ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Constituye el objeto de la presente Ordenanza la creación y regulación de la licencia de primera ocupación, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

Artículo 2.- La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la verificación de la adecuación de las obras a la licencia municipal concedida, permisos y condiciones particulares establecidas y al cumplimiento de obligaciones derivadas de dicha licencia.

Artículo 3.- La licencia de primera ocupación será exigible a todas las obras de nueva planta terminadas a partir del día primero de enero de 1987.

A estos efectos, se entenderá que las obras están terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras suscrito por el facultativo o facultativos competentes.

Artículo 4.- La licencia de primera ocupación se exigirá a todas las obras de nueva planta incluso en aquellas realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura, sin la cual no se podrá iniciar el ejercicio de la correspondiente actividad.

La licencia de primera ocupación de los edificios residenciales se extenderá a las instalaciones de calefacción, garaje y deportivas que formen parte inseparable de las obras de nueva planta , aun cuando también sea precisa, en su caso, la licencia de apertura de la actividad.

Artículo 5.- De conformidad con lo establecido en el art. 18 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, la licencia de primera ocupación será requisito imprescindible para la contratación de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

Artículo 6.- Será aplicable a las licencias de primera ocupación el régimen general de licencias previsto en los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, excepto en el plazo de otorgamiento, que deberá ser de un mes, transcurrido el cual, el interesado podrá denunciar la mora y si en el plazo de otro mes no se notificase acuerdo expreso, quedaría otorgada la licencia por silencio administrativo.

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Artículo 7.- La licencia de primera ocupación será solicitada por el promotor de la edificación, en el impreso modelo del Ayuntamiento, acompañando la documentación que se señala en el artículo siguiente.

Artículo 8.- La documentación necesaria para la obtención de la licencia de primera ocupación será, con carácter general, la siguiente:

a) Certificado o certificados oficiales visados de terminación de las obras de edificación y urbanización, firmado por facultativo o facultativos competentes.
b) Autorización definitiva de funcionamiento de las instalaciones del edificio.
c) En caso de que en el transcurso de las obras se hayan producido variaciones del proyecto original, acuerdo de legalización del órgano competente.
d) Certificado de la aceptación municipal de los viales u obras de urbanización correspondientes.

La falta de algún documento de los que preceden u otro que sea necesario será comunicada al peticionario otorgando un plazo de 5 días para su subsanación.

Artículo 9.- Informada favorablemente la licencia por el Servicio de Urbanismo, se elevará la correspondiente propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

En caso de que los informes fueran desfavorables, se concederá una audiencia de 10 días al peticionario, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución del expediente.

Artículo 10.- La autoridad competente para otorgamiento de las licencias de primera ocupación y cuantas incidencias puedan surgir con relación a las mismas, será el alcalde, quien podrá delegar en la Comisión de Gobierno o en el concejal del Area de Urbanismo, a tenor

de lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 11.- La licencia de primera ocupación es exigible a todas las obras de nueva planta incluidas en su ámbito de aplicación, como requisito indispensable para la utilización efectiva de las edificaciones correspondientes.

El incumplimiento de este requisito será considerado como infracción urbanística a tenor de lo establecido en los artículos 242 y 261 del texto refundido de la Ley del Suelo, y como tal, sujeto a sanción de las condiciones y previo procedimiento establecido en los artículos 273 y siguientes del mismo texto y artículos 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 12.- 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 art. 21 y siguientes de la Ley de Bases de Régimen Local y acuerdo plenario de este Ayuntamiento de 19 de junio de 1985.

La cuantía máxima de las multas será de 12.000.000 de pesetas, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la citada Ley de Medidas de Disciplina Urbanística (Ley 4/84).

Artículo 13.- Será sujeto responsable de la obligación de obtener licencia de primera 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 14.- Incurrirán igualmente en infracción urbanística las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía que efectuasen la contratación de los respectivos servicios sin exigir la licencia de primera ocupación de los edificios, pudiendo ser sancionados de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Artículo 15.- 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 reguladora de las Tasas por cesión de licencias urbanísticas.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.