

## ORDENANZA REGULADORA DAS LICENCIAS DE PRIMEIRA UTILIZACIÓN, OU DE CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS, NO TERMO MUNICIPAL DE A ESTRADA

### P R E Á M B U L O

Entre as atribucións que a lei lle outorga ós Concellos está, tal como dispón o artigo un do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais de 15.07.1955, a de intervir na actividade dos seus administrados, no exercicio da función de policía, cando poida existir perigo de perturbación da tranquilidade, seguridade, salubridade ou moralidade cidadás, e, loxicamente, coa finalidade de garantilas, protexelas e conservalas e, en canto ó urbanismo, para velar polo cumprimento da normativa específica que resulte de aplicación.

Nesta orde de cousas xa esixía dito Regulamento a necesidade de previa licencia, entre outras, para a primeira utilización dos edificios e para a modificación do uso dos mesmos. Esta mesma obrigación vén reiterándose nas leis do solo e, por suposto, na Lei 9/02, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, xa que no seu artigo 194.2, suxeita a previa licencia, entre outras, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes.

Por último o Regulamento de Disciplina Urbanística, aprobada por Decreto 21 / Xaneiro 1999 para o desenvolvemento e aplicación da citada Lei do Solo de Galicia, no seu art. 10, números 8 e 11, tamén suxeita a previa licencia a primeira utilización e a modificación do uso dos edificios e instalacións en xeral, coa finalidade sinalada no seu art. 9, de comprobar se as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, e accesibilidade.

Por todo isto, e no exercicio das potestades regulamentarias e de autoorganización que a Lei de Bases de Réxime Local lle outorga ás Entidades Locais, apróbase a presente Ordenanza.

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIÓNS XERAIS

##### ARTIGO 1º. - OBXECTO DA ORDENANZA

A presente ordenanza ten por obxecto establecelos requisitos e o procedemento para a concesión das licencias da primeira utilización, ou para o cambio do uso dos edificios e instalacións en xeral, no termo municipal de A Estrada, e todo elo en cumprimento e de conformidade co esixido polos artigos 21 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais, de 17.06.55; art. 194.2 da Lei 9/02, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia; e

art. 10 números 8 e 11, do Regulamento de Disciplina Urbanística ( Decreto 28 / 99, de 21 de Xaneiro ), e Decreto 311 / 92, de 12 de Novembro, en canto ás vivendas.

#### ARTIGO 2º. - DOS EDIFICIOS E INSTALACIÓNS EN XERAL

Os efectos da presente Ordenanza terán a consideración de edificios e instalacións suxeitos á mesma, tanto os edificios de nova planta como os resultantes da ampliación ou reforma de estruturas dos xa existentes, executados, en todo caso, ó amparo dunha licenza urbanística de obras, ou da súa legalización, se fose o caso, e sexan destinados tanto a vivendas como a actividades mercantís, industriais, de almacenamento, granxas de animais, obradoiros, etc.

#### ARTIGO 3º. - FINALIDADE

As licencias de primeira utilización, ou de cambio de uso, terán por finalidade comprobar se o edificio ou a instalacións de nova planta ou modificados, axústanse ó proxecto técnico e á licenza urbanística de obra, así como a realización da urbanización.

#### ARTIGO 4º. - LICENCIA DE OCUPACION OU USO E LICENCIA DE APERTURA.

A licenza de primeira utilización ou cambio de uso, é independente e distinta da licenza de apertura de establecementos. Así pois, no caso de establecemento deberase obter primeiramente a licenza de primeira utilización, orientada ás finalidades descritas no art. 3º, e, posteriormente deberase obter a licenza de apertura, orientada ó cumprimento dos requisitos esixidos pola ordenanza específica mencionada, e que ten por finalidade lexítima- lo exercicio dunha actividade industrial, comercial, profesional, recreativa, etc.

### CAPÍTULO II

#### DAS LICENCIAS

#### ARTIGO 5º. - SOLICITUDES E REQUISITOS

1.- Os interesados en obter a licenza de primeira utilización ou cambio de uso, presentarán a correspondente solicitude, no modelo oficial que subministrará o propio Concello, dirixida ó Sr. Alcalde- Presidente, e na que constará:

- a) Nome e apelidos do promotor, D.N.I. domicilio a efectos de notificacións. No caso de actuar en nome ou representación doutra persoa física ou xurídica, datos do representado e, no seu caso, a autorización outorgada pola persoa representada.
- b) Referencia dos feitos que motivan a solicitude, concretando a data e número de licencia de obra e acordo e órgano que a concedeu.
- c) Lugar, data e sinatura do solicitante; e, todos aqueles outros datos requiridos no impreso de solicitude.

