

**Ordenanza reguladora do outorgamento de licenzas de primeira utilización ou ocupación dos edificios.**

A súa publicación definitiva realizouse no **BOP Nº 283 do 12 de decembro de 2000.**

**ORDENANZA REGULADORA DO OUTORGAMENTO DE LICENCIAS DE PRIMEIRA UTILIZACIÓN OU OCUPACIÓN DOS EDIFICIOS**

A presente ordenanza ten por obxecto establecer no municipio de Teo os requisitos e o procedemento para o outorgamento das licenzas de primeira utilización ou ocupación dos edificios, e a modificación de uso dos mesmos, de conformidade co disposto no artigo 168.1 da Lei 1/97, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e artigo 21.2A) do Regulamento de servizos das corporacións locais.

**Artigo 1.º .**

Para os efectos desta ordenanza teñen a natureza de edificios as obras de nova planta así como a ampliación ou reforma de estruturas dos xa existentes, realizadas ó abeiro dunha licenza urbanística.

**Artigo 2.º .**

A licenza de primeira utilización ou ocupación ten por finalidade exclusiva o comprobar que:

- a) O edificio e no seu caso a urbanización realizada simultaneamente, realizáronse conforme ó proxecto técnico e á licenza concedida.
- b) Reúne as condicións técnicas de seguridade, salubridade e ornato público.
- c) O edificio pode destinarse a determinado uso.
- d) O constructor repuxo, de telos danado, os elementos e equipamentos urbanísticos.

**Artigo 3.º .**

1.-Os interesados en obter licenza de primeira utilización ou ocupación dun edificio, presentarán unha solicitude dirixida ó alcalde do Concello de Teo cos requisitos do artigo 70 da Lei de réxime xurídico das administracións públicas e de procedemento administrativo común, identificándose con toda claridade o edificio respecto do que se solicita a licenza.

2.-A dita solicitude deberán acompañar os seguintes documentos:

- a) Fotocopia compulsada da preceptiva licenza de obra de nova planta, reforma de estrutura ou ampliación.
- b) Certificado da finalización da obra, e de se-lo caso, da urbanización, conforme ó proxecto técnico aprobado, expedido por técnico competente, na que se

deberá facer constar que o inmovible reúne as condicións necesarias para ser ocupado.

c) Xustificante de ter solicitado a alta no imposto de bens inmoebles de natureza urbana.

d) Xustificante de ter aboada a taxa municipal.

#### **Artigo 4.º .**

A competencia para o seu outorgamento está atribuída á Alcaldía, en virtude do artigo 21.q) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora de bases de réxime local, segundo redacción dada pola Lei 11/1999, do 21 de abril, sen prexuízo da posible delegación que se efectúe noutro órgano municipal.

#### **Artigo 5.º .**

O procedemento impulsarase de oficio en tódolos seus trámites, ordenándose e instruindo conforme ó disposto na Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

#### **Artigo 6.º .**

1.-Polos servizos técnicos municipais, previa visita de inspección, emitirase informe no que se fará constar se a obra se fixo consonte o proxecto técnico e licenza urbanística concedida, se foron debidamente restaurados os elementos urbanísticos e equipamento urbano que puideron quedar afectados como consecuencia das obras; se reúne as condicións de seguridade, salubridade e ornato público e se o edificio é apto para o uso a que se destina.

2.-Se se comprobasen diverxencias entre o realizado e o proxecto sobre o que recae a concesión da licenza de obras, farase constar no informe técnico a clase de infracción cometida, e a súa posible legalización.

3.-Así mesmo indicarse, para os efectos da concesión da licenza de primeira ocupación, se o edificio reúne as condicións de habitabilidade e hixiene só para os efectos de autoriza-la contratación dos servizos de auga, gas, electricidade e análogos, sen prexuízo da tramitación do correspondente expediente sancionador. Neste caso, a concesión da licenza de primeira ocupación realízase co único fin de permitir unha ocupación do inmovible baseándose en que o mesmo reúne as condicións mencionadas, e sempre que a obra fose legalizable.

