

# **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DA LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN**

O artigo 194 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galiza dispón que a licenza urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente, verificando se as obras e usos proxectados reúnen, entre outras, as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

O artigo 20.1 da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galiza, dispón que a licenza de primeira ocupación é o acto administrativo que acredita que o edificio ou vivenda cumpre os requisitos esixidos para ser destinado a uso residencial, especialmente que a obra está completamente executada e se axusta á licenza urbanística outorgada.

O artigo 21 do mesmo texto legal establece que a licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, electricidade, telecomunicacións e outros servizos comunitarios. A administración municipal tras audiencia concedida ao promotor do edificio ou vivenda, poderá ordenar o corte da subministración contratada sen a existencia de licenza previa de primeira ocupación.

Polo que atinxe á normativa estatal aplicable a esta materia, debémonos remitir ao artigo 21 do Regulamento de servizos das corporacións locais do 15 de xuño de 1955, que dispón que estarán suxeitas a licenza previa a primeira utilización dos edificios; nestas licenzas, en todo caso, examínase, se o acto proxectado se axusta aos plans de ordenación urbana e, ademais (...) se o edificio pode destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada, e reunir condicións técnicas de seguridade e salubridade e, no seu caso, se o construtor cumpriu o compromiso de realizar simultaneamente a urbanización.

As licenzas de ocupación ou primeira utilización dos edificios formaron parte, tradicionalmente, do proceso urbanístico edificatorio, tendo como orzamento o certificado de terminación das obras expedido por técnico competente e alleo pois, á administración municipal. É lóxico, como así o esixe a normativa citada, que por medio desta licenza se comprobe a conformidade da edificación co proxecto construtivo; emporiso, non debemos esquecer o auténtico e real alcance da licenza: permitir a material ocupación e uso do inmovible, posibilitando a contratación dos servizos de luz, auga, gas, teléfono e análogos. Para posibilitar a ocupación material e uso do inmovible, este deberá reunir óptimas condicións de habitabilidade, salubridade, seguridade e solidez, debendo todas elas quedar debidamente certificadas por técnico competente. Se como resultado destas comprobacións se descubrisen anomalías urbanísticas, serán indicadas no informe do técnico municipal, debendo ser tratadas en todo caso polos procedementos na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galiza, aplicándose en todo caso o principio de proporcionalidade para o outorgamento ou non da licenza de primeira ocupación ou utilización. Neste sentido, se as anomalías detectadas son de escasa entidade e non impiden a perfecta utilización do inmovible aos fins oportunos, non deberían obstaculizar o outorgamento da licenza de primeira ocupación, sen prexuízo de que paralelamente teñan que instrumentarse as correspondentes medidas de legalización das obras ou, no seu caso, tendentes á reposición da realidade física alterada.

Resulta evidente, ante a escasa regulación na materia, a necesidade de aprobar a presente ordenanza reguladora do procedemento e requisitos para o outorgamento de licenzas de primeira ocupación dos edificios. Esta ordenanza pretende tamén ser

respectuosa cos dereitos que se adquiriran por parte do titular final do inmovible, tratando coa maior cautela posible as causas de denegación da licenza.

## **ARTIGO 1. OBXECTO**

1.- A presente ordenanza ten por obxecto establecer os requisitos e o procedemento para o outorgamento da licenza de primeira ocupación de edificios e a licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento de servizos, de conformidade co disposto nos artigos 194 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galiza e 20 e 21 da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galiza.

2.- Establécese a obriga de solicitar e obter licenza municipal para a primeira ocupación ou utilización, unha vez rematada a súa construción, rehabilitación ou reforma.

3.- A licenza de primeira ocupación ten por finalidade autorizar a posta en uso dos edificios ou instalacións, tras a comprobación de que a obra realizada se axusta á licenza concedida, así como que reúne as condicións técnicas de seguridade, salubridade e accesibilidade e que pode habilitarse para o uso ao que se destina e, no seu caso, que o construtor cumpriu o compromiso de realización simultánea da urbanización e reposición, caso de telos danado, dos elementos ou servizos afectados. A licenza non se outorgará se o edificio non estivese dotado de todos os servizos urbanísticos esixidos pola lexislación e o planeamento urbanístico en vigor.

4.- En caso de ser preceptiva a licenza de actividade, ademais da licenza urbanística de obras, a primeira utilización das edificacións será autorizada mediante o outorgamento de dita licenza ou, no seu caso, mediante a correspondente licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento de servizos. A tal efecto, o titular da actividade deberá aportar, ademais da que corresponda, a documentación a que se refire o artigo 4.2 desta ordenanza.

## **ARTIGO 2.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN**

Estarán suxeitos a licenza de ocupación, a primeira utilización das edificacións resultantes de obras de nova planta, e calesquera outras unidades edificatorias e locais resultantes de obras de reforma parcial ou xeral, consolidación ou restauración, nas que houbera alteración do uso ao que se destinan ou modificacións na intensidade de ditos usos, tales como o incremento do número de vivendas nos edificios, transformación en vivendas de locais comerciais ou outros actos similares.

