

**Ayuntamiento de Jimena (Jaén).****Anuncio.**

Doña _____, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Jimena.

Hace saber:

No habiéndose presentado reclamación ni sugerencia alguna en relación con la aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora del otorgamiento de licencias de ocupación y primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación del uso, en el Municipio de Jimena, que tuvo lugar en sesión del Pleno del día 12 de abril de 2010 (publicada en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia. núm. 93, de 24 de abril de 2010), cuyo texto figura como anexo, éste ha quedado aprobado definitivamente de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Contra dicho acto, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en Jaén, en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de esta Provincia.

ANEXO

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y LA PRIMERA UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES EN GENERAL, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DE SU USO, EN EL MUNICIPIO DE JIMENA (JAÉN).

La Constitución de 1978 garantiza el derecho de propiedad privada como uno de los derechos de los ciudadanos de carácter fundamental que se incluyen en la sección segunda del capítulo segundo del título primero; es decir, como uno de los derechos fundamentales del segundo nivel de protección constitucional, a los que se garantiza destacadamente mediante la reserva de Ley y la salvaguarda de su contenido esencial, indisponible para el legislador (Art. 53.1 CE). La Constitución no define lo que sea el derecho de propiedad privada que se reconoce en el apartado 1 del Art. 33 «Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia». Tan sólo dice de él que la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes. Serán por tanto sólo las Leyes quienes determinen los elementos que deberán considerarse integrados en la función social de aquel derecho a efectos de señalar límites a la libertad e independencia inherentes al instituto mismo del derecho a la propiedad. Del estudio de la normativa aplicable se deduce la inexistencia de Ley que imponga límites o requisitos para la concesión o denegación de la licencia de ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general.

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía sujeta, en el Art. 169.1 e), a la obtención de previa licencia urbanística municipal, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. También hay que recordar que el Art. 175.2



del mismo cuerpo legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización. Estos dos artículos son los únicos que recogen la escasa regulación de este tipo de licencias, por lo que se desprende que la normativa autonómica ha pretendido obviar señalar el fin de esta licencia y el contenido de la misma.

Por lo que se refiere a la normativa estatal aplicable a esta materia, nos debemos remitir al Art. 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955 que, en su apartado primero, dispone que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios; y añade en la letra d) de su apartado segundo, en estas licencias en todo caso se examinará, si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además (...) si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada, y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han formado parte, tradicionalmente, del proceso urbanístico edificatorio, teniendo como presupuesto el certificado de terminación de las obras expedido por técnico competente y ajeno pues, a la Administración municipal. Es lógico, y así ha venido ocurriendo en la práctica administrativa, que por medio de esta licencia se compruebe la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo; no obstante, no debemos olvidar, siendo uno de los objetivos fundamentales de esta Ordenanza, el auténtico y real alcance de la licencia de ocupación o primera utilización, que no es otro que posibilitar la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación de los servicios de luz, agua, gas, teléfono y análogos. Para posibilitar la material ocupación y uso del inmueble, este deberá reunir óptimas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente.

Resulta evidente, de todo lo anteriormente expuesto, que la falta de concreción legislativa a la hora de establecer los criterios o requisitos legales que se han de tener en cuenta para la concesión, o denegación, de la licencia de primera ocupación, hace necesario que, hasta tanto se promulguen las normas urbanísticas precisas, se apruebe la presente Ordenanza; toda la fundamentación anterior inspiran el contenido básico de la Ordenanza, siendo además la única vía para evitar una actuación indiscriminada de la administración municipal. Esta Ordenanza pretende además ser cautelosa y respetuosa con los derechos que se hayan adquirido por parte del promotor-titular-propietario del inmueble, tratando con la mayor cautela posible las causas de denegación de la licencia, así como aquellos supuestos en que hallan transcurridos los plazos de prescripción para ejercitar las acciones administrativas de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras.

Artículo 1.º.-Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Art. 1.10 y 13 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978 y en el artículo 21.2.d), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

Artículo 2.º.-Ámbito de aplicación.

1. A efectos de esta Ordenