

ORDENANÇA 37. ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA UTILITZACIÓ O OCUPACIÓ DELS EDIFICIS.

PREÀMBUL.

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica modifiquen l'article 187 de la Llei d'urbanisme de manera que queda subjecta al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions, i al règim de llicència urbanística prèvia la primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions.

Article 1. OBJECTE.

1. Aquesta Ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per a la primera ocupació i utilització dels edificis i les construccions al municipi de Sant Vicenç de Montalt.
2. L'aplicació de la present ordenança s'entén sense perjudici de les altres ordenances municipals sectorials que puguin ser d'aplicació.

Article 2. DEFINICIONS.

1. A efectes d'aquesta Ordenança tenen la naturalesa d'edificis i construccions, les obres de nova construcció i també les d'ampliació, reforma, rehabilitació i canvi d'ús d'edificis i construccions existents, realitzades a l'empara d'una llicència urbanística.
2. La primera utilització o ocupació parcial es refereix a:
 - 2.1. Les fases d'un conjunt edificatori o d'instal·lacions recollides en el projecte tècnic que siguin funcional i estructuralment independents, susceptibles d'utilització individualitzada i estigui permès per la normativa urbanística municipal.



2.2. Les parts de l'edificació o instal·lació la configuració de la qual permeti la seva utilització diferenciada i autònoma, sempre i quan s'acrediti, mitjançant certificat expedit per la direcció facultativa de l'obra, el compliment dels requisits següents:

- a) Que es tracti de locals, oficines, garatges, magatzems o habitatges, però en aquest últim cas, solament quan els habitatges quedin integrades en la unitat edificatòria, funcional i estructuralment independent.
- b) Que es trobin completament acabades l'estructura, cobertes, façanes, zones comuns i instal·lacions generals, en la part de l'edificació o instal·lació en la que es trobin els locals, oficines, garatges, magatzems o habitatges.
- c) Que la posada en ús o funcionament de la part de l'edificació o instal·lació per la qual es sol·licita la utilització o ocupació parcial, no interfereixi la realització de les obres pendents d'execució, ni comporti cap risc pels usuaris, vianants o personal que realitzi les obres.

Article 3. FINALITATS.

L'acte de la primera ocupació i/o utilització té per finalitats exclusives:

- a) Que la construcció executada i la urbanització realitzada simultàniament, si s'escau, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic aprovat, i si s'escau, amb les modificacions posteriors, per la llicència urbanística atorgada en el seu dia.
- b) Que s'ha complert amb les condicions a les quals s'hagi subjectat la llicència urbanística atorgada i que el construït reuneix les condicions tècniques de seguretat, salubritat i ornat públics.
- c) Que l'edifici pot destinar-se a l'ús determinat, donant compliment a les condicions d'habitabilitat (Només en el supòsit d'habitatges) i al codi d'accessibilitat.
- d) Que en la construcció s'han complert les condicions tècniques imposades per les companyies subministradores o que s'han realitzat les instal·lacions necessàries per permetre la connexió individual a la xarxa general i la contractació dels serveis de subministrament.



e) Que s'han reposat els elements i equipament d'urbanització afectats, en cas d'haver-los malmès i s'ha procedit a la retirada de les instal·lacions provisionals.

Article 4. RESPONSABILITAT DEL TITULAR.

1. La comunicació prèvia de primera ocupació d'edificis i construccions s'entén efectuada sota la total responsabilitat del sol·licitant, salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers.
2. No pot ser invocada la comunicació de primera ocupació per tal d'excloure i/o disminuir la responsabilitat civil o penal en què hagin pogut incórrer el/s titular/s o beneficiari/s en l'exercici de les seves activitats o actuacions o actes.
3. En tot cas la presentació del comunicat previ, no implica per l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir amb motiu o ocasió de l'ocupació, de la utilització, de les activitats, les actuacions o els actes que es realitzin en virtut d'aquest.
4. La primera ocupació d'edificis i construccions només es podrà realitzar quan l'interessat hagi complert els requisits legals, hagi comunicat prèviament a l'Ajuntament amb aportació de la documentació preceptiva i hagi procedit al pagament de les corresponents taxes, d'acord al procediment establert.
5. El règim de comunicació prèvia no facultarà en cap cas l'ocupació i/o a l'exercici d'actuacions contràries a la legislació urbanística, al planejament vigent, ni podrà substituir a qualsevol actuació de control de l'administració quan sigui preceptiva d'acord amb la legislació sectorial.

Article 5. PROCEDIMENTS.

1. Atesa la relació existent entre la comunicació prèvia de la primera ocupació i utilització dels edificis i les construccions i la llicència urbanística d'obres, ambdues es tramitaran en un sol expedient.