2. - Os solicitantes deberán engadir ás súas solicitudes os seguintes documentos:

- a) Fotocopia da licencia de obra outorgada no seu día.
- b) Certificacións de finalización de obra, instalacións e, no seu caso, de urbanización, emitida por técnico competente, e visadas polos colexios profesionais correspondentes.
- c) Xustificante de ter solicitada a alta no imposto de bens de natureza urbana.
- d) Xustificante do aboamento das taxas municipais correspondentes.
- e) Proxecto reformado, certificado de telecomunicacións e antena colectiva, se fose o caso.

3. - Para o caso de vivendas de protección oficial, o promotor deberá aportar, así mesmo, a cédula de cualificación definitiva.

4. - A solicitude deberá realizarse nos dous meses seguintes ó remate das obras, de non facelo instruírse o expediente de oficio. En todo caso a prescrición non se iniciará mentres o Concello non teña constancia fehaciente da expedición da certificación final de obra.

## ARTIGO 6º. - ÓRGANO COMPETENTE.

O órgano municipal competente para o outorgamento das licencias ás que se contrae a presente Ordenanza será a Alcaldía, sen prexuízo de que pode delegarse na Comisión de Goberno.

## ARTIGO 7º. - DO PROCEDIMENTO DE CONCESIÓN.

1. - Solicitada a licencia polo interesado, pasarase a informe dos Servicios Técnicos Municipais, no que se fará consta-lo seguinte:

- a) Se a obra foi executada con suxeición ó proxecto técnico, e, en todo caso, á licencia urbanística de construción concedida no seu día.
- b) Se se realizaron as obras de urbanización, se fose procedente, de acordo coas determinacións do proxecto de urbanización se o houberse, ou do proxecto de obra ordinaria, conforme, en todo caso, co planeamento en vigor.

- c) Se se executou a restauración ou reposición do equipamento urbano que se puidera afectar polas obras en cuestión, se fose o caso.
- d) Certificado de illamento acústico expedido por empresas ou entidades homologadas pola Consellería de Medio Ambiente.

No caso de non presentarse este certificado o concello procederá a comprobar o cumprimento das prescricións establecidas no Capítulo III do Anexo do Decreto 320/2002, de 7 de novembro, polo que se aprobou o Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre a contaminación acústica (DOG 230/2002). Os gastos que orixine esta comprobación serán por conta do interesado. Non se concederá a licencia de primeira ocupación sen o informe favorable sobre o cumprimento dos requisitos acústicos esixidos.

2. - Os informes serán evacuados no prazo de dez días, dende a data de entrega do expediente para informe, prazo que se interromperá, se fose preciso incorporar novos documentos, e polo tempo en que se demore dita incorporación.

3. - Tramitado o expediente e comprobado que as obras se axustan ó proxecto, e non seu caso, as modificacións de uso ou de obra aprobadas polo concello, outorgarase a licencia municipal de primeira ocupación ou utilización.

### ARTIGO 8º.

Se como consecuencia do informe do técnico municipal se comprobara a existencia de variacións do proxecto técnico, ou das condicións da licencia de obra concedida no seu día, faranse constar as anomalías observadas, con indicación expresa da infracción cometida, así como da posibilidade ou imposibilidade da súa legalización.

Se se observasen anomalías en canto á licencia concedida e á realidade da obra executada, tería que redactarse polo técnico director das obras, ou polo autor do proxecto, un modificado do mesmo que se sometería ó proceso de concesión de licencia se procedese, ou ben a incoación e tramitación do correspondente expediente sancionador.

Poderán realizarse visitas parciais á obra durante a execución, como mínimo para a fixación de liña e rasante, e cando se encontrase en estrutura e cuberta. Neste caso, a licencia de primeira utilización concederíase de forma individualizada e co único fin de permitirla ocupación de vivendas ou locais que reúnan as condicións de habitabilidade, hixiene e seguridade e no se vexan afectadas directamente polas modificacións ou correccións que sexa preciso realizar.

ARTIGO 9º. - PRAZO DE RESOLUCIÓN.

O Sr Alcalde deberá resolver a solicitude no prazo máximo de dous meses, a contar dende a data da súa presentación coa documentación que sexa necesaria, no rexistro do Concello.

O prazo anterior quedará interrompido polo tempo preciso para aportar ó expediente algún documento complementario, se se requirira. Así mesmo interromperase o prazo se a obra non cumprise co planeamento ou coas condicións da licencia, e polo tempo necesario para levar a cabo as modificacións ou correccións das infraccións ou deficiencias observadas polo técnico municipal, coa correspondente tramitación do expediente de reposición da legalidade urbanística.