A licenza de primeira ocupación será esixible a todas as obras de nova planta que se vaian terminando a partir da entrada en vigor da presente ordenanza, aínda que o proxecto entrara con anterioridade.

A estes efectos, entenderase que as obras están terminadas a partir da data de expedición do certificado final de obras suscrito polo facultativo ou facultativos competentes, contrastando que a terminación efectiva da obra se corresponde con esa data.

## **ARTIGO 3.- SOLICITANTE**

1.- Está obrigado a solicitar licenza de ocupación para a primeira utilización dos edificios o titular da licenza urbanística de obras. Subsidiariamente dita solicitude poderá ser realizada polo adquirente ou usuario da edificación.

2.- Cando a licenza de obras autorice a execución por fases dentro dun conxunto edificatorio, poderase solicitar licenza de ocupación para cada unha das fases a que se refira a licenza concedida, sempre que sexan funcionalmente independentes. En calquera

caso deberá especificarse a orde de execución das fases.

#### **ARTIGO 4.- DOCUMENTACIÓN E TRAMITACIÓN**

1.- O prazo máximo no que debe notificarse a resolución do procedemento relativo a solicitudes de licenzas de primeira ocupación será de dous meses, sempre e cando ditas solicitudes veñan acompañadas da documentación a que se refire o parágrafo seguinte. En todo caso, o cómputo de dito prazo quedará suspendido polo tempo que medie entre a notificación pola que se requira ao interesado para a emenda de deficiencias ou aportación de documentos e o seu efectivo cumprimento ou, no seu defecto, polo transcurso do prazo concedido para iso.

2.- As solicitudes deberán ir acompañadas da seguinte documentación:

a) Solicitud debidamente cuberta acompañada de copia da licenza de obra/apertura concedida.

b) Xustificante do pagamento das taxas e/ou impostos que correspondan en concepto de outorgamento de licenza de primeira ocupación.

c) En caso de existir, xustificante do aboamento do ICIO correspondente á diferenza entre o orzamento de execución material do proxecto que serviu de base para a execución da licenza e o custo do realmente executado.

d) Documento acreditativo de que a obra foi dada de alta para os efectos do Imposto de bens inmoables.

e) Certificación final de obra, cos anexos que resulten procedentes, na que o director da execución material das obras certificará ter dirixido a execución material das obras e controlado cuantitativa e cualitativamente a construción e a calidade do edificado de acordo co proxecto, a documentación técnica que o desenvolve e as normas da boa construción.

Así mesmo, o director da obra certificará que a edificación se realizou baixo a súa dirección, de conformidade co proxecto obxecto de licenza e a documentación técnica que o complementa, achándose disposta para a súa adecuada utilización con arranxo ás instrucións de uso e mantemento. Todo iso de conformidade co disposto no vixente código técnico da edificación.

Dita certificación deberá ser visada polo colexio profesional correspondente e estar acompañada de fotografías de todas as fachadas da edificación.

f) Certificado final das obras de urbanización que se acometeran simultaneamente coas de edificación, no que se fará constar que o edificio está dotado de servizos urbanísticos esixidos, ou a acta de recepción polo concello de terse efectuada con anterioridade.

g) Certificado expedido pola Xefatura Provincial de Inspección de Telecomunicacións no que conste que se presentou o correspondente proxecto técnico de infraestrutura común de telecomunicacións, e o certificado ou boletín de instalación, segundo proceda, de que dita instalación se axusta ao proxecto técnico.

h) Presentación dos seguintes documentos esenciais do libro do edificio:

- Acta de planeamento previo e de comezo da obra.
- Acta de recepción de edificio terminado con relación doutros axentes intervinientes.
- Liquidación final de obra executada.
- Certificado de control de calidade.

- Certificado de eficiencia enerxética de edificio terminado.

i) Certificado realizado por empresa homologada de que a edificación cumpre coa normativa de protección contra a contaminación acústica e cos requisitos de illamento acústico recollidos no proxecto obxecto de licenza. Este certificado non é necesario no caso de vivendas unifamiliares illadas.

k) Naqueles casos en que fose necesario conservar e integrar restos arqueolóxicos encontrados, deberá presentarse o preceptivo informe resultante da actuación.

l) Escritura de división horizontal ou declaración de obra nova.

m) No caso de licenza de ocupación parcial, informe de coordinador de seguridade e saúde respecto á posibilidade de fin de obra parcial.

Presentada a solicitude coa indicada documentación, procederase a instruír o expediente, solicitando informe aos servizos técnicos municipais competentes e calquera outro que se estime necesario para resolver.

Á vista da documentación aportada e, no seu caso, das correspondentes visitas de inspección, os informes municipais farán constar se a obra se realizou con arranxo ao proxecto técnico e licenza urbanística concedida; se a edificación reúne as debidas condicións de seguridade, salubridade, ornato e habilitabilidade; e se o edificio é apto para o uso ao que se destina.

