

ORDENANÇA REGULADORA DE
L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES
DE PRIMERA OCUPACIÓ O
UTILITZACIÓ D'EDIFICIS I
INSTAL·LACIONS

ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ O UTILITZACIÓ D'EDIFICIS I INSTAL·LACIONS

Article 1r.- OBJECTE:

Aquesta Ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització dels edificis i instal·lacions al municipi de Malgrat de Mar.

Article 2n.- EDIFICIS I INSTAL·LACIONS:

A efectes d'aquesta Ordenança tenen la naturalesa d'**edificis i instal·lacions**, les obres de nova construcció i també les d'ampliació o reforma sobre edificis i estructures existents, realitzades a l'empara d'una llicència urbanística.

Article 3r.- FINALITATS:

La llicència de primera ocupació o utilització té per finalitats exclusives:

- a) Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, si s'escau, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística atorgada en el seu dia.
- b) Comprovar el compliment de les condicions a les quals s'hagi subjectat la llicència urbanística atorgada.
- c) Confirmar que l'edifici pot destinar-se a determinat ús.
- d) Assegurar-se que el constructor ha refet els elements i l'equipament urbanístic afectats, en cas d'haver-los malmès.
- e) Fiscalitzar el compliment de les obligacions legalment establertes i de competència municipal, tant referents a matèria d'edificació com fiscal.

Article 4t.- SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA:

1. Els interessats a obtenir la llicència de primera ocupació o utilització d'un edifici, presentaran una **sol·licitud** dirigida a l'Alcalde de l'Ajuntament de Malgrat de Mar, dins del mes següent a la data d'acabament de les obres, comptadors desde la data del certificat final d'obres lliurat pel director facultatiu de les obres. La sol·licitud haurà d'incloure, en tot cas, les següents dades:

- a) Nom i cognoms de l'interessat o, si s'escau, de la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyali a efectes de notificacions.

- b) Identificació de l'edifici o instal·lació respecte del qual se sol·licita la llicència de primera ocupació i indicació de l'ús que es pretén donar a l'edifici.
- c) Lloc, data i firma del sol·licitant o del seu representant.

2. Els interessats hauran d'acompanyar a la instància els següents **documents** :

- a) Certificat emès pel facultatiu director de les obres que acrediti:
 - 1. La data de finalització d'obra, i si s'escau, de la urbanització, d'acord amb el projecte tècnic aprovat, o modificacions posteriors autoritzades, i les condicions imposades a la llicència;
 - 2. Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada
 - 3. Nombre total d'habitatges i locals.
- b) En el cas que s'hagin introduït modificacions en el projecte autoritzat que no afectin a l'estructura, ni a la disposició interior o aspecte exterior ni suposin increment de pressupost, s'aportaran plànols a escala, com a mínim 1:100, de les plantes, els alçats i les seccions de l'edifici que s'han de correspondre amb l'obra executada.
- c) Justificants d'haver sol·licitat l'alta o haver comunicat les modificacions procedents (canvis de titularitat, ampliacions, etc) al Padró de béns immobles de naturalesa urbana
- d) Una fotografia de cada façana de l'edifici en què es vegi els vials adjacents.
- e) Autoliquidació de les taxes i preus públics municipals corresponents per la tramitació d'aquesta llicència.

Article 5è.- ÒRGAN COMPETENT PER L'ATORGAMENT DE LA L·LICÈNCIA:

La competència per atorgar la llicència correspon a l'Alcalde, que la podrà delegar a la Comissió de Govern.

Article 6è.- PROCEDIMENT:

1. L'Ajuntament en el termini de 10 dies verificarà la documentació presentada per comprovar si s'ajusta als requisits previstos en els articles anteriors. Cas de defecte de la petició, manca de dades, documentació necessària o resguard acreditatiu del pagament de les taxes corresponents, en el seu cas, l'Ajuntament requerirà a l'interessat perquè en un termini no superior a deu dies, esmeni la deficiència o acompanyi els documents preceptius, amb indicació que si no ho fa se'l tindrà per desistit en la seva sol·licitud, prèvia resolució expressa, i que es suspèn el termini màxim per resoldre fins que porti la documentació.
2. Iniciat el procediment a sol·licitud de persona interessada, s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits, aconseguint l'instructor simultàniament informes dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, de la Intervenció de Fons i els que jutgi necessària per a resoldre, fonamentant la conveniència d'obtenir-los .
3. L'informe dels Serveis Tècnics farà constar:
 - a) si l'obra i la urbanització, si s'escau, s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i llicència urbanística concedida;
 - b) si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres;
 - c) si l'edifici és apte per a l'ús a què es destina;
 - d) conformitat del pressupost inicial amb el pressupost de l'obra realitzadaL'informe conclourà si procedeix l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització. En cas contrari, ha d'emetre l'informe procedent i s'acordarà iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització, si s'escau, de les obres realitzades i no amparades per la llicència, i el procediment sancionador d'acord amb la legislació urbanística quan sigui procedent.
3. L'informe o nota de conformitat de la Intervenció de Fons versarà sobre el compliment de les obligacions de contingut econòmic, i la procedència de practicar la liquidació definitiva de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, i si s'escau la liquidació per la taxa d'entrada de vehicles.
4. Els informes seran evacuats en el termini de 10 dies.

