ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

El art. 214.c) del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, sujeta el uso de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma, a la obtención de licencia de primera ocupación, debiendo acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

El art. 220 del mismo Texto legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los respectivos servicios la acreditación de la licencia de primera ocupación y, en su caso, de actividad, para la prestación de los correspondientes servicios. Para su contratación provisional, igualmente se exigirá la acreditación de la licencia urbanística, fijándose como plazo máximo de duración de dichos contratos el establecido en la licencia para la ejecución de las obras.

Por lo que se refiere a la normativa estatal aplicable a esta materia, nos debemos remitir al art. 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955 que dispone que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios; en estas licencias en todo caso se examinará, si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además (…) si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada, y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han formado parte, tradicionalmente, del proceso urbanístico edificatorio, teniendo como presupuesto el certificado de terminación de las obras expedido por técnico competente y ajeno pues, a la Administración municipal. Es lógico, como así lo exige la normativa citada, que por medio de esta licencia se compruebe la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo; sin embargo, no debemos olvidar el auténtico y real alcance de la licencia: permitir la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación de los servicios de luz, agua, gas, teléfono y análogos. Para posibilitar la ocupación material y uso del inmueble, éste deberá reunir óptimas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente. Si como resultado de estas

comprobaciones se descubrieran anomalías urbanísticas, serán indicadas en el informe del Técnico Municipal, debiendo ser tratadas en todo caso por los procedimientos previstos en el art. 226 y ss del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aplicándose en todo caso el principio de proporcionalidad para el otorgamiento o no de la licencia de primera ocupación o utilización. En este sentido, si las anomalías detectadas son de escasa entidad y no impiden la perfecta utilización del inmueble a los fines oportunos, no deberían obstaculizar el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que paralelamente hayan de instrumentarse las correspondientes medidas de legalización de las obras o, en su caso, tendentes a la reposición de la realidad física alterada.

Resulta evidente, ante la escasa regulación en la materia, la necesidad de aprobar la presente Ordenanza reguladora del procedimiento y requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación de los edificios. Esta Ordenanza pretende también ser respetuosa con los derechos que se hayan adquirido por parte del titular final del inmueble, tratando con la mayor cautela posible las causas de denegación de la licencia.

Artículo 1. Objeto.

1. 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 los artículos 214 y 220 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia

2. Se establece la obligación de solicitar y obtener licencia municipal para la primera ocupación o utilización de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

3. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que la obra realizada se ajusta a la licencia concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición, caso de haberlos dañado, de los elementos o servicios afectados. La licencia no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación y el planeamiento urbanístico en vigor.

4. En caso de ser preceptiva la licencia de actividad, además de la licencia urbanística de obras, la primera utilización de las edificaciones será autorizada

mediante el otorgamiento de dicha licencia o, en su caso, mediante la correspondiente acta de puesta en marcha y funcionamiento a que se refiere el artículo 36 de la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. A tal efecto, el titular de la actividad deberá aportar, además de la que corresponda, la documentación a que se refiere el artículo 4.2 de esta Ordenanza.

5. La puesta en uso de edificios con destino a servicio público o similares quedará sujeta a licencia de primera ocupación, previa su calificación ambiental, a los efectos previstos en la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia de primera ocupación.

Estarán sujetos a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva planta, y cualesquiera otras unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial o general, consolidación o restauración, en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos, tales como el incremento del número de viviendas en los edificios, transformación en viviendas de locales comerciales u otros actos similares.

Artículo 3. Solicitante.

1. Está obligado a solicitar licencia de ocupación para la primera utilización de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras. Subsidiariamente, dicha solicitud podrá ser realizada por el adquirente o usuario de la edificación.

2. Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación para cada una de las fases a que se refiera la licencia concedida, siempre que sean estructural y funcionalmente independientes. En cualquier caso deberá especificarse el orden de ejecución de las fases.

Artículo 4. Documentación y tramitación.

1. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución del procedimiento relativo a solicitudes de licencias de primera ocupación será de tres meses, siempre y cuando dichas solicitudes vengan acompañadas de la documentación a que se refiere el párrafo siguiente. En todo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido por el tiempo que medie entre la notificación por la que se requiera al interesado para la subsanación de deficiencias o aportación de documentos y su efectivo cumplimiento o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido para ello.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
b) Justificante de haber presentado declaración de alta en la Contribución Territorial Urbana a nombre del/los propietario/s.
c) Plano de situación y fotocopia de la licencia de obras.
d) Certificación final de obra en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.
   Asimismo, el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación.
e) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo de la Región de Murcia, o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.
f) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico.
g) Certificado de inspección emitido por la Empresa Municipal de Aguas (EMUASA).
h) Para todas las viviendas con solicitud de licencia de obra posterior al 28 de marzo de 2002, es obligatoria la presentación de la carpeta de documentación del Libro del Edificio, y la copia justificativa del registro de entrada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de los Registros de la Calidad.
i) En aquellos casos en que haya sido necesario conservar e integrar restos arqueológicos hallados, deberá presentarse el preceptivo informe resultante de la actuación.

3. Presentada la solicitud con la indicada documentación se procederá a instruir el expediente, solicitando informe a los Servicios Técnicos Municipales competentes y cualquier otro que se estime necesario para resolver.

A la vista de la documentación aportada y, en su caso, de las correspondientes visitas de inspección, los informes municipales harán constar si la obra se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si la edificación reúne las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad; y si el edificio es apto para el uso al que se destina.

En su caso, también harán constar si han sido debidamente restaurados los elementos o servicios urbanísticos que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras; y si se ha completado la urbanización necesaria para que los terrenos edificados alcancen la consideración de solar, habiéndose completado los servicios exigibles y regularizado las vías publicas existentes.

4. En caso de disconformidad respecto al proyecto autorizado por la licencia, será necesario solicitar y obtener, si la obra fuera convalidable, la legalización de las variaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir.

Ultimado el expediente, se elevará propuesta de resolución al órgano municipal competente para el otorgamiento o denegación de la licencia municipal de primera ocupación.

Artículo 5. Responsabilidad civil, penal y administrativa.

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.
El régimen de infracciones y sanciones de la presente ordenanza se rige por lo dispuesto en el art. 226 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 6. Viviendas de protección.

Si las obras ejecutadas hubieran consistido en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 7. Contratos de suministro de servicios.

1. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros análogos, exigirán para la contratación y prestación

de los respectivos servicios la acreditación de haber obtenido licencia de primera ocupación o acta de puesta en marcha y funcionamiento, no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso, bajo responsabilidad de las dichas empresas.

A tenor de lo establecido en el artículo 237.2, apartado i), de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el incumplimiento por las compañías suministradoras de dicha prohibición será considerado como infracción grave, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

2. No obstante, la licencia de primera ocupación o el acta de puesta en marcha y funcionamiento no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

a) Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no concurren las circunstancias previstas en el art. 2 de la presente ordenanza, exigiéndose la Cédula de Habitabilidad de segunda ocupación, que se regirá por su normativa específica.
b) Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza.

3. La contratación provisional de servicios, que deberá formalizarse por el plazo estrictamente necesario para la ejecución de las obras, requerirá que el peticionario acredite haber obtenido la correspondiente licencia municipal.

4. En caso de edificios de uso privado residencial podrá autorizarse la contratación provisional de servicios cuando las deficiencias detectadas por los Servicios Municipales y su reparación no afecten a las condiciones de seguridad, higiene y habitabilidad de los edificios. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia de primera ocupación cuando quede acreditado que la subsanación de deficiencias no imputables al solicitante requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del coste total de las obras e igualmente queden acreditadas las debidas condiciones de seguridad, higiene y habitabilidad de los edificios, lo que habrá de certificarse por técnico competente.

Artículo 8. Obligaciones de los titulares del edificio.

Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación por ningún título, sin la previa obtención de la licencia de primera ocupación o autorización municipal.

Artículo 9. Tasa por expedición de la licencia.

El otorgamiento de la licencia que se regula en la presente Ordenanza devengará la tasa establecida en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la publicación en el B.O.R.M. del anuncio de su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.