No seu caso, tamén farán constar se foron debidamente restaurados os elementos ou servizos urbanísticos que puidesen quedar afectados como consecuencia das obras; e se se completou a urbanización necesaria para que os terreos edificados acaden a consideración de soar, téndose completado os servizos esixibles e regularizado as vías públicas existentes.

4.- En caso de disconformidade respecto ao proxecto autorizado pola licenza, será necesario solicitar e obter, se a obra fose convalidable, a legalización das variacións, sen prexuízo das responsabilidades que por iso se puidesen esixir.

Unha vez ultimado o expediente, elevarase proposta de resolución ao órgano municipal competente para o outorgamento ou denegación da licenza municipal de primeira ocupación.

## **ARTIGO 5.- RESPONSABILIDADE CIVIL, PENAL E ADMINISTRATIVA**

O outorgamento da licenza de primeira ocupación non exclúe a responsabilidade civil, penal ou administrativa na que puidesen incorrer os solicitantes, construtores e técnicos intervinientes no proceso de edificación, a cal se regulará de conformidade co previsto na lexislación que lle sexa de aplicación.

## **ARTIGO 6.- VIVENDAS DE PROTECCIÓN**

Se as obras executadas consistiran na construción de vivendas en réxime de protección, a licenza de primeira ocupación non se poderá conceder sen que se acredite a súa cualificación definitiva polo órgano competente da comunidade autónoma.

## **ARTIGO 7.- CONTRATOS DE SUBMINISTRACIÓN DE SERVIZOS**

1. As empresas subministradoras dos servizos de auga, gas, electricidade, telecomunicacións e outros análogos, esixirán para a contratación e prestación dos respectivos servizos a acreditación de ter obtido licenza de primeira ocupación ou licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo, non podendo formalizar

ningún contrato de subministración noutro caso, baixo responsabilidade das referidas empresas.

A teor do establecido no artigo 108.1 f) da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galiza, o incumprimento por parte das compañías de auga, gas, electricidade, telecomunicacións e outros servizos comunitarios da subministración sen a existencia de licenza de primeira ocupación e, no seu caso, sen a resolución de cualificación definitiva de vivenda protexida, será considerado como infracción grave, dando lugar á incoación do correspondente expediente sancionador.

2. Emporiso, a licenza de primeira ocupación ou a licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo non constituirán requisito previo ás contratacións de subministracións nos seguintes supostos:

a) As orixinadas por cambio de titularidade da vivenda, comercio ou industria.

b) As que teñan por obxecto edificios residenciais ou vivendas con cédula de habitabilidade, ou cédula de cualificación definitiva datada antes da entrada en vigor da presente ordenanza.

3. A contratación provisional de servizos, que deberá formalizarse polo prazo estritamente necesario para a execución das obras, requirirá que o petionario acredite ter obtida a correspondente licenza municipal.

4. En caso de edificios de uso privado residencial, poderá autorizarse a contratación provisional de servizos cando as deficiencias detectadas polos servizos municipais e a súa reparación non afecten ás condicións de seguridade, hixiene e habitabilidade dos edificios, circunstancia que deberá ser sinalada no informe técnico emitido. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza de primeira ocupación cando quede acreditado que a emenda de deficiencias non imputables ao solicitante requira medios técnicos ou económicos desproporcionados respecto do custo total das obras e igualmente queden acreditadas as debidas condicións de seguridade, hixiene e habitabilidade dos edificios, o que haberá de certificarse por técnico competente.

5. No caso de servizos ou actividades suxeitas a licenza de apertura, o concello autorizará provisionalmente a alta e a contratación de servizos unha vez que a solicitude de licenza de apertura tivera entrada no rexistro do concello. A denegación da licenza de apertura suporá o corte inmediato das subministracións correspondentes.

Neste caso, o titular do servizo ou actividade será o responsable do mantemento das condicións de seguridade, hixiene e habitabilidade na actividade e/ou servizo até que o concello non conceda definitivamente a licenza de ocupación e/ou a licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento de servizos.

A licenza de apertura e actividade non se concederá até que estea concedida a licenza de primeira ocupación ou, no seu caso, a licenza de primeira ocupación parcial.

## **ARTIGO 8. OBRIGAS DOS TITULARES DO EDIFICIO**

Queda prohibido aos titulares do edificio construído a súa ocupación por ningún título, sen a obtención previa da licenza de primeira ocupación ou autorización municipal.

## **ARTIGO 9. TAXA POR EXPEDICIÓN DA LICENZA**

O outorgamento da licenza que se regula na presente ordenanza devindicará a taxa establecida na correspondente ordenanza fiscal.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

A presente ordenanza entrará en vigor cando sexa publicado o seu texto íntegro no Boletín Oficial da Provincia e transcorra o prazo previsto no artigo 65.2 da Lei 7/85, reguladora das bases do réxime local.

*O alcalde A secretaria*

Juan Manuel Jiménez Morán Pilar del Carmen Saborido Díaz

*DILIXENCIA: para facer constar que a precedente ordenanza publicouse integramente no Boletín Oficial da Provincia de Ourense número 129 de data 07 de xuño de 2012.*

*A secretaria*

Pilar del Carmen Saborido Díaz