La primera utilització i ocupació parcial dels edificis i les construccions queda subjecta al règim de llicència urbanística.

2. Els interessats en tramitar la primera utilització o ocupació d'un edifici, presentaran una sol·licitud/comunicació dirigida a l'Alcalde de Sant Vicenç de Montalt, la qual haurà de contenir, en tot cas, les següents dades:



2.1. Presentació del model corresponent, segons sigui comunicació prèvia (annex I) o sol·licitud de llicència urbanística (model d'instància general), davant el registre general de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

La sol·licitud haurà d'incloure, en tot cas, les següents dades:

- a) Nom i cognoms de l'interessat o, en el seu cas, la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyala a efectes de notificacions.
- b) Identificació de l'edifici o construcció, o unitat si escau, respecte dels quals es pretén la primera ocupació i utilització, número d'expedient de llicència urbanística al que es vincula i indicació de l'ús que es pretén donar a l'edifici.
- c) Lloc, data i firma del sol·licitant o del seu representant.

2.2. Els interessats hauran d'acompanyar a la sol·licitud els següents documents:

- a) Fotocòpia del DNI o CIF (o exhibició de l'original)
- b) Declaració responsable segons model adjunt.
- c) Fotocòpia de la preceptiva llicència d'obra de nova planta, ampliació, reforma, rehabilitació o canvi d'ús.
- d) Certificat de final d'obra i habitabilitat amb els seus annexos, visat pel Col·legi Professional corresponent, que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.
- e) Document justificatiu de la declaració d'alta o variació al Centre de Gestió Cadastral (model 902), amb el segell de registre d'entrada al cadastre.
- f) Certificat de recepció de residus de la construcció lliurat per un gestor autoritzat.
- g) Dues fotografies de l'edifici i el seu entorn i una dels vials adjacents, de dimensions 10x15cm.

Si es tracta d'un edifici plurifamiliar, també cal adjuntar:

- h) En el cas d'existència d'aparcament comunitari, còpia de l'acta favorable de comprovació de l'activitat d'aparcament, signada per l'enginyer municipal.



i) Certificat emès per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació on es faci constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura comuna de telecomunicacions i del butlletí d'instal·lació amb el protocol de proves, i del certificat si correspon, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic.

3. La correcta presentació de la comunicació prèvia amb la documentació indicada facultarà per a la primera ocupació de l'edifici, o construcció, sens perjudici que els serveis tècnics municipals procedeixin a la comprovació i/o inspecció.

En cas que no es compleixi amb tots els requisits anteriors, la comunicació prèvia s'entendrà com a no efectuada.

4. L'Ajuntament 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, i/o documentació necessària, 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 en el termini indicat se'l tindrà per desistit en la seva comunicació prèvia.

Una vegada es rebi l'escrit de l'interessat aportant la documentació o dades requerides, s'examinarà pels serveis tècnics i s'emetrà informe al respecte.

L'informe conclourà si s'han esmenat les deficiències i/o s'ha aportat la documentació preceptiva i si s'ha d'entendre correctament efectuada la comunicació prèvia. En cas contrari, ha d'emetre l'informe procedent i, si s'escau, s'acordarà iniciar el corresponent expedient de protecció de la legalitat urbanística

5. Iniciat el procediment a sol·licitud de la persona interessada, la llicència de primera ocupació seguirà el següent procediment:

5.1. S'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits aconseguint l'Instructor simultàniament informes dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, de la Intervenció de Fons i dels que cregui necessaris per resoldre, fonamentant la conveniència d'aconseguir-los.

5.2. L'informe dels Serveis Tècnics farà constar si l'obra s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i la 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 reuneix les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic; i si l'edifici és apte per l'ús a que es destina.



5.3. L'informe de la Intervenció de fons versarà en ordre a les obligacions de contingut econòmic.

5.4. Els informes seran evacuats en el termini màxim de deu dies.

6. La competència per atorgar la llicència de primera ocupació correspon a l'Alcalde que la podrà delegar en un Tinent d'Alcalde o en la Comissió de Govern.

Article 6. OBLIGACIÓ DE RESOLDRE I ACTE PRESSUMPTE.

1. A la sol·licitud de llicència urbanística de primera utilització o ocupació, l'Alcalde estarà obligat a dictar resolució expressa en el termini màxim d'un mes.

2. Si finalitzés el termini de la resolució i l'Alcalde no l'hagués dictat, es considerarà estimada la petició.

Article 7. OBLIGACIONS DELS TITULARS.

1. Queda prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació abans de la presentació en legal forma de la comunicació prèvia o a l'obtenció de la llicència corresponent.

2. En les alienacions total o parcial de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents l'existència de la comunicació prèvia de primera ocupació i en el seu cas de les incidències en el procediment.

3. Si l'edifici o construcció objecte de comunicació per a primera ocupació està destinada a una activitat sotmesa al règim de comunicació prèvia ambiental, la tramitació de la comunicació prèvia de primera ocupació serà anterior a la presentació del comunicat referit a l'activitat.

4. Si l'edifici o construcció objecte de comunicació per a primera ocupació està subjecte a una llicència o autorització ambiental, serà necessària l'obtenció de la mateixa amb anterioritat a la presentació del comunicat referit a les obres.



Article 8. 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. En cas d'habitatges caldrà que disposin de la corresponent cèdula d'habitabilitat.
2. El prestador del servei de subministrament d'aigua no podrà abastar aigua per a ús domèstic en edificis que no disposin de la comunicació prèvia de primera ocupació correctament efectuada .
3. 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.
4. 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 deu dies d'antelació els interessats.
5. Queda prohibit utilitzar el subministrament d'aigua concedit per a les obres en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.
6. El prestador del servei de subministrament d'aigua no podrà abastar aigua per a ús domèstic en edificis que no disposin de llicència de primera ocupació o de la comunicació prèvia de primera ocupació correctament efectuada.

Article 9. INSPECCIÓ.

Les comunicacions prèvies resten subjectes a l'actuació inspectora de l'Administració municipal d'acord amb l'article 201 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i 281 a 283 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 10. INFRACCIONS.

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació o utilització d'edificis i/o construccions sense haver efectuat la correcta comunicació prèvia de primera ocupació o utilització d'edifici o construcció o la preceptiva llicència de primera



utilització o ocupació, conforme disposa l'article 187 bis i 187 respectivament del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 7/2011, del 27 de juliol i la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

Article 11. SANCIONS.

La infracció a què fa referència l'article anterior serà sancionada d'acord amb el Capítol III del Títol setè del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost del Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 7/2011, del 27 de juliol i la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

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.

Article 12. PERSONES RESPONSABLES.

Seràn responsables de la primera ocupació dels edificis sense la correcta comunicació prèvia de la primera ocupació o utilització d'edifici o construcció llicència, el promotor de les obres i el qui realitzi efectivament l'ocupació, en el cas que siguin persones diferents. En qualsevol cas, la sanció imposada tindrà sempre caràcter independent per a cadascun d'ells.

Article 13. PROCEDIMENT SANCIONADOR.

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

Article 14. RÈGIM JURÍDIC.

En allò no previst en aquesta Ordenança regiran els preceptes del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 7/2011,



del 27 de juliol, la Llei 16/2015, del 21 de juliol i del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals de 13 de juny de 1995.

Article 15. VIGÈNCIA.

Aquesta ordenança, una vegada aprovada definitivament, entrarà en vigor a partir dels 20 dies de la seva 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.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Els preceptes d'aquesta ordenança que, per raons sistemàtiques reproduïen aspectes de la legislació vigent i altres normes de desenvolupament, i els que incloïen remissions a preceptes d'aquesta, s'entendran automàticament modificats i/o substituïts en el moment en que es produeixi la modificació dels preceptes legals i reglamentaris dels que porten causa



ANNEX 1- COMUNICACIÓ PRÈVIA DE PRIMERA OCUPACIÓ

COMUNICACIÓ PRÈVIA DE PRIMERA UTILITZACIÓ I OCUPACIÓ D'EDIFICIS I CONSTRUCCIONS

Nom i cognoms _____
, amb adreça a _____ de _____, CP _____,
telèfon _____, correu electrònic _____
i DNI _____.

Com a representant de: _____,
amb adreça a _____,
de _____, CP _____, telèfon _____,
correu electrònic _____ i NIE _____.

Dades de les obres

Descripció: _____

DECLARO sota la meva responsabilitat

1. Que s'ha complert amb les condicions a les quals s'hagi subjectat la llicència urbanística atorgada, que s'han finalitzat les obres d'urbanització corresponents, si s'escau (només en el supòsit de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació) i que el construït reuneix les condicions tècniques de seguretat, salubritat i ornat públics.
2. Que l'edifici pot destinar-se a l'ús determinat, donant compliment a les condicions d'habitabilitat (Només en el supòsit d'habitatges) i al codi d'accessibilitat.
3. Que en la construcció s'han complert les condicions tècniques imposades per les companyies subministradores o que s'han realitzat les instal·lacions



necessàries per permetre la connexió individual a la xarxa general i la contractació dels serveis de subministrament.

4. Que s'han reposat els elements i equipament d'urbanització afectats, en cas d'haver-los malmès i s'ha procedit a la retirada de les instal·lacions provisionals.

5. Que s'ha lliurat, quan s'escaigui, el Llibre de l'edifici als futurs compradors o usuaris finals, d'acord amb el que exigeixen l'article 25.3 de la Llei 18/2007 del 28 de desembre del Dret a l'habitatge i l'article 7 de la Llei 38/1999 del 5 de novembre d'Ordenació de l'edificació.

6. L'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica i qualificació corresponent.

Per tot això,

COMUNICO la primera utilització i ocupació de la construcció de l'edifici o construcció de referència, d'acord amb el preveu l'article 187 bis del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

i APORTO a aquesta comunicació prèvia la documentació següent:

- o Fotocòpia del DNI o CIF (o exhibició de l'original)
- o Declaració responsable segons model adjunt.
- o Fotocòpia de la preceptiva llicència d'obra de nova planta, ampliació, reforma, rehabilitació o canvi d'ús.
- o Còpia de les escriptures.
- o Certificat de final d'obra i habitabilitat amb els seus annexos, visat pel Col·legi Professional corresponent, que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.



- o Certificat final d'ICIO (El lliura l'Oficina de Gestió i Recaptació presentant la liquidació provisional d'ICIO)
- o Certificat del tècnic responsable, que acrediti que la construcció està connectada a la xarxa de clavegueram i pluvials amb plànol "as-built" del seu traçat i cotes.
- o Document justificatiu de la declaració d'alta o variació al Centre de Gestió Cadastral (model 902), amb el segell de registre d'entrada al cadastre.
- o Autorització d'indústria en el cas d'haver instal·lat aparells elevadors
- o Certificat de recepció de residus de la construcció lliurat per un gestor autoritzat.
- o 2 fotografies de l'edifici i l'entorn i una dels vials adjacents (dimensions 10x15cm)

Si es tracta d'un edifici plurifamiliar, també cal adjuntar:

- o En el cas d'existència d'aparcament comunitari, còpia de l'acta favorable de comprovació de l'activitat d'aparcament, signada per l'enginyer municipal.
- o Certificat emès per la Secretaria de Telecomunicacions i Societat de la Informació on es faci constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura comuna de telecomunicacions i del butlletí d'instal·lació amb el protocol de proves, i del certificat si correspon, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic.

Sant Vicenç de Montalt, _____ de _____ de 20 __

(signatura)



INFORMACIÓ SOBRE EL RÈGIM DE PRESENTACIÓ DE LA COMUNICACIÓ PRÈVIA A L'AJUNTAMENT I ELS SEUS EFECTES

a) Amb caràcter general, la comunicació prèvia habilita la persona interessada per a executar l'acte comunicat, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable, o si s'escau, de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, d'acord amb la legislació sobre règim local, les ordenances municipals que siguin aplicables i el que es disposi en la restant normativa urbanística d'aplicació.

b) El règim de comunicació prèvia està regulat a l'article 97 del Reglament d'obres, activitats i serveis, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny. Segons aquest precepte si en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la comunicació, juntament amb la documentació que es fa referència en el present document, o si s'escau de l'esmena de la comunicació o aportació de documents requerits, l'Ajuntament no manifesta de manera motivada la disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada i podrà realitzar-se, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

c) La inexactitud, la falsedat, o l'omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada que consti en la comunicació o en la documentació preceptiva determinen, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la impossibilitat de continuar duent a terme l'acte comunicat des del moment en que es notifiqui la resolució corresponent a les persones afectades, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que escaiguin.

d) El reconeixement administratiu del dret de la primera utilització i ocupació, ho serà salvant el dret de propietat, sens perjudici del de tercers ni de les competències d'altres organismes.

e) La comunicació formulada no implica el reconeixement de cap dret ni facultat per a l'exercici de cap activitat econòmica a les obres objecte de comunicació, per a la qual cosa caldrà que s'hagi obtingut abans la llicència municipal d'activitats, o bé que s'hagi formulat la comunicació prèvia corresponent, segons el règim jurídic que resulti d'aplicació a les activitats que s'hi vulguin instal·lar.

f) Un cop efectuada la comunicació i de conformitat amb l'apartat B) anterior, l'ocupació es pot iniciar sota l'exclusiva responsabilitat de les persones o empreses titulars i dels tècnics que hagin lliurat les certificacions favorables,



sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que tinguin atribuïdes les administracions públiques.

La comunicació no atorga a l'interessat facultats sobre el domini públic, el servei públic o els bens col·lectius.