

ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ O UTILITZACIÓ D'EDIFICIS I INSTAL·LACIONS.

Article 1r.- OBJECTE:

Aquesta Ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització dels edificis i instal·lacions al municipi de Tàrraga.

Article 2n.- EDIFICIS I INSTAL·LACIONS:

A efectes d'aquesta Ordenança tenen la naturalesa d'edificis i instal·lacions, les obres de nova construcció i també les d'ampliació o reforma sobre edificis i estructures existents, realitzades a l'empara d'una llicència urbanística.

Article 3r.- FINALITATS:

La llicència de primera ocupació o utilització té per finalitats exclusives:

- a) Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, si s'escau, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística atorgada en el seu dia.
- b) Comprovar el compliment de les condicions a les quals s'hagi subjectat la llicència urbanística atorgada.
- c) Confirmar que l'edifici pot destinar-se a determinat ús.
- d) Assegurar-se que el constructor ha refet els elements i l'equipament urbanístic afectats, en cas d'haver-los malmès.
- e) Fiscalitzar el compliment de les obligacions legalment establertes i de competència municipal, tant referents a matèria d'edificació com fiscal.

Article 4t.- PROCEDIMENT:

1. Atesa la relació existent entre la llicència de primera ocupació o utilització dels edificis i instal·lacions, i la llicència urbanística d'obres ambdues es tramitaran en un sol expedient.

2. El procediment d'atorgament es desenvoluparà en tres fases:

Fase I. Informació en el moment de la sol·licitud de la llicència urbanística d'obres.

En el moment en el qual es sol·liciti la llicència urbanística d'obres, l'Oficina d'Atenció al Ciutadà (OAC) de l'Ajuntament:

- a. Entregarà a l'interessat els models per la sol·licitud de la llicència de primera ocupació o utilització d'edificis i instal·lacions.
- b. Liquidaran a l'interessat la taxa fiscal.

Fase II. Informe tècnic una vegada finalitzades les obres d'estructura .

1. Una vegada finalitzades les obres d'estructura de l'edifici el titular de la llicència d'obres queda obligat a presentar a l'Ajuntament un informe del director tècnic de l'obra sobre l'estat de les mateixes verificant el compliment de les obres al projecte que ha obtingut llicència urbanística.

2. Els serveis tècnics de l'Ajuntament efectuaran una visita d'inspecció i emetran un informe on farà constar si l'obra de l'estructura s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i llicència urbanística concedida.

3. En el cas que l'informe tècnic detecti que les obres de l'estructura no s'ajusten a la llicència atorgada, es comunicarà a l'interessat perquè les legalitzi d'acord amb el procediment establert legalment en els articles 197 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Fase III. Sol·licitud de la llicència una vegada han finalitzat les obres.

1. Una vegada finalitzades les obres el titular de la llicència urbanística presentarà la sol·licitud dirigida a l'Alcalde de l'Ajuntament de Tàrraga, dins del mes següent a la data d'acabament de les obres, comptador des de la data del certificat final d'obres lliurat pel director facultatiu de les obres. La sol·licitud haurà d'incloure, en tot cas, les següents dades:

a) Nom i cognoms de l'interessat o, si s'escau, de la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyali a efectes de notificacions.

- b) Identificació de l'edifici o instal·lació respecte del qual se sol·licita la llicència de primera ocupació, número d'expedient de llicència urbanística al que es vincula la llicència de primera ocupació i indicació de l'ús que es pretén donar a l'edifici.
- c) Lloc, data i firma del sol·licitant o del seu representant.

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

- a) Certificat final d'obra, visat, emès pel facultatiu director de les obres que acrediti:
 - La data de finalització d'obra, i si s'escau, de la urbanització d'acord amb el projecte tècnic aprovat, modificacions posteriors autoritzades, i les condicions imposades a la llicència.
 - Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.
 - Nombre total d'habitatges i locals.
- b) En el cas d'edificis de nova construcció s'haurà de presentar el Butlletí d'instal·lació de telecomunicacions, i en el seu cas, el Certificat de Fi d'obra segellat per la Prefectura de Telecomunicacions, així com l'annex al Projecte tècnic original d'existir. En el cas d'urbanitzacions o conjunts d'edificacions que es construeixin en fases s'admetran butlletins i certificacions parcials.
- c) En el cas que s'hagin introduït modificacions en el projecte autoritzat que no afectin a l'estructura, ni a la disposició interior o aspecte exterior ni suposin increment de pressupost, s'aportaran plànols a escala, com a mínim 1:100, de les plantes, els alçats i les seccions de l'edifici que s'han de correspondre amb l'obra executada.
- d) Justificants d'haver sol·licitat l'alta o haver comunicat les modificacions procedents (canvis de titularitat, ampliacions, reformes, etc.) seguint els models vigents al Padró de béns immobles de naturalesa urbana a la Direcció general del cadastre.
- e) Llibre de l'edifici.
- f) Una fotografia de cada façana de l'edifici en què es vegin els vials adjacents.

