

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICACIONES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1.- El procedimiento de autorización y comprobación para la ocupación de edificaciones tiene por finalidad constatar que la adecuada puesta en uso de los edificios o instalaciones que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico, asegurando, por un lado, que la obra realizada se ajusta a las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida, reuniendo las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad impuestas en dicha licencia de obras y, por otro, de que el propietario/promotor de la edificación ha cumplido, cuando fuese exigible, el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición, caso de haberlos dañado, de los elementos o servicios afectados.

La comprobación de tales extremos se realizará bien a través del sometimiento previo a la correspondiente licencia de ocupación o, bien, a través de la presentación de la oportuna declaración responsable, en los términos previstos en los artículos siguientes.

2.- En ningún caso será objeto de la intervención municipal, a través de la concesión de la licencia urbanística de ocupación o de la comprobación de la declaración responsable, el control de los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o actuaciones a realizar, a la calidad de los elementos o materiales empleados, ni a las medidas que en materia de seguridad e higiene se propongan para la ejecución de dichas construcciones o actuaciones. La intervención municipal tampoco incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración Pública.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia de ocupación.

1.- *(Declarado nulo en virtud de lo dispuesto por la Sentencia n.º 363/2019, por la que se falla la estimación sustancial del recurso contencioso-administrativo número 336 del año 2017, interpuesto por la Asociación Empresarial Provincial de la Construcción de Teruel, declarando la nulidad de pleno derecho de los artículos 2.1 y 2; 11.1 y 12 recogidos en el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Teruel 6 de Noviembre de 2017, por el que se aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la primera ocupación de Edificaciones).*

2.- *(Declarado nulo en virtud de lo dispuesto por la Sentencia n.º 363/2019, por la que se falla la estimación sustancial del recurso contencioso-administrativo número 336 del año 2017).*

3.- Estarán sujetos a licencia de ocupación la primera utilización de los edificios de nueva construcción, los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, así como las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en los que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura.

A los efectos de la presente Ordenanza, se considera que se produce una modificación sustancial o una ampliación de un edificio cuando se realicen obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total que produzcan una variación esencial de la composición exterior del edificio la volumetría o el conjunto del sistema estructural.

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran modificaciones de uso de un edificio cuando se realicen obras que tengan por objeto: bien la alteración de los usos característicos a los que se destina el edificio, o bien la modificación 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.

4.- En caso de ser preceptiva la licencia de actividades clasificadas o de apertura, además de la licencia de obras, la primera utilización de las edificaciones será autorizada mediante el otorgamiento de la licencia de inicio de actividad en el caso de actividades clasificadas o mediante el otorgamiento de la correspondiente autorización de puesta en funcionamiento cuando se trate de actividades inocuas.

En el caso de que sólo una parte del edificio requiera la obtención de dos licencias -la de obras y la de actividad- y el resto de dicha edificación únicamente sea objeto de la licencia de obras, se aplicará para la puesta en marcha de cada parte de la edificación el régimen que le corresponda conforme a lo expuesto en los apartados anteriores. En estos casos, si la puesta en funcionamiento de la parte del edificio sometido únicamente a licencia de obras estuviera condicionada a que se haya concedido previamente la licencia de inicio de actividad o la autorización de puesta funcionamiento de la parte sometida a licencia de actividad clasificada o de apertura, no se otorgará la licencia de ocupación hasta que no se haya constatado el otorgamiento de las licencias o autorizaciones ambientales que correspondan.

Artículo 3. Actos sujetos a declaración responsable.

1.- La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para la adecuada puesta en uso de los edificios o instalaciones que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico; debiendo disponer de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo que esté en uso.

2.- Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo:

a) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, cuando no se den las condiciones del artículo 2.

b) Las modificaciones de uso de las edificaciones, salvo cuando requieran al obtención de las correspondientes licencias ambientales o de apertura, en los términos que señala la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.

Se establece la obligación de presentar la declaración responsable de ocupación de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

3.- Deberá presentarse la declaración responsable para la primera utilización de los edificios de nueva construcción, y para los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, así como en las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en los que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN

Artículo 4. Solicitante.

