



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ O UTILITZACIÓ DELS EDIFICIS

O B J E C T E

ARTICLE 1r.- La present Ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització dels edificis.

E D I F I C I S

ARTICLE 2n.- A efectes d'aquesta Ordenança té la naturalesa d'edificis, les de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, quan per a l'autorització de les obres s'hagi exigint un projecte, d'acord amb l'article 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis, de 13 de juny de 1.995.

F I N A L I T A T

ARTICLE 3r.- La llicència de primera ocupació o utilització té per finalitat exclusiva:

- a) Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàneament, en el seu cas, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística concedida en el seu dia.
- b) Assegurar-se de que el que està construït reuneix les condicions tècniques de seguretat, salubritat i ornat públics.
- c) Confirmar que l'edifici pot destinar-se a determinat ús.
- d) Assegurar-se que el constructor ha refet, en cas que s'haguessin malmès, els elements i l'equipament urbanístic afectats.

SOL.LICITUD DE LLICÈNCIA

ARTICLE 4t.- 1. Els interessats a obtenir llicència de primera ocupació o utilització d'un edifici, presentaran una sol.licitud dirigida a l'Alcalde de Santa Susanna, dins del mes següent a la data d'acabament de les obres, la qual haurà de contenir, en tot cas, les següents dades:

- a) Nom i cognoms de l'interessat o, en el seu cas, de la persona que el representa, així com la identificació del lloc que es senyali a efectes de notificacions.
- b) Identificació de l'edifici respecte del que es sol.licita la llicència, que haurà de concretar-se amb tota claretat.
- c) Lloc, data i signatura del sol.licitant o del seu representat.

2. Els interessats hauran d'acompanyar a la instància els següents documents:



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

- a) Fotocòpia compulsada de la preceptiva llicència d'obra de nova planta, reforma d'estructura o ampliació.
- b) Certificat de l'acabament de l'obra, lliurat pel facultatiu director de la mateixa, en el qual s'acrediti, a més de la data d'acabament, el fet que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades: que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.
- c) Fotocòpia compulsada de la llicència municipal de connexió de la xarxa de clavegueram municipal, si existeix al sector, o bé, sinó, plànol de la fosa sèptica instal·lada amb la conformitat del Promotor i de l'Arquitecte Director de l'Obra.
- d) Quatre fotografies de l'edifici i el seu entorn i dos dels vials adjacents.

3. Quan es tracti de la primera utilització d'habitatges, a la sol·licitud de llicència s'ha d'acompanyar el document de les especificacions tècniques de l'edifici (DET), signat per un tècnic competent, que ha d'incloure com a mínim els punts següents:

- 1r.- Els plànols a escala de les plantes, els alçats i les seccions de l'edifici, que s'han de correspondre amb els del projecte d'execució.
- 2n.- L'esquema detallat de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents, tan els corresponents a cada habitatge com els comentaris.
- 3r.- La descripció dels principals materials i solucions emprats en la construcció.
- 4t.- Les instruccions d'ús i manteniment de les diverses parts de l'edificació.

ÒRGAN COMPETENT PER A L'ATORGAMENT DE LA LLICÈNCIA

ARTICLE 5è.- La competència per a atorgar la llicència correspon a l'Alcalde que la podrà delegar a un Tinent d'Alcalde o a la Comissió de Govern.

PROCEDIMENT

ARTICLE 6è.- 1. Iniciat el procediment per instància de la persona interessada, s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits, sol·licitant l'Instructor informe dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i els que jutgi necessaris per resoldre, fonamentant la conveniència de la seva sol·licitud.

2. A l'informe del Servei Tècnic municipal, prèvia inspecció, es farà constar si l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i a les condicions fixades per la llicència; si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres d'edificació; si reuneix les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic; i si l'edifici es apte per l'ús al qual és destinatari ha de concloure assenyalant la procedència o no, de l'atorgament de la llicència de primera utilització.

OBLIGACIÓ DE RESOLDRE

ARTICLE 7è.- 1. L'Alcalde està obligat a dictar resolució expressa en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud.

