



# ***ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ***

## *Article 1r. Objecte*

La present ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització dels edificis.

## *Article 2n. Edificis*

A efectes d'aquesta ordenança tenen la naturalesa d'edificis, les de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, quan per a l'autorització de les obres s'hagi exigint projecte tècnic, d'acord amb l'article 90 del Reglament d'obres i serveis, de 13 de juny del 1995.

## *Article 3r. Finalitat*

La llicència de primera ocupació o utilització té per finalitat exclusiva:

- a) Vetllar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, en el seu cas, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística concedida en el seu dia
- b) Confirmar que l'edifici pot destinar-se a determinat ús
- c) Assegurar-se que el constructor ha refet, en cas que s'haguessin malmès, els elements i l'equipament urbanístic afectats

## *Article 4t. sol·licitud de la llicència*

1. Els interessats a obtenir llicència de primera ocupació o utilització d'un edifici, presentaran una sol·licitud dirigida a l'alcaldia de Juneda, dins el mes següent a la data d'acabament de les obres, la qual haurà de contenir, en tot cas, les següents dades:

- a) Nom i cognoms de l'interessat o, en el seu cas, de la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyali a efectes de notificacions
- b) Identificació de l'edifici respecte del que sol·licita la llicència, que haurà de concretar-se amb tota claredat, i referència a l'expedient de llicència d'obres
- c) Lloc, data i signatura del sol·licitant o representant

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

- a) Certificat de l'acabament de l'obra, lliurat pel facultatiu director de l'obra, en el que s'acrediti, a més de la data d'acabament, el fet de que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada
- b) Dues fotografies de l'edifici i el seu entorn

3. En el cas que s'hagin realitzat modificacions del projecte durant l'execució de l'obra respecte al projecte al que es va concedir la llicència, a la sol·licitud de llicències s'ha d'acompanyar el document de les especificacions tècniques de l'edifici (DET), signat per un tècnic competent, que ha d'incloure com a mínim els punts següents:



## AJUNTAMENT DE JUNEDA

- a) Els plànols a escala de les plantes, els alçats, i les seccions de l'edifici, que s'han de correspondre amb els projectes d'execució
- b) L'esquema detallat de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents
- c) La descripció dels principals materials i solucions emprats en la construcció.
4. Còpia del model 902 o el que substitueixi acreditatiu d'haver tramitat l'alta de béns de naturalesa urbana de l'edifici, davant del Centre de Gestió Cadastral.
5. En cas de que l'immoble subjecte a primera ocupació tingués ús de garatge als baixos de l'immoble, s'aplicarà l'alta a la corresponent taxa de gual.
6. Certificat o butlletí d'instal·lació, segons correspongui, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic i que aquest s'ha fet d'acord a la legislació vigent sobre ICT.
7. Si l'ús de l'edifici és d'habitatge, el manual d'ús i manteniment de l'edifici, d'acord amb el que estableix l'article 7 del Decret 206/1992, d'l de setembre; i que haurà de contenir les especificacions necessàries per la conservació dels elements artístics, històrics i arquitectònics de l'edifici, quan aquest estigui catalogat (possibilitat de presentar-ho en format paper o PDF, preferiblement aquesta opció).
8. En el cas d'edificis destinats a altres usos, diferents de l'ús d'habitatge, que precisin d'autorització o llicència ambiental per la seva posta en funcionament, hauran d'aportar l'Acta de Control Inicial de l'Entitat Ambiental de Control, o bé la certificació del facultatiu competent en els supòsits acollits al règim de comunicació.

*Article 5è. Òrgan competent per a l'atorgament de la llicència* La competència per a atorgar la llicència correspon a l'Alcalde que la podrà delegar a la Junta de Govern.