#### **Artigo 7.º .**

1.-A solicitude de licenza deberá resolverse no prazo dun mes.

2.-Os informes e dictames servirán de motivación á resolución cando se incorporen ou axunten ó texto da mesma.

#### **Artigo 8.º .**

Se vencese o prazo para resolver sen terse dictado resolución expresa, considerarase concedida de acordo co disposto no artigo 43.2 da Lei 30/92, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e de procedemento administrativo común, segundo redacción da Lei 4/99, do 13 de xaneiro.

## **Artigo 9.º .**

1.-Prohíbese ós titulares do edificio a súa ocupación, sen ter obtido a licenzia de primeira utilización ou ocupación.

2.-Nos alleamentos totais ou parciais do inmovible construído, farase constar de forma fidedigna ós adquirentes a carencia da licenzia de primeira ocupación, se esta non se obtivese ó tempo do alleamento.

## **Artigo 10.º .**

1.-As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas, telefonía, esixirán ós contratantes e conservarán copia da licenzia de primeira ocupación ou, utilización dos edificios ou instalacións, non podendo facilita-los ditos servizos de carecer da dita licenzia.

2.-As empresas subministradoras de enerxía eléctrica suxeitaranse, en relación a este subministro, ás normas legais que lles sexan de aplicación con vistas a contadores provisionais para obras.

3.-O subministro de auga para as obras, previa obtención da preceptiva licenzia urbanística, ten carácter provisional e duración limitada ó tempo de vixencia da licenzia urbanística.

4.-O alcalde, esgotado o prazo concedido na licenzia para a terminación das obras e, no seu caso, as prórrogas que procedan, cortará o subministro, avisando con dez días de antelación ós interesados.

5.-Queda prohibido utiliza-lo subministro de auga concedido para as obras noutras actividades diferentes, e especialmente para uso doméstico.

## **Artigo 11.º .**

1.-Conforme ó disposto no artigo 182.4, da Lei do solo de Galicia, constitúe infracción urbanística a primeira ocupación de edificios sen a preceptiva licenzia de primeira ocupación, correspondéndolle se fose legalizable unha sanción de multa do un ó cinco por cento do valor da obra realizada, de acordo co disposto no artigo 96 do Regulamento de disciplina urbanística, aprobado por Decreto 28/99, do 21 de xaneiro.

2.-Se a obra non fose legalizable seguirase o procedemento establecido na lexislación urbanística.

3.-Na primeira ocupación dos edificios sen licenzia, serán responsables o promotor das obras e o que realice a ocupación, se fosen persoas distintas, tendo a multa que se impoña carácter independente.

4.-A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido no Regulamento do procedemento para o exercicio da potestade sancionadora, aprobado por Real decreto 1398/1993, do 4 de agosto.

5.-O órgano competente para a resolución do procedemento sancionador é o alcalde, conforme dispón o artigo 21.1.k) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, salvo que por este se deleguen facultades na Comisión de Goberno.

### **Artigo 12.º .**

A tarifa da taxa pola expedición das licencias de primeira utilización ou ocupación de edificios determínase na Ordenanza fiscal municipal reguladora das licencias urbanísticas.

### **Artigo 13.º .**

No non previsto na presente ordenanza rexerán os seguintes preceptos: Lei 30/92, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común; Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora de bases de réxime local; Real decreto legislativo 781/1986, de abril; texto refundido de disposicións legais vixentes de réxime local; Lei 39/1988, do 28 de decembro, reguladora das facendas locais; Lei 1/97, do 24 de marzo, do solo de Galicia; Decreto 28/99, do 21 de xaneiro, de disciplina urbanística, e Decreto do 17 de xuño de 1955, que aproba o regulamento de servicios de corporacións locais.

### **Disposición final.**

A presente ordenanza, unha vez aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, entrará en vigor ó día seguinte ó da súa publicación no Boletín Oficial da Provincia.