2. L'acceptació dels informes i dictàmens servirà de motivació a la resolució quan s'incorporin o adjuntin al text de la mateixa.

ACTE PRESSUMPTE



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

ARTICLE 8è.- Transcorregut el termini assenyalat a l'article 7 d'aquesta d'aquesta i, si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicència de primera utilització, complerts els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament.

OBLIGACIONS DELS TITULARS DE L'EDIFICI

ARTICLE 9è.- 1. Queda prohibida als titulars de l'edifici construït l'ocupació prèvia a l'obtenció de la llicència de primera ocupació o utilització.

2. En les alineacions total o parcials de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents, la carència de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut al temps de l'alienació.

OBLIGACIONS DE LES EMPRESES SUBMINISTRADORES D'ENERGIA ELÈCTRICA I AIGUA

ARTICLE 10è.- 1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica estaran subjectes, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que se li hagin d'aplicar en ordre a comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la prèvia cèdula d'habitabilitat per a vivendes.

2. El subministrament d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'Ajuntament, titular del servei públic, i té caràcter provisional i duració limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.

3. L'Alcalde, esgotat el termini concedit a la llicència per a l'acabament de les obres i, en el seu cas, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, tallarà el subministrament, avisant amb deu dies d'antelació als interessats.

4. Queda prohibit utilitzar el subministrament d'aigua concedit per a les obres, en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.

5. L'Ajuntament no podrà subministrar aigua per a ús domèstic, en edificis que no comptin amb llicència de primera ocupació.

I N F R A C C I O N S

ARTICLE 11è.- Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera ocupació o utilització, conforme disposa l'article 262 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aproven el refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en relació amb els articles 247 del mateix cos legal i 90 del Reglament de Disciplina Urbanística, aprovat per Reial Decret 3288/1978 de 25 d'agost, declarat vigent pel Reial Decret 304/1.993 de 26 de febrer.

S A N C I O N S

ARTICLE 12è.- 1. La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb multa de l'1 al 5 per cent del valor de l'obra realitzada, fins un màxim de cent mil pessetes, si l'actuació realitzada fos legalitzable, conforme disposa l'article 90 del Reglament de Disciplina Urbanística, en relació amb l'article 270, a) del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

2. Quan l'activitat assenyalada a l'article anterior no fos legalitzable, serà sancionada amb multa del cinc al deu per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència ocupada, conforme disposa l'article 79 del Reglament de Disciplina Urbanística, fins el màxim de cent mil pessetes.

3. En cap cas podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar les mesures tendents a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat, disposant el cessament immediat de l'activitat d'ocupació, com a mesura cautelar.

PERSONES RESPONSABLES

ARTICLE 13è.- A la primera ocupació dels edificis sense llicència, seran responsables el promotor de les obres i el que realitzi l'ocupació, si fossin persones diferents, tenint la multa que s'imposi caràcter independent.

ORGAN COMPETENT

ARTICLE 14è.- L'òrgan competent per a la resolució del procediment sancionar és l'Alcalde, conforme disposa l'article 51,b) de la Llei 8/1.987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya, sense perjudici de les facultats de desconcentració en un Regidor que pugui realitzar mitjançant una norma de caràcter general que revestirà la forma de BAN.

PROCEDIMENT SANCIONADOR

ARTICLE 15è.- 1. La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment sancionador d'aplicació d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya, aprovat per Decret, de 9 de novembre.

2. Denegada la llicència s'ha d'acordar inicial el corresponent expedient d'esmena i legalització, si s'escau, de les obres realitzades i el procediment sancionador d'acord amb la legislació urbanística, quan sigui procedent.

RÈGIM JURÍDIC

ARTICLE 16è.- En el què no sigui previst a la present ordenança, regiran els preceptes de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya, el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, i el Reglament d'obres, activitats i servei dels ens locals, de 13 de juny de 1.995.

Aquesta Ordenança ha estat modificada per acord del Ple de l'Ajuntament de 23 de novembre de 1.995, restant definitivament aprovada la modificació en data 29 de gener de 1.996.



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA