proceso urbanístico edificatorio, teniendo como presupuesto el certificado de terminación de obras expedido por técnico competente. Es lógico que por medio de esta licencia se de la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo; sin embargo, no debemos olvidar el auténtico y real alcance de la licencia: permitir la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación de los servicios de luz, agua, gas, teléfono y análogos. Para posibilitar la ocupación material y uso del inmueble, éste deberá reunir óptimas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente.

Resulta evidente, ante la escasa regulación de la materia, la necesidad de aprobar la presente Ordenanza reguladora del procedimiento y requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación de los edificios.

## **I. DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

### **Artículo 1. Objeto**

La presente ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 a 173 de la Ley Urbanística de Aragón.

La licencia de Ocupación acredita que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

Estará sujeta a licencia de Ocupación la primera utilización de los edificios de nueva construcción, los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, así como las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en los que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas.

Su objeto pretende que, mediante visita de inspección, se compruebe que las obras ejecutadas se correspondan con la licencia aprobada.

### **Artículo 2. Actos sujetos a licencia de primera ocupación**

Estarán sujetos a licencia de Ocupación:

1. La primera utilización de los edificios de nueva construcción.
2. Los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación.
  - Se considera como variaciones sustanciales:
    - a) Las que afecten a cimentaciones o elementos estructurales o modifiquen el volumen o la superficie construida.
    - b) La que modifique el uso o destino proyectado
    - c) Aquellas que incrementen en más de un veinte por ciento el presupuesto de ejecución material de la obra o de la instalación.
    - d) Aquellas que determine la normativa sectorial aplicable o las ordenanzas locales.
  - En cuanto a la ampliación, se puede entender de ocupación en planta o en altura.
3. Las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura.

### **Artículo 3. Solicitante**

Está obligado a solicitar licencia de ocupación para la primera utilización de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras.

Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación para cada una de las fases a que se refiere a la licencia concedida, siempre que sean estructural y funcionalmente independientes. En cualquier caso, deberá especificarse el orden de ejecución de las fases.

#### **Artículo 4. Documentación y tramitación**

La solicitud de licencia de ocupación llevará implícita la de las autorizaciones de conexión de la edificación con los servicios municipales necesarios para el adecuado funcionamiento de la misma, tales como los de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía.

La solicitud de licencia deberá presentarse dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de las obras.

Se entenderá terminada la obra cuando el director de las mismas expida certificado en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado o sus modificaciones y a las condiciones impuestas en la licencia, y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

##### ➤ Iniciación

Las solicitudes se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Fraga (Paseo Barrón, 11), acompañado de la siguiente documentación:

- a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
- b) La presentación de la Declaración de Alteración Catastral mediante:
  - Modelo 902N para nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.
  - Modelo 904N para cambio de uso de bienes inmuebles.
- c) Plano de situación y fotocopia de la licencia de obras.
- d) Certificado Final de Obra en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de buena construcción.  
Asimismo, el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación.
- e) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos, o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.
- f) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructuras Común de Telecomunicaciones, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico.
- g) Certificado de inspección emitido por la Empresa Municipal de Aguas.

- h) Presentación de la carpeta de documentación del Libro del Edificio.
- i) En aquellos casos en que haya sido necesario conservar e integrar restos arqueológicos hallados, deberá presentarse el preceptivo informe resultante de la actuación.
- j) 2 fotografías tamaño 10x15 de la fachada/s del inmueble.
- k) Declaración de superficies de cada una de las viviendas conforme al modelo municipal (una por vivienda)
- l) Justificante ingreso de las tasas, según ordenanza reguladora (ordenanza fiscal número 2.-1).

Si además de solicitud de ocupación, se plantean modificaciones sustanciales del proyecto aprobado se solicitará licencia urbanística, con carácter previo, debiéndose aportar tres proyectos técnicos debidamente visados y resto de documentación exigible, con lo que se tramitará, independientemente, por el Servicio de Licencias Urbanísticas, la oportuna solicitud y expediente.

Si la solicitud de iniciación no se acompaña de la documentación prevista en la presente ordenanza, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.

➤ Ordenación e instrucción

El Servicio correspondiente verificará que la solicitud tiene por objeto un acto sujeto a licencia de ocupación: si el objeto no es procedente, se archivará la solicitud de licencia; si por el contrario, el objeto es procedente, se remitirá el expediente a informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Si los informes técnicos son desfavorables, se pone de manifiesto el expediente al interesado para que subsane las deficiencias, advirtiéndole que si no formula alegaciones o se desestiman las presentadas, se procederá a la denegación de la licencia solicitada.

El informe técnico, requiere previa visita de inspección de la edificación terminada, a fin de verificar el ajuste de la obras ejecutada respecto de la licencia urbanística de construcción, ampliación, modificación, o cambio de uso, que el Ayuntamiento hubiera concedido.

Si el resultado de la inspección fuese desfavorable, ha de acordarse el inicio del correspondiente procedimiento de legalización de las obras realizadas y no amparadas por la licencia, así como en su caso, el sancionador, conforme a lo previsto en la Ley Urbanística de Aragón.

➤ Trámite de audiencia

Los interesados que puedan resultar afectados por la resolución de la licencia podrán comparecer en el procedimiento y presentar documentos, así como formular alegaciones que estimen oportunas.

La entidad local concederá trámite de audiencia a los interesados que resulten identificados en el procedimiento o que lo hayan sido porque se hayan personado en el mismo, para que en un plazo de 10 días puedan formular alegaciones

➤ Terminación

Terminado el expediente, se elevará propuesta de resolución al órgano municipal competente para el otorgamiento o denegación de la licencia municipal de primera ocupación.

El Ayuntamiento está obligado a resolver de forma expresa todas las solicitudes de licencia y autorizaciones.

Como particularidad, se establece que cuando proceda su otorgamiento, deben constar las autorizaciones concedidas para la conexión de la edificación con los servicios necesarios municipales para el adecuado funcionamiento de la edificación.

La falta de resolución expresa, por el transcurso del plazo de resolución da lugar al silencio positivo, entendiéndose estimada la solicitud, salvo que afecte a un bien de dominio público, o no se ajuste al ordenamiento jurídico.

➤ Formalización de la licencia y Práctica de la notificación

El documento en que se formalice la licencia y sus posibles transmisiones será expedido por el Secretario de la Corporación, o funcionario en quien delegue.

La notificación se practicará al interesado en el plazo de 10 días a partir de la fecha en que el acto haya sido adoptado.

Las resoluciones de la licencias, además de su notificación con arreglo a la legislación de Procedimiento Administrativo Común, serán publicadas en la forma prevista en la normativa de aplicación. También podrán aplicarse en el Tablón de anuncios de Corporación.

### **Artículo 5. Plazo de resolución y Órgano competente**

El plazo para resolver será de 3 mes. El órgano competente será el Alcalde, según lo que establece el artículo 139 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón y el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

El otorgamiento de la licencia no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido sus titulares en el ejercicio de sus actividades.

### **Artículo 6. Incumplimiento de la solicitud de licencia**

La licencia de primera ocupación es exigible para la primera utilización de los edificios de nueva construcción, los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, así como las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en los que no hay sido necesaria la licencia de actividades clasificadas.

El incumplimiento de este requisito serán considerado como infracción urbanística según los artículos 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística y 203 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

La autoridad competente para la imposición de las sanciones será el Alcalde que podrá delegar en la Comisión de Gobierno, a tenor de lo establecido en el artículo 30.1.II y concordantes de la Ley de Administración Local de Aragón.

Será sujeto responsable de la obligación de obtener licencia de primer ocupación y, en su caso, de las responsabilidades administrativas derivadas de su incumplimiento, el promotor de la edificación y, en su defecto, el empresario de las mismas.

#### **Artículo 7. Tasa**

La expedición de las licencias a que se refiere la presente ordenanza, dará lugar a la liquidación de la tasa que corresponda según la Ordenanza Fiscal nº 2.-1 (Tasa por Expedición de documentos Administrativos y prestación de servicios en general).

#### **Artículo 8. Obligaciones de los titulares del edificio**

Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación por ningún título, sin la previa obtención de la licencia de ocupación.

#### **Artículo 9. Infracciones y Sanciones**

1. En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras menores puestas en conocimiento o solicitadas de la Administración, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón, y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Por otra parte, constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones que contravengan las normas contenidas en esta Ordenanza.

3. Para la imposición de multas se estará a los criterios de graduación contenidos en el artículo 131 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 207 de la Ley urbanística de Aragón.

4. Sin perjuicio de la exigencia, en los casos en que proceda, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el Alcalde, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos, dentro de los límites que la legislación aplicable autorice, previa instrucción del oportuno expediente, en el que, en todo caso, se dará audiencia al interesado.

5. En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños y perjuicios que se hubieran irrogado en los bienes y derechos de titularidad municipal, o adscritos a los servicios públicos, o, en su caso, la reposición de las cosas a su estado anterior.

#### **Artículo 10. Responsabilidad civil, penal y administrativa**

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 4 de noviembre de 2009, entrará en vigor al día siguiente al de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, y los artículos 141 y disposición Adicional cuarta de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.