1.- Está obligado a solicitar la licencia de ocupación de los edificios el titular de la licencia que ha habilitado la ejecución de las obras.

2.- Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación con independencia para cada una de las fases a que se refiera la licencia de obras concedida, siempre que las mismas vengan reflejadas en el proyecto original con licencia concedida o se haya solicitado la modificación de la licencia de obras para prever esta fases antes de la solicitud de la licencia de ocupación, y dichas fases sean funcionalmente independientes. En cualquier caso deberá especificarse el orden de ejecución de las fases.

Artículo 5. Documentación.

Las solicitudes de la licencia de ocupación deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

b) Fotocopia de la licencia de obras.

c) Certificación final de obra, visada por el colegio profesional correspondiente, 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.

En esa misma certificación 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, habiéndose dado cumplimiento a las condiciones de la licencia de obras y hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Anejo II del vigente Código Técnico de la Edificación.

Al certificado final de obra se le unirá como anejos los siguientes documentos:

- Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.
- Planos, visados, de final de obra por duplicado (incluyendo plano de emplazamiento), con las modificaciones que hayan podido producirse.

d) Fotografías de todas las fachadas.

e) Presupuesto final de obra o actualización de precios del Presupuesto de Ejecución Material, desglosado por capítulos.

f) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por la Legislación urbanística, siempre que su ejecución corresponda a los particulares; o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.

g) 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, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 401/2003, de 4 de abril.

h) Certificado de la empresa u órgano gestor del servicio de la conexión a las redes municipales de agua potable y saneamiento en el que se indique que la acometida de agua y saneamiento se encuentra conectada a la red municipal.

i) Certificados firmados por Técnico competente y visados por el Correspondiente Colegio Profesional o en su caso los Boletines Técnicos del Instalador Autorizado y justificante del certificado presentado en el Departamento de Industria correspondiente, en los que se acredite:

- El cumplimiento del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.
- El cumplimiento de la Normativa Básica de Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- El cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Complementarias.
- El cumplimiento del Reglamento de Instalaciones de Gas en Locales destinados a Usos Domésticos, Colectivos o Comerciales (RIGLO) y sus Instrucciones Complementarias.

j) Certificado de asignación de número de identificación y registro del ascensor en el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo de Teruel.

k) En aquellos casos en que haya sido necesario realizar sondeos o catas arqueológicos, deberá presentarse el preceptivo informe resultante de dicha actuación.

l) Documento acreditativo (Certificado de la Tesorería Municipal) del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes al abono de los tributos municipales liquidados como consecuencia de la licencia de obras concedida.

m) Justificante de haber presentado declaración de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a nombre del /los propietarios, titulares de una concesión administrativa sobre los propios inmuebles, titulares de un derecho real de superficie o titulares de un derecho real de usufructo.

n) Copia de la autoliquidación que acredite haber abonado la Tasa por expedición de la Licencia de Ocupación.

o) Escrituras Públicas de compraventa plazas de aparcamiento, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, que acrediten el cumplimiento de las plazas de aparcamiento exigidas por el planeamiento.

p) Certificado expedido por el urbanizador en el que se acredite que el propietario/promotor de la edificación se encuentra al corriente de sus obligaciones económicas derivadas de la ejecución y desarrollo del proceso de urbanización.

Artículo 6. Tramitación.

1.- La licencia de ocupación se solicitará dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de las obras.

A estos efectos se entenderá terminada la obra cuando el director de las mismas expida certificado en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado o sus modificaciones y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

Si se planteara la necesidad o conveniencia de realizar modificaciones sustanciales sobre el proyecto aprobado, el titular de la licencia de obras inicial deberá solicitar, antes de su ejecución material, la correspondiente licencia de obras que, con carácter previo, recoja y autorice dichas modificaciones, debiendo aportarse la documentación exigida para este tipo de licencias por la Unidad de Licencias que tramitará, de forma independiente, la oportuna solicitud y expediente.

2.- Una vez presentada la solicitud de licencia ocupación con la indicada documentación se procederá a instruir el expediente, solicitando informe a los Servicios Técnicos Municipales competentes y a 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 de obras concedida; acreditando el cumplimiento de las condiciones impuestas en

dicha licencia de obras.

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 públicas existentes.

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

Artículo 7. Resolución.

1.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución del procedimiento relativo a solicitudes de licencias de ocupación será de un mes, siempre y cuando dichas solicitudes vengan acompañadas de la documentación a que se refiere el artículo 5 de la presente ordenanza. En todo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido de conformidad con el artículo 22 de la Ley de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

2.- En caso de disconformidad respecto al proyecto autorizado por la licencia, será necesario solicitar y obtener la correspondiente licencia de obras que legalice las modificaciones sustanciales, debiendo iniciarse, a tal efecto, el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad de las obras realizadas y no amparadas por la licencia; sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir, acordándose la incoación del oportuno expediente sancionador, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

3.- La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA OCUPACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 8. Reglas Generales.

1.- La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto y surten plenos efectos desde el día de su presentación en el registro general del municipio de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente; siempre que su contenido sea conforme con el planeamiento y la normativa urbanística y con las condiciones de la licencia de obras otorgada.

2.- Están obligados a presentar la declaración responsable de ocupación de los edificios los mismos sujetos señalados en el artículo 4, con independencia de su condición como propietario/promotor de la edificación.

3.- La declaración responsable de ocupación de la edificación deberá ir acompañada, en su presentación, de la misma documentación prevista en el artículo 5 de esta Ordenanza, salvo lo previsto en la letra p).

4.- Una vez presentada la declaración responsable de ocupación de la edificación con la indicada documentación se procederá a instruir el expediente, realizándose su tramitación en términos similares a los previstos en el artículo 6, salvo en todo aquello que resulte incompatible con la propia naturaleza de dicho título habilitante.

Artículo 9. Control Posterior.

1.- La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

2.- En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de las actuaciones que constituyen el objeto y el contenido de la declaración responsable a fin de comprobar que se han realizado de conformidad con la licencia de obras y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

En todo caso, el Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en la legislación urbanística, cuando se advierta que la edificación se ha realizado sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

CAPITULO IV

EFFECTOS DEL PROCEDIMIENTO DE OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10. Responsabilidad civil, penal y administrativa.

El otorgamiento de la licencia de ocupación y la presentación de la declaración responsable para la ocupación de las edificaciones 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 a estos efectos por la Ley de Urbanismo vigente que resulte aplicación en cada momento.

Artículo 11. Contratos de suministro de servicios.

1.- *(Declarado nulo en virtud de lo dispuesto por la Sentencia n.º 363/2019, por la que se falla la estimación sustancial del recurso contencioso-administrativo número 336 del año 2017).*

2.- No obstante, la licencia de ocupación o la declaración responsable 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 artículo 2 de la presente Ordenanza.

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 de obras.

Artículo 12. Compraventa de inmuebles resultantes del proceso edificatorio.

(Declarado nulo en virtud de lo dispuesto por la Sentencia n.º 363/2019, por la que se falla la estimación sustancial del recurso contencioso-administrativo número 336 del año 2017).

Artículo 13. 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 ocupación municipal o la presentación de la declaración responsable, según los supuestos previstos en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza, se elaborará y aprobará la correspondiente modificación de las Ordenanzas Fiscales, al objeto de contemplar la correspondiente Tasa por la prestación del presente servicio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La presente Ordenanza comenzará a aplicarse a todos aquellos edificios e instalaciones incluidos en los artículos 2 y 3 de la presente Ordenanza que obtengan la correspondiente licencia urbanística de obras después de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor de esta Ordenanza, quedará derogada la Ordenanza Municipal reguladora de la Licencia de Ocupación en el Municipio de Teruel, aprobada el 10 de mayo de 2011, a la que sustituye; y todas aquellas normas de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o sean incompatibles con los preceptos de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor, de conformidad con lo establecido en el artículo 141.1 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.