Article 7è.- OBLIGACIÓ DE RESOLDRE:

1. L'Alcalde està obligat a dictar resolució expressa en el termini màxim d'un mes.
2. L'acceptació dels informes i dictàmens servirà de motivació a la resolució quan s'incorporin o adjuntin al text de la mateixa.
3. La resolució d'atorgament de la llicència de 1^a ocupació acordarà també la devolució de la fiança urbanística dipositada.

Article 8è.- ACTE PRESUMPTE:

Transcorregut el termini per resoldre sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol.licitud de llicència de primera ocupació, llevat que es tracti d'obres de nova planta, reforma o ampliació, quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament.

En el cas que l'informe tècnic hagi detectat que les obres no s'ajusten a la llicència atorgada, es comunicarà a l'interessat perquè les legalitzi amb l'avertiment que el termini per resoldre la sol.licitud de llicència d'ocupació queda interromput fins que s'autoritzi les modificacions efectuades.

Article 9è.- OBLIGACIONS DELS TITULARS DE L'EDIFICI:

1. Queda prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació abans de l'obtenció de la llicència de primera ocupació o utilització.
2. En les alienacions total o parcial de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents la manca de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut al temps de l'alienació.

Article 10è.- OBLIGACIONS DE LES EMPRESES SUBMINISTRADORES D'ENERGIA ELÈCTRICA I AIGUA:

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica se sotmetran, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que li siguin d'aplicació en ordre a comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la prèvia cèdula d'habitabilitat per a habitatges.
2. Els subministraments d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'Ajuntament, titular del servei públic, i té caràcter provisional i durada limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.
3. Esgotat el termini concedit en la llicència per la finalització de les obres, i si s'escau, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, l'òrgan municipal competent

ordenarà al prestador del servei el tall del subministrament, avisant amb dotze dies d'antelació els interessats.

4. Queda prohibit utilitzar el subministrament d'aigua concedit per a les obres en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.
5. El prestador del servei de subministrament d'aigua no podrà abastar aigua per a ús domèstic en edificis que no disposin de la sol·licitud de llicència de primera ocupació.

Article 11è.- INFRACCIONS:

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera ocupació o utilització, conforme disposa l'article 262 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en relació amb els articles 2471.1, del mateix cos legal, i 90 del Reglament de disciplina Urbanística, aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, declarat vigent pel Reial Decret 304/1993, de 26 de febrer.

Article 12è.- SANCIONS:

1. La infracció a què fa referència l'article anterior serà sancionada amb multa de l'ú al cinc per cent del valor de l'obra realitzada, fins a un màxim de **cent-mil pessetes**, si fos legalitzable d'acord amb la normativa urbanística, conforme disposa l'article 90 del Reglament de Disciplina Urbanística, en relació amb l'art. 270.a) del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol.
2. Quan l'ocupació o utilització no fos legalitzable, serà sancionada amb una multa del cinc al deu per cent del valor de l'edifici, planta, local, o dependència ocupada, conforme disposa l'article 70 del Reglament de Disciplina Urbanística fins al límit màxim de **cinc-centes mil pessetes**.
3. En cap cas podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar mesures que tendeixin a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat, disposant la cessió immediata de l'activitat d'ocupació, com a mesura cautelar.

Article 13è.- PERSONES RESPONSABLES:

En la primera ocupació dels edificis sense llicència seran responsables el promotor de les obres i el que realitzi l'ocupació, si fossin persones diferents, tenint la multa que s'imposi caràcter independent.

Article 14è.- ÒRGAN COMPETENT:

L'òrgan competent per la resolució del procediment sancionador és l'Alcalde conforme disposa l'article 51.1, 1), de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Article 15è.- PROCEDIMENT SANCIONADOR:

1. La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya, aprovat per Decret 278 de 9 de novembre de 1993.
2. Denegada la llicència s'ha d'acordar iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització si s'escau, de les obres realitzades i el procediment sancionador d'acord amb la legislació urbanística, quan sigui procedent.

Article 16è.- RÈGIM JURÍDIC:

En allò no previst en aquesta Ordenança regiran els preceptes del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, del Reglament de Disciplina Urbanística de 23 de juny de 1978, del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals de 13 de juny de 1995, Llei 24/1991, de 24 de desembre, de l'habitatge, Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el llibre de l'edifici, i la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

Art. 17è.- VIGÈNCIA:

Aquesta ordenança, una vegada aprovada definitivament, entrarà en vigor a partir de l'endemà de la última publicació als diaris oficials i romandrà vigent fins que se n'acordi la seva modificació o derogació.

Art. 18è.- DEROGACIÓ:

Es deroguen els apartats 2, 3 i 4 de l'art. 13 de l'Ordenança reguladora de l'atorgament de llicències urbanístiques.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:

Les determinacions d'aquesta ordenança s'aplicaran per tots els edificis i instal·lacions no acabats en el moment de la seva entrada en vigor.