

# **ORDENANZA XERAL REGULADORA DO OUTORGAMENTO DE LICENCIAS DE PRIMEIRA UTILIZACIÓN OU OCUPACIÓN DE EDIFICACIÓNS NO CONCELLO DE ARZUA**

## **Artigo 1.º .-OBXECTO**

A presente ordenanza ten por obxecto establece-los requisitos e o procedemento para o outorgamento da licencia de primeira utilización ou ocupación dos edificios, en desenvolvemento das previsións contidas na Lei 7/1985, do 2 de abril, de bases do réxime local; Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia; Lei 4/2003 de vivenda de Galicia; Real Decreto 314/2006, polo que se aproba o código de edificación; Lei 8/2007, do solo estatal; Decreto de 17 de xuño de 1955, polo que se aproba o Regulamento de Servicios das Corporacións Locais e Lei 8/1997 do 20 de agosto de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, e Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

## **Artigo 2.º .-EDIFICIOS**

Teñen a natureza de edificios as obras de nova planta e os edificios resultantes da ampliación ou reforma de estruturas dos xa existentes, que se tivesen realizado ó abeiro dunha licencia urbanística.

## **Artigo 3.º .-FINS.**

A licencia de primeira utilización ou ocupación ten coma fin exclusivo:

- a) Comprobar que o edificio construído e a urbanización realizada ó tempo, no seu caso, se realizaron de acordo co proxecto técnico e a licencia urbanística que no seu día se concedese.
- b) Verificar que o construído reúne tódalas condicións técnicas de habitabilidade, seguridade, accesibilidade, ornato público, salubridade e hixiene.
- c) Confirmar que o edificio poida destinarse a un uso determinado.
- d) Asegurarse de que o constructor repuxo, no caso de telos danado, os elementos e os equipamentos urbanísticos afectados.

## **Artigo 4.º .-SOLICITUDE DE LICENCIA**

1. Os interesados en obter unha licencia de primeira utilización ou ocupación dun edificio presentarán unha solicitude dirixida ó alcalde-presidente que deberá conter, como mínimo, os seguintes datos:

- a) Nome e apelidos do interesado ou, de habelo, do seu representante, así coma a identificación do lugar elixido para os efectos de notificación.
- b) Identificación do edificio respecto do que se solicita a licencia, que deberá aparecer con toda claridade, así como do expediente ó que se refire.
- c) Lugar, data e sinatura do solicitante ou do seu representante.

2. Os interesados deberán xuntar á instancia os seguintes documentos:

- a) Fotocopia compulsada da preceptiva licenzia de obras de nova planta, e dos edificios resultantes da ampliación, rehabilitación, reconstrucción ou reforma de estruturas dos xa existentes realizadas ó abeiro dunha licenzia urbanística.
- b) Certificado e orzamento final de obra, e, no seu caso, da urbanización conforme ó proxecto técnico aprobado, expedido polos directores de obra, visado polo correspondente colexio, coa indicación expresa de que a obra se axusta ó proxecto para o que se ten licenzia, e á normativa sectorial sobre seguridade, habitabilidade, salubridade e accesibilidade que resulte aplicable.
- c) No seu caso, xustificantes -abonda copia compulsada da solicitude- de ter solicitado a alta no imposto sobre bens inmobles de natureza urbana; así como no padrón da taxa por recollida de lixo.
- d) Catro fotografías do edificio e do seu contorno e dúas dos viais adxacentes.
- e) Certificación técnica de non ter causado deterioro no dominio público ou de se ter reparado este.
- f) No seu caso, proxecto visado no que se represente o estado final da obra.
- g) Xustificante de ter aboado as taxas relativas á concesión da licenzia orixinal de obra e demais que se retribúan coa realización destas, así como o imposto sobre construcións, instalacións e obras, no seu caso.
- h) Plano de situación dixitalizado en soporte informático de uso estendido.
- i) Planos reformados ( no caso de que as obras variasen respecto do proxecto presentado.
- j) Certificación do técnico director do cumprimento da habitabilidade
- k) Certificación técnica do cumprimento da instalación de saneamento, auga, electricidade, gas e infraestruturas comúns de telecomunicacións e aillamento acústico.

3. No anexo I desta ordenanza figura o modelo de solicitude que deberá ser presentado polos interesados. No seu reverso constarán, sucintamente, as instrucións de cumprimentación deste, que figuran no anexo II desta ordenanza. Así mesmo, no anexo III figura un modelo da certificación sinalada no b) do parágrafo 2.º deste artigo, en tanto no anexo IV inclúese un modelo da certificación de non deterioro do dominio público local na execución da obra ou reparacións efectuadas sobre deste. O modelo oficial será de uso voluntario, podendo realizarse a solicitude en calquera outro impreso, sempre que conteña os requisitos mínimos sinalados nesta ordenanza respecto do contido indispensable e da documentación acompañante.

4. O alcalde, mediante decreto, poderá modifica-los modelos oficiais cando, por calquera circunstancia, sexa preciso realizar tal labor.

### **Artigo 5.º .-ÓRGANO COMPETENTE PARA O OUTORGAMENTO DE LICENCIA.**

Compete outorga-la licenzia ó alcalde, sen prexuízo da posibilidade de delegar esta competencia noutros órganos segundo estableza a lexislación do réxime local.

## **Artigo 6.º .-PROCEDEMENTO**

1. Iniciado o procedemento a instancia de persoa interesada, impulsarase de oficio en tódolos seus trámites, recabando o instructor os informes técnicos que legalmente resulten esixibles e cantos outros estime necesarios.
2. O informe dos servizos técnicos fará constar se a obra se fixo segundo o proxecto técnico e/ou licenzia urbanística concedida; se foron debidamente restaurados os elementos urbanísticos e o equipamento urbano que puidesen quedar afectados coma consecuencia das obras; se reúne as condicións de habitabilidade, accesibilidade, ornato público, seguridade, salubridade e hixiene e se o edificio é apto para o uso ó que se destina.
3. O informe de Intervención versará sobre as obrigas de contido económico.

## **Artigo 7.º .-OBRIGA DE RESOLVER**

1. O alcalde ou, no seu caso, a Xunta de Goberno, está obrigado a dictar resolución expresa no prazo máximo de dous meses.
2. A aceptación dos informes e dictames servirá automaticamente de motivación á resolución cando se incorporen ó texto desta.

## **Artigo 8.º .-TAXA MUNICIPAL**

A taxa municipal polo outorgamento da licenzia rexerese polo disposto na Ordenanza fiscal reguladora da taxa por outorgamento de licenzias urbanísticas.

## **Artigo 9.º .-OBRIGA DOS TITULARES DE EDIFICIO**

1. Queda prohibida ós titulares do edificio construído a súa primeira ocupación previa á obtención da licenzia de primeira utilización ou ocupación.
2. Nas transmisións ou alleamentos totais ou parciais farase consta-la carencia da licenzia de primeira ocupación ou utilización, pasando a se-los adquirentes responsables da dita carencia, se esta non se obtivo ó tempo da transmisión ou alleamento.

**Artigo 10.º .-Obriga das empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía e demais servizos de subministro mediante redes.**

1. En virtude do previsto no artigo 17.5 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, as empresas ou entidades subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía esixirán ós contratantes e conservarán para a contratación dos respectivos servizos copia da licenzia de ocupación dos edificios e instalacións xerais suxeitos á súa obtención.
2. O incumprimento desta esixencia por parte das empresas subministradoras dará lugar a que a Administración imponha unha multa do tanto ó quíntuplo do importe da acometida sen prexuízo doutras sancións que resulten procedentes.

## **Artigo 11.º .-INFRACCIÓN**

Constitúe infracción urbanística a primeira ocupación dos edificios sen a preceptiva licenzia de primeira utilización ou ocupación, conforme ó disposto no art. 217 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia; e os artigos 69 e 10 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia.

## **Artigo 12.º .-SANCIONES**

1. A infracción á que se refire o artigo anterior será sancionada nos termos e condicións establecidos no artigo 220 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, conforme ó sinalado no art. 97 do Decreto 28/1999 en relación cos artigos 182.4 e 185.1 da Lei 1/1887, do solo de Galicia.

2. Cando a actividade sinalada no artigo anterior non fose legalizable, será sancionada conforme corresponda, en función da tipificación, segundo se establece nos artigos 82 ó 103 do Decreto 28/1999.

3. As infraccións de índole tributaria rexeranse polo disposto na Lei 58/2003, e demais normativa aplicable, segundo sinala a ordenanza fiscal respectiva.

4. En ningún caso poderá o Concello deixar de adoptar-las medidas tendentes a restaurar-la orde urbanística vulnerada, dispoñendo a cesación inmediata da actividade de ocupación como medida cautelar.

## **Artigo 13.º .-RESPONSABLES**

Na primeira ocupación dos edificios sen licenzia, serán responsables o promotor das obras e o que realice a ocupación se fosen persoas distintas, tendo a multa que se impoña carácter independente.

## **Artigo 14.º .-ÓRGANO COMPETENTE PARA A IMPOSICIÓN DE SANCIONES.**

A Imposición de Sancións rexerase polo disposto no artigo 222 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

## **Artigo 15.º .-RÉXIME DO PROCEDIMENTO SANCIONADOR.**

A potestade sancionadora exercerase dacordo co disposto no artigo 223 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.



### **Anexo I: Modelo de solicitude.**

OFICINA  
A TÉNCINA  
Nº expte: \_\_\_\_\_

**SOLICITUDE DE LICENZIA DE 1ª OCUPACIÓN**

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
con domicilio de notificacións en \_\_\_\_\_ C.P. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
NIF \_\_\_\_\_ Tft. \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
en representación de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**EXPÓN:**

1.- Que con data \_\_\_\_\_ concedeuse a LICENCIA DE OBRAS tramitada co número de expediente \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ para a construción de \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, con Ref. catastral \_\_\_\_\_.

2.- Que ditas obras executáronse conforme ao proxecto presentado, tal como se acredita co CERTIFICADO FINAL DE OBRA, subscrito por técnico competente e visado, que tamén se acompaña, no que se afirma que as mesmas reúnen as condicións de habitabilidade, seguridade e hixiene necesarias para seren ocupadas.

3.- Documentación complementaria que se acompaña:

- Copia compulsada da licenza
- Certificado e Presuposto Final de obra e de cumprimento da normativa sectorial de seguridade, salubridade, accesibilidade; visado polo colexio oficial.
- Planos reformados (no caso de que as obras variasen respecto do proxecto presentado).
- Certificación do técnico director do cumprimento da habitabilidade e das NBE-CPU96, CA/88, CT/79.
- 

**Certificación técnica do cumprimento da instalación de saneamento, auga, electricidade, gas e infraestruturas comúns de telecomunicacións, e aillamento acústico.**

Copia compulsada da solicitude de alta do Imposto sobre Bens Inmóbles Urbanos, e no padrón da taxa por recollida de lixo.

- Catro fotografías do edificio e do seu entorno e dúas dos viais adxacentes.
- Proxecto visado no que se representa o estado final da obra.
- Copia compulsada do xustificante de ter pagado a taxa pola concesión da licenza orixinal e o Imposto sobre
- Instrucións.

**Plano de situación dixitalizado en soporte informático de uso estendido.**

---

Certificación de non deterioro do dominio público.

Polo exposto, **SOLICITA:**

A concesión da LICENCIA MUNICIPAL DE PRIMEIRA UTILIZACIÓN OU OCUPACIÓN DO INMOBLE CITADO.

Arzúa, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Asdo:

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DO CONCELLO DE ARZÚA**

## **Anexo II**

### **Anexo II: Instrucións para cumprimentar a solicitude.**

**Aviso importante: Lea atentamente estas instrucións antes de cumprimentar a instancia ao dorso.**

#### **Recadro 1: Non cubrir número de expediente.**

Aparece na esquina superior dereita do anverso desta folla, e non debe ser cuberto en ningún caso polo interesado, pois corresponde á Administración cumprimentalo.

#### **Recadro 2: Datos persoais.**

No recadro de datos persoais farase constar, na primeira liña, o nome da persoa que asina a instancia, completo, facendo constar en primeiro lugar o/s nome/s, seguido/s dos apelidos.

Na segunda liña farase constar o enderezo onde desexa recibir as notificacións. É recomendable que sinale un lugar onde poida atopárselle en horario de mañá en días laborables, ou onde se atope sempre alguén achegado a vostede para recoller a notificación que se practiquen con acuso de recibo. Nese enderezo, faga constar o nome da vía, número do edificio, escaleira, planta e porta, así coma o código postal e a localidade ao que corresponde. Encher incorrectamente esta casíña pode supoñer que sexa imposible comunicarse con vostede e que o procedemento se dilate no tempo por dita causa.

Na terceira liña debe facer constar o Número de Identificación Fiscal do presentador/asinante da solicitude, así coma o número de teléfono (fixo ou móbil) onde se lle poida localizar. No caso de ter dirección de correo electrónico, rogámoslle nola facilitar, a fin de ter outro medio de contacto con vostede de fallar os ordinarios.

Se o asinante da instancia non actúa en nome propio, senón en representación doutra, deberá indicar tal feito facendo constar a identidade e NIF do seu representado na última liña deste recadro de datos persoais.

#### **Recadro 3: Datos técnicos.**

No parágrafo 1 do recadro de datos técnicos farase constar a data da resolución que concedeu a licenza de obra, o número de expediente de concesión, que consta na notificación da mesma, o tipo de obra (edificación de Baixo e X plantas, reparación de tellado, etc) para a que se concedeu, a situación

física da mesma (rúa, número e poboación, con código postal), así coma a referencia catastral do inmovible sobre a que se realizou – que consta no recibo da contribución urbana (IBIU) con clave Ref. Cat.-.

Así mesmo, deberá facer constar a documentación que se achega, marcando cun X os recadros adxuntos Segundo a Ordenanza Municipal vixente, debe presentar a seguinte documentación:

- a) Fotocopia compulsada da preceptiva licencia de obras de nova planta, e dos edificios resultantes da ampliación, rehabilitación, reconstrucción ou reforma de estruturas dos xa existentes realizadas ó abeiro dunha licencia urbanística.
- b) Certificado e orzamento final de obra, e, no seu caso, da urbanización conforme ó proxecto técnico aprobado, expedido polos directores de obra, visado polo correspondente colexio, coa indicación expresa de que a obra se axusta ó proxecto para o que se ten licencia, e á normativa sectorial sobre seguridade, habitabilidade, salubridade e accesibilidade que resulte aplicable.
- c) No seu caso, xustificantes -abonda copia compulsada da solicitude- de ter solicitado a alta no imposto sobre bens inmovibles de natureza urbana; así como no padrón da taxa por recollida de lixo.
- d) Catro fotografías do edificio e do seu contorno e dúas dos viais adxacentes.
- e) Certificación técnica de non ter causado deterioro no dominio público ou de se ter reparado este.
- f) No seu caso, proxecto visado no que se represente o estado final da obra.
- g) Xustificante de ter aboado as taxas relativas á concesión da licencia orixinal de obra e demais que se retribúan coa realización destas, así como o imposto sobre construcións, instalacións e obras, no seu caso.
- h) Plano de situación dixitalizado en soporte informático de uso estendido.
- i) Planos reformados ( no caso de que as obras variasen respecto do proxecto presentado.
- j) Certificación do técnico director do cumprimento da habitabilidade
- k) Certificación técnica do cumprimento da instalación de saneamento, auga, electricidade, gas e infraestruturas comúns de telecomunicacións e aillamento acústico.

Rógase, así mesmo, que de ter realizado os proxectos técnicos en formato AUTOCAD ou compatible, se entregue copia en formato CD-Rom ou DVD.

**Recadro 4: Data e sinatura.**

Neste recadro debe facer constar a data e lugar onde asina o documento e rubricalo.

## Anexo III

**Anexo III: Certificación técnica de cumprimento de normativa.**

D. \_\_\_\_\_, Técnico/s  
competente/s colexiado/s co/s número/s \_\_\_\_\_ no Colexio Oficial de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**CERTIFICA:**

Que é director das obras dun edificio de \_\_\_\_\_  
, sito en \_\_\_\_\_,

promovido por D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Que as obras rematáronse o día \_\_\_\_\_ e que a citada edificación cumpre:

Os parámetros fixados no planeamento municipal respecto á altura, fronte mínimo, retranqueos, escaleiras, patios, instalacións, etc.

Os requisitos que se establecen na lei 7/1997 de protección contra a contaminación acústica e os contemplados nas NBE-CT-79, NBE-CA-88, NBE-CPI-96.

condicións sinaladas no anexo ao Decreto 311/1992 da Xunta de Galicia, sobre condicións de habitabilidade

O regulamento electrotécnico de baixa tensión para unha electrificación de tipo normal e a compañía eléctrica garante o subministro de enerxía ao edificio.

Que a instalación de gas (no caso de que exista) axústase á normativa que regula as instalacións de gas en locais destinados a usos domésticos, colectivos ou comerciais.

Os requisitos que establece o RDL 1/1998 e o RD 279/1999 sobre infraestructuras comúns nos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicación.

Os requisitos que establece o Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

E para que conste aos efectos oportunos asínase a presente en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

## Anexo IV

**Anexo IV: Certificación de non deterioro do dominio público e urbanización.**



D. \_\_\_\_\_, Técnicos/s  
competente/s colexiado/s co/s número/s \_\_\_\_\_ no Colexio Oficial de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**CERTIFICA:**

Que é director das obras dun edificio de \_\_\_\_\_  
, sito en \_\_\_\_\_,  
promovido por D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Que as obras rematáronse o día \_\_\_\_\_ e que a obra realizada:

- Non causou deterioro ou diminución en ningún elemento integrante do dominio público local, atopándose o dominio público a día de hoxe no mesmo bo estado ca antes do inicio das obras.
- Causou deterioro no dominio público local, máis estes xa foron reparados, téndose tomado as seguintes actuacións sobre cada un dos elementos danados:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- ...

E para que así conste aos efectos oportunos, asíñase a presente en \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Arzúa, a 16 de xaneiro de 2008

O alcalde