3. L'Ajuntament en el termini de 10 dies verificarà la documentació presentada per comprovar si s'ajusta als requisits previstos en els articles anteriors. Cas de defecte de la petició, manca de dades, documentació necessària o resguard acreditatiu del pagament de les taxes corresponents, en el seu cas, l'Ajuntament requerirà a l'interessat perquè en un termini no superior a deu dies, esmeni la deficiència o acompanyi els documents preceptius, amb indicació que si no ho fa se'l tindrà per desistit en la seva sol·licitud, prèvia resolució expressa, i que es suspèn el termini màxim per resoldre fins que aportï la documentació.

4. Iniciat el procediment a sol·licitud de persona interessada, s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits, aconseguint l'instructor simultàniament informes dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, en el seu cas, de la Intervenció de Fons i els que jutgi necessària per a resoldre.

5. L'informe dels Serveis Tècnics farà constar:

- Si l'obra i la urbanització, si s'escau, s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i llicència urbanística concedida;

- Si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres;

- Si l'edifici és apte per a l'ús a què es destina;

- Conformitat del pressupost inicial amb el pressupost de l'obra realitzada.

L'informe conclourà si procedeix l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització. En cas contrari, ha d'emetre l'informe procedent i s'acordarà iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització, si s'escau, de les obres realitzades i no amparades per la llicència, i el procediment sancionador d'acord amb els articles 197 i següents del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Article 5è.- ÒRGAN COMPETENT PER L'ATORGAMENT DE LA LLICÈNCIA:

La competència per atorgar la llicència correspon a l'Alcalde, que la podrà delegar a la Junta de Govern Local.

Article 6è.- OBLIGACIÓ DE RESOLDRE:

1. L'Alcalde o la Junta de Govern Local per delegació, estan obligats a dictar resolució expressa en el termini màxim d'un mes a comptar 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.

3. La resolució d'atorgament de la llicència de primera ocupació acordarà també la devolució de la fiança urbanística dipositada.

Article 7è.- ACTE PRESUMPTE:

Transcorregut el termini per resoldre de forma expressa sense haver-se notificat la resolució, es considerarà atorgada la llicència de primera ocupació; llevat que es tracti d'obres de nova planta, reforma o ampliació quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament, cas aquest en el que es considerarà desestimada.

Article 8è.- OBLIGACIONS DELS TITULARS DE L'EDIFICI:

1. Queda prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació abans de l'obtenció de la llicència de primera ocupació o utilització.
2. En les alienacions total o parcial de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents la manca de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut al temps de l'alienació.

Article 9è.- OBLIGACIONS DE LES EMPRESES SUBMINISTRADORES D'ENERGIA ELÈCTRICA I AIGUA:

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica se sotmetran, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que li siguin d'aplicació en ordre a comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la prèvia cèdula d'habitabilitat per a habitatges.
2. Els subministraments d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'empresa adjudicatària del Servei Públic Municipal i té caràcter provisional i durada limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.
3. Esgotat el termini concedit en la llicència per la finalització de les obres i si s'escau, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, l'òrgan municipal competent ordenarà al prestador del servei el tall del subministrament, avisant amb dotze dies d'antelació els 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. El prestador del servei de subministrament d'aigua no podrà abastar aigua per a ús domèstic en edificis que no disposin de la sol·licitud de llicència de primera ocupació.

Article 10è.- INFRACCIONS:

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera ocupació o utilització, conforme disposa l'article 179 i ss. del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i 90 del Reglament de disciplina Urbanística, aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost.

Article 11è.- SANCIONS:

1. La infracció a què fa referència l'article anterior serà sancionada d'acord amb el Capítol III del Títol setè del Decret Legislatiu 1/2005 i els Reglaments que el desenvolupin.

Article 12è.- PROCEDIMENT SANCIONADOR:

1. La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat de Catalunya, aprovat per Decret 278 de 9 de novembre de 1993.

2. Denegada la llicència s'ha d'acordar iniciar 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.

Article 13è.- RÈGIM JURÍDIC:

En allò no previst en aquesta Ordenança regiran els preceptes del Decret Legislatiu 1/2005, 1990, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. del Reglament de Disciplina Urbanística de 23 de juny de 1978, del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals de 13 de juny de 1995, Llei 24/1991, de 24 de desembre, de l'habitatge, Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el llibre de l'edifici, i la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

Art. 14è.- VIGÈNCIA:

Aquesta ordenança, una vegada aprovada definitivament, entrarà en vigor a partir de l'endemà de la última publicació als diaris oficials i romandrà vigent fins que se n'acordi la seva modificació o derogació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:

Les determinacions d'aquesta ordenança s'aplicaran per tots els edificis i instal·lacions no acabats en el moment de la seva entrada en vigor.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present Reglament, després de la seva aprovació definitiva pel Ple del dia .. de de 2006, ha estat publicat íntegrament en el BOP núm. .. del dia ...de de 2006 i que transcorregut el termini previst en l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, de conformitat amb l'article 70.2 de la mateixa Llei, ha entrat en vigor el diade de 2006.

Tàrraga,dede 2006

Ramon Morell i Gassó
Secretari de l'Ajuntament