

## ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del otorgamiento de las licencias de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

### **ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y LA PRIMERA UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES EN GENERAL, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DE SU USO, EN EL MUNICIPIO DE MARCHENA**

La Constitución de 1978 garantiza el derecho de propiedad privada como uno de los derechos de los ciudadanos de carácter fundamental que se incluyen en la sección segunda del capítulo segundo del título primero; es decir, como uno de los derechos fundamentales del segundo nivel de protección constitucional, a los que se garantiza destacadamente mediante la reserva de Ley y la salvaguarda de su contenido esencial, indisponible para el legislador (art. 53.1 CE). La Constitución no define lo que sea el derecho de propiedad privada que se reconoce en el apartado 1 del art. 33 «Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia». Tan sólo dice de él que la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes». Serán por tanto sólo las Leyes quienes determinen los elementos que deberán considerarse integrados en la función social de aquel derecho a efectos de señalar límites a la libertad e independencia inherentes al instituto mismo del derecho a la propiedad. Del estudio de la normativa aplicable se deduce la inexistencia de Ley que imponga límites o requisitos para la concesión o denegación de la licencia de ocupación o primera utilización de los edificios.

La Ley 7/2002, de 17 diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía sujeta, en el art. 169.1 e), a la obtención de previa licencia urbanística municipal, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. El art. 175.2 del mismo cuerpo legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

Estos dos artículos son los únicos que recogen la escasa regulación de este tipo de licencias, por lo que se desprende que la normativa autonómica ha pretendido obviar señalar el fin de esta licencia y el contenido de la misma.

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, y así ha venido ocurriendo en la práctica administrativa, que por medio de esta licencia se compruebe la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo; no obstante, no debemos olvidar, siendo uno de los objetivos fundamentales de esta Ordenanza, el auténtico y real alcance de la licencia, cual no es otro que posibilitar la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación de los servicios de luz, agua, gas, teléfono y análogos. Para posibilitar la

material ocupación y uso del inmueble, este deberá reunir óptimas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente.

Al mismo tiempo, es fundamental señalar en este punto, que 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 Capítulo V del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y aplicándose el principio de proporcionalidad para el otorgamiento o no de la licencia de ocupación o primera utilización. En este sentido, si las anomalías detectadas son de poca importancia y sean o no disconformes con el planeamiento aplicable, no deberían impedir el otorgamiento de la licencia de ocupación o primera utilización, sin perjuicio de instrumentar, paralelamente la legalización de las obras o en su caso la reposición de la realidad física alterada.

Resulta evidente, de todo lo anteriormente expuesto, que la falta de concreción legislativa a la hora de establecer los criterios o requisitos legales que se han de tener en cuenta para la concesión, o denegación, de la licencia de primera ocupación, hace necesario que, hasta tanto se promulguen las normas urbanísticas precisas, se apruebe la presente Ordenanza; toda la fundamentación anterior inspiran el contenido básico de la Ordenanza, siendo además la única vía para evitar una actuación indiscriminada de la administración municipal. Esta Ordenanza pretende además ser cautelosa y respetuosa con los derechos que se hayan adquirido por parte del promotor-titular-propietario del inmueble, tratando con la mayor cautela posible las causas de denegación de la licencia, así como aquellos supuestos en que hallan transcurridos los plazos de prescripción para ejercitar las acciones administrativas de protección de la legalidad urbanísticas y sancionadoras.

### **Artículo 1.º Objeto.**

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el art. 1.10 y 13 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978 y en el artículo 21.2.d), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

### **Artículo 2.º Ámbito de aplicación.**

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

2. Así mismo será de aplicación la presente Ordenanza a los edificios, establecimientos e instalaciones siguientes:

a) Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que resulte de aplicación y que resultaren disconformes con el mismo.

b) Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que resulte de aplicación y que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por éste.

c) Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de los que se haya producido la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. A tales efectos, la carga de la prueba de la prescripción recae sobre el propietario de los inmuebles.