### *Article 6è. Procediment*

1. El procediment s'inicia amb la sol·licitud de la persona interessada i s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits. Es demanaran els informes tals tècnics municipals que es considerin necessaris per resoldre.
2. L'Ajuntament en el termini de 10 dies hàbils, verificarà la documentació presentada per comprovar si s'ajusta als requisits que fixen els articles anteriors. Si hi ha algun defecte en la petició, manca de dades, documentació necessària o resguard acreditatiu de els taxes corresponents , si escau, l'Ajuntament requerirà a l'interessat perquè presenti els documents preceptius, amb la indicació que , si no ho fa, es considerarà que desisteix de la seva sol·licitud , prèvia resolució expressa, i que suspèn el termini màxim per resoldre-la fins que porti la documentació.
3. L'informe dels Serveis Tècnics farà constar:
  - Si l'obra s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i les condicions de la llicència urbanística.
  - Si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i l'equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres
  - Si l'edifici es apte per a l'ús a què es destina.

L'informe conclourà, si escau, l'atorgament de la llicència d'ús i ocupació i allò que s'escaigui sobre la devolució de la fiança. En cas contrari, els serveis tècnics han d'emetre l'informe procedent per tal d'acordar iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització, si escau, de les obres fetes i no emparades per la llicència, i el procediment sancionador, d'acord amb la legislació urbanística quan sigui procedent.



*Article 7è. Obligació de resoldre*

1. L'Alcalde està obligat a dictar resolució expressa en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud.
2. L'acceptació dels informes i dictàmens servirà de motivació a la resolució quan s'incorporin o adjuntin als text de la mateixa.

*Article 8è. Obligacions dels titulars de l'edifici*

1. Queda prohibida als titulars de l'edifici construït l'ocupació prèvia a l'obtenció de la llicència de primera ocupació o utilització.
2. En les alienacions totals o parcials de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents, la carència de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut al temps de l'alienació.
3. La sol·licitud de llicència de primera ocupació estarà subjecte a la corresponent taxa d'expedició.

*Article 9è. Obligacions de les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas*

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica i gas estaran subjectes, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que se li hagin d'aplicar en ordre a comptadors provisionals per a obres i la necessitat de la prèvia cèdula d'habitabilitat per a habitatges i de la llicència de primera ocupació o utilització.
2. El subministrament d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística correspon a l'Ajuntament, titular del servei públic, té caràcter provisional i duració limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.
3. L'Alcalde, esgotat el termini concedit a la llicència per a l'acabament de les obres i, en el seu cas la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, tallarà el subministrament, avisant amb deu dies d'antelació als 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. L'Ajuntament no podrà subministrar aigua per a ús domèstic, en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

*Article 10è. Infraccions*

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera ocupació o utilització, conforme el que disposen els articles 203 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, pel qual s'aproven el refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en relació 179.2 e/ dels mateix cos legal.

*Article 11è. Sancions*

- a) La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb multa de l'I al 5 per 100 del valor de l'obra realitzada, fins un màxim de 601,01 euros, si l'actuació realitzada fos legalitzable, conforme al que disposen els articles 211 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.
- a) Quan l'activitat assenyalada a l'article anterior no fos legalitzable, serà sancionada amb multa del 5 al 10 per 100 del valor de l'edifici, planta o local o dependència ocupada fins a un màxim de 3.000,00 euros.
- a) En cap cas podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar les mesures tendents a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat, disposant el cessament immediat de l'activitat d'ocupació com a mesura cautelar.



## AJUNTAMENT DE JUNEDA

### *Article 12è. Persones responsables*

A la primera ocupació dels edificis sense llicència, seran responsables els promotor de les obres i el que realitzi l'ocupació. Si fossin persones diferents, la multa s'imposarà de forma independent.

### *Article 13è. Òrgan competent*

L'òrgan competent per a la resolució del procediment sancionador és el que disposa el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. *Article 14è.*

### *Disposició final*

La present ordenança entrarà en vigor transcorregut el termini de 15 dies previst per l'article 65.2 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, de conformitat amb allò que preveu l'article 70.2 de la mateixa Llei, comptats a partir de la data de publicació del text íntegre de l'Ordenança al *Bulletí Oficial de la Província* i serà d'aplicació mentre no s'acordi la seva modificació i derogació.

La vigència de l'ordenança s'entendrà amb efectes retroactius a tots els expedients de sol·licituds de llicències de primera ocupació registrats a partir de l'I de gener de 2008. Juneda, 7 d'abril de 2008

Alcalde, Antoni Villas i Miranda

### *Observació.*

Publicat al B.O.P. Núm. 88 de 21 de juny de 2008.