ARTIGO 10º. - SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Transcorrido o prazo establecido no artigo anterior, tendo en conta así mesmo as circunstancias que nel se indican, e non se tivese adoptado polo órgano competente resolución ningunha en relación coa solicitude de concesión de licencia, o interesado, consonte co disposto polo art. 43.2 da Lei 30/92, de 26 de novembro do R.X.A.P. e do Procedemento Administrativo Común, poderá entender estimada, por silencio administrativo a solicitude, e, na súa consecuencia, concedida a licencia solicitada.

Sen embargo non se entenderá concedida a licencia en contra do establecido pola lexislación vixente, polo planeamento urbanístico municipal ou pola presente ordenanza.

### CAPÍTULO III

#### DAS OBRIGAS EN MATERIA DE LICENCIA DE PRIMEIRA UTILIZACIÓN

ARTIGO 11º. - DAS OBRIGAS DOS TITULARES DOS EDIFICIOS.

Queda terminantemente prohibida para os titulares dos edificios a súa ocupación ou utilización sen ter obtida a previa licencia de primeira ocupación ou, no seu caso, do cambio de uso, regulada na presente ordenanza.

Nos documentos que se formalicen, relativos ós contratos de compravenda, arrendamento ou outros dereitos reais, farase constar expresamente que edificación, vivenda ou local atinxidos dispoñen da preceptiva licencia de primeira ocupación, ou falta da mesma, debendo advertirse neste último caso que non poderá procederse á súa ocupación sen dispoñer previamente de dita autorización.

En caso de incumprimento deste precepto responderán, solidariamente, os promotores, os adquirentes, os arrendadores e os arrendatarios ou moradores, no seu caso, do edificio, vivenda ou local atinxidos.

#### ARTIGO 12º. - DAS OBRIGAS DAS EMPRESAS SUBMINISTRADORAS DE SERVICIO.

As empresas subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía fixa, deberán esixir dos promotores ou titulares dos edificios, estar en posesión, como requisito previo ineludible, da licencia regulada na presente Ordenanza, no debendo prestalos servizos que se lles soliciten sen que se teña cumprido coa obriga de dispoñer da licencia, e elo en virtude do disposto polo artigo 53 do Regulamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto nº 28/99, de 21 de xaneiro.

### CAPÍTULO IV

#### INFRACCIÓNS E SANCIÓN

#### ARTIGO 13º. - INFRACCIÓNS.

Constitúe infracción urbanística a ocupación ou primeira utilización, así como o cambio de uso das edificacións sen obter previamente a correspondente licencia municipal, conforme ó disposto polo artigo 216 da Lei 9/02, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, en relación co artigo 69 do seu Regulamento de Disciplina Urbanística.

#### ARTIGO 14º. - SANCIÓN

A infracción á que se refire o artigo anterior, será sancionada conforme ó disposto no art 220 da Lei 9/2002 con multa de 300 a 6.000 euros e como mínimo o 2% do valor da obra instalación ou actuación realizada. Cando a actividade ou obra non fose legalizable, será sancionada conforme corresponda en función da tipificación, segundo se establece nos art 208 e seguintes da Lei 9/2002. O indicado non é obstáculo para que o Concello adopte as medidas tendentes a restaurar a orde urbanística vulnerada.

ARTIGO 15º. - PERSOAS RESPONSABLES:

Na primeira ocupación dos edificios sen licencia, serán responsables o promotor das obras e os que realicen a ocupación se fosen persoas distintas, tendo a multa que se impoña carácter independente.

ARTIGO 16º. - ÓRGANO SANCIONADOR COMPETENTE.

O órgano competente para a resolución do procedemento sancionador, e no seu caso a imposición de multas, é o Sr. Alcalde, de conformidade co establecido polo artigo 21.1 n) da Lei 7 / 85 de 2 de Abril, R.B.R.L.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En todo o non previsto na presente Ordenanza, rexerán os preceptos que resulten de aplicación da Lei 7/85, de 2 de abril a Lei 9/02, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, o Regulamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 28/99, de 21 de xaneiro; a Lei 30/92, de 26 de novembro, do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común; e, o Regulamento do Procedemento para o exercicio da potestade sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/93, do 4 de agosto.

DISPOSICIÓN FINAL

A presente Ordenanza entrará en vigor, a partir do décimo quinto día seguinte a aquel en que se publique integramente o seu texto no B.O.P., unha vez sexa aprobada definitivamente, ben automaticamente ou por acordo expreso, e elo en virtude do disposto polo artigo 70.2 da Lei Reguladora das Bases do Réxime Local.

	Acordo	Publicacion
Aprobación inicial	Pleno 14.03.2003	BOP 07.04.2003
Aprobacion definitiva		BOP 29.05.2003