3. En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:

a) Edificaciones, establecimientos e instalaciones en Urbanizaciones y Parcelaciones que no se encuentren legalizadas.

b) Edificaciones en Suelo No Urbanizable destinadas a uso residencial, excepto Haciendas y

Cortijos tradicionales o de especial interés.

c) Edificaciones, establecimientos e instalaciones a los que no les sea aplicable el régimen de Fuera de Ordenación.

### **Artículo 3.º Finalidad.**

La licencia de primera utilización u ocupación y la modificación del uso de los mismos, 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 las condiciones impuestas en la licencia urbanística concedida en su día.

b) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene, seguridad y solidez.

c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

En los supuestos de Edificaciones, establecimientos e instalaciones señalados en el apartado 2.º del artículo anterior las finalidades de la licencia serán las comprendidas en las letras b) y c).

### **Artículo 4.º Solicitud de licencia.**

1. Los interesados en obtener licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Marchena, según el modelo existente en las oficinas del Registro General del Ayuntamiento o, cuando sea creado, en Servicio de Atención al Ciudadano, junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.

2. En los supuestos previstos en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza, los documentos que se acompañarán a la solicitud son:

a) En caso de obra nueva o rehabilitación de vivienda, se deberá aportar Certificado Final de las obras, expedida por el Director Técnico de las mismas, según el modelo señalado en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

b) Fotocopia de la solicitud de alta en Catastro del Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana de la nueva edificación, debidamente sellada.

c) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

3. En los supuestos previstos en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza, la documentación será:

a) Certificado emitido por Técnico competente, según el modelo señalado en el Anexo 2 de esta Ordenanza, en el que se acredite, en su caso, la antigüedad de la edificación, establecimiento o instalación y la habitabilidad, higiene, seguridad y solidez así como que reúne condiciones de uso.

b) Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o, en caso de no estar la edificación dada de alta en el Impuesto, fotocopia de la solicitud del alta en Catastro de naturaleza urbana de la edificación, debidamente sellada.

c) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

### **Artículo 5.º Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.**

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde o Concejal en quien delegue.

### **Artículo 6.º Procedimiento.**

1. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento los informes preceptivos y los que se juzguen necesarios para resolver, fundamentando la conveniencia de recabarlos.

2. El informe de los Servicios Técnico y Jurídico hará constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y si el edificio es apto para el uso a que se destina; todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente.

3. Los informes serán evacuados en el plazo máximo de diez días.

4. Si como consecuencia de dicho informe, se comprobare la existencia de variaciones sobre la documentación técnica presentada, se deberá de hacer constar en el Informe técnico, la clase de infracción cometida, y su posible legalización, en su caso. En ningún caso se denegará la licencia de ocupación o primera utilización en los casos de anomalías de poca importancia, según se determine en el informe técnico; todo ello sin perjuicio del ejercicio por parte del órgano competente, de las acciones de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras que correspondan. En este caso, la concesión de la licencia de ocupación o primera utilización se concederá a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin que en ningún caso legalice las obras ejecutadas en contra del proyecto o del instrumento de planeamiento aplicable.

5. En los casos previstos en el art. 2.2, se indicará, según la documentación técnica aportada y para la concesión de la licencia de ocupación, primera utilización o modificación del uso, si el edificio reúne condiciones de seguridad, solidez y condiciones de uso, y se concederá a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos. En este caso, la concesión de la licencia de ocupación o modificación del uso se realiza con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

#### **Artículo 7.º Obligación de resolver.**

1. El órgano competente deberá resolver la solicitud en el plazo de tres meses.

2. La aceptación de los informes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

3. Si venciere el plazo señalado anteriormente y no se hubiese dictado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud; aunque en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En los supuestos previstos en el art. 2.2 el silencio será siempre negativo.

#### **Artículo 8.º Obligaciones de los titulares del edificio.**

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general o la modificación del uso.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

#### **Artículo 9.º Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua.**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, en relación a este suministro, a las normas legales que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de ocupación para edificios, establecimientos e instalaciones en general.

2. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde a la Empresa concesionaria del Ciclo Integral del Agua y tendrá carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.

3. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedida para las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

4. La Empresa concesionaria del servicio de abastecimiento del agua (ciclo integral) no podrá suministrar agua para uso doméstico, en edificios que no cuenten con licencia de ocupación.

#### **Artículo 10.º Infracciones y sanciones**

1. Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios o modificación del uso, sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística, de conformidad con el art. 207.2 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción, como mínimo será sancionada con multa de 600 euros, tal y como se desprende del art. 208.3 de la Ley de Ordenación Urbanística.

3. Constituirá infracción de las determinaciones de la presente Ordenanza, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de conseguir la licencia de ocupación; estas infracciones serán sancionadas con multa de hasta 1.000 euros.

4. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, disponiendo la cesación inmediata de la actividad de ocupación, como medida cautelar.

#### **Artículo 11.º Personas responsables**

Tendrán la consideración de responsables:

1. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

2. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.

3. El Técnico que redacte una documentación técnica o un Certificado final de obra que no se ajuste a la realidad, con la finalidad de conseguir la licencia que se regula en este Procedimiento sancionador. En este supuesto, con independencia de la adopción de medidas de disciplina urbanística, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

#### **Artículo 12.º Órgano competente.**

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde o Concejal en quien delegue, conforme disponen el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 195.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 13.º Procedimiento sancionador.**

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación de Procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 196.2 de la Ley de Ordenación Urbanística.

#### **Artículo 14.º Régimen jurídico.**

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

#### **Disposiciones adicionales.**

**Primera.-** En ningún caso podrá denegarse licencia de ocupación en los supuestos de solicitudes de restablecimiento del servicio, por corte de suministro, siempre que resulte acreditado que la edificación fue ocupada e iniciaron su uso sin haber solicitado y obtenido la preceptiva licencia de ocupación, obteniendo no obstante, de la empresa suministradora el servicio, con el mismo uso que ahora pretende restablecerse.

**Segunda.-** La presente Ordenanza no tendrá carácter retroactivo en todo aquello que sean disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

#### **Disposiciones finales.**

**Primera.-** La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles desde el siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma.

**Segunda.-** Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a la Delegación de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Marchena, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación. Así mismo queda facultada para suplir, por razones de urgencia, los vacíos normativos que pudieran existir en la misma. El ejercicio de estas facultades no se entenderá como modificación de la Ordenanza Municipal.

#### **Anexo I**

Colegio oficial de ... de Sevilla.

Certificado final de la dirección de la obra.

Edificación:

Emplazamiento:

Localidad:

Propietario/a:

Arquitecto/a autor/a del proyecto:

Constructor/a:

*Colegio oficial de aparejadores y Arquitectos técnicos de ...*

Colegiado/a ... número ... Don/Doña ... Aparejador/a.

Certifico: Que la ejecución material de las obras reseñadas ha sido realizada bajo mi inspección y control, de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que las define y las normas de la buena construcción.

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente en ... a ...

*Colegio oficial de arquitectos de Sevilla.*

Colegiado/a ... número ... Don/Doña ... Arquitecto/a.

Certifico: Que con fecha ... la edificación consignada ha sido terminada según el proyecto aprobado y

la documentación técnica que lo desarrolla, por mí redactada, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se la destina.

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente en ... a ...

## **Anexo II**

*Colegio oficial de ... de Sevilla.*

Certificado sobre habitabilidad, higiene, seguridad, solidez y condiciones de uso de la edificación.

Don ... con domicilio en ... y con el número del Colegio Oficial de ...

A instancias de D. ... he procedido al reconocimiento del edificio sito en ..., que está destinado a ... y puedo certificar que la edificación reúne condiciones de solidez estructural, salubridad y condiciones de uso.

Y para que conste y surta, a petición de D. ..., expido el presente en ... a ... de 200....

Fdo.:

Colegiado número

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Marchena, a 10 de marzo de 2009.

El Secretario,

Fdo.: Antonio M. Mesa Cruz