



**ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE FABERO.**

**Artículo 1.- OBJETO**

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el art. 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 288 y 293 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación sobre régimen local y procedimiento administrativo.

**Artículo 2.- EDIFICIOS**

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

**Artículo 3.- FINALIDAD**

La licencia de primera ocupación o utilización 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 la licencia de obras concedida en su día para el mismo.
- b) Verificar que las obras ejecutadas se encuentran debidamente terminadas y son aptas para el uso previsto, por reunir las condiciones técnicas, de salubridad, higiene y habitabilidad.
- c) Asegurarse de que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y servicios urbanísticos afectados.

**Artículo 4.- SOLICITUD DE LICENCIA**

Los interesados deberán presentar solicitud de licencia de primera ocupación o utilización, en el plazo de un mes contado desde la total terminación de las obras, en escrito dirigido al Ayuntamiento de Fabero, en el que se harán constar, además de las circunstancias generales exigidas por el art. 79 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia.

Deberán acompañar a la instancia la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de la licencia de obra de nueva planta, reforma o ampliación.
- b) Certificado final de las obras suscrito por el técnico director de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se declare la conformidad de los construidos con la licencia en su día otorgada y, en su caso, a las modificaciones que se hubiesen introducido en el proyecto, previa la correspondiente autorización municipal.
- c) Certificado final, en su caso, de las obras de urbanización que se hubieren acometido simultáneamente con las de edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
- d) Certificado, en su caso, de la correcta reposición de los servicios urbanísticos que hubieran sido afectados por la ejecución de la obra.



- e) Certificado-liquidación final de la obra firmada por los técnicos a quienes se haya encomendado la dirección de la misma, con el correspondiente visado colegial.
- f) Declaración de alta en el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

## **5.- ÓRGANO COMPETENTE.**

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

La licencia se otorgará previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, en los términos previstos en el artículo siguiente, y dictamen de la Comisión Informativa correspondiente.

## **6.- PROCEDIMIENTO**

1.- Iniciando el procedimiento a instancia de persona interesada, se pedirá informe a los Servicios Técnicos Municipales y cualquier otro que se estime necesario para resolver.

2.- El informe de los Servicios Técnicos hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si reúne las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad; y si el edificio es apto para el uso al que se destina.

En su caso, también hará constar si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras; si se ha llevado a cabo la compleción de la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; o la ejecución simultánea de las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

3.- Si como consecuencia de dicho informe, se comprobase que las obras no se ajustan al proyecto y licencia otorgada y, en su caso, a las modificaciones aprobadas, se deberá hacer constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

## **Artículo 7.- OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO.**

1.- Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación por ningún título, sin la previa obtención de la Licencia de primera ocupación o utilización.

2.- En las enajenaciones totales o parciales de los edificios sujetos a esta licencia, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes la carencia de la licencia si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

## **Artículo 8.- OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, TELEFONÍA Y DEMÁS SERVICIOS URBANOS.**

1.- Las empresas suministradoras de servicios se ajustarán, en cuanto a sus respectivos suministros, a las normas que les sean de aplicación en orden a la contratación de suministros provisionales para obras en ejecución.

2.- El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde al Ayuntamiento, titular del servicio público, o en su caso, empresa concesionaria, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedida para las obras en otras actividades diferentes, y, especialmente, en usos domésticos.



Agotado el plazo para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas que procedan, el Ayuntamiento procederá al corte del suministro, previo aviso a los interesados con 5 días de antelación.

3.- El Ayuntamiento o empresa concesionaria del servicio de agua no suministrará agua para uso doméstico en edificios en tanto no cuenten con licencia de primera ocupación.

Las empresas suministradoras de los demás servicios urbanos no podrán contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de edificios.

### **9.- INFRACCIONES Y SANCIONES.**

Constituye infracción urbanística la primera ocupación o utilización de edificios sin la preceptiva licencia. La infracción se calificará y sancionará de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **DIPOSICIÓN FINAL.-**

La presente Ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

### **DILIGENCIA.-**

La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que el texto de la Ordenanza que precede ha sido publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia número 159 correspondiente al día 14 de julio de 2004.

Fabero a 15 de julio de 2004.

**EL SECRETARIO,**

Fdo.: Pedro Tomás García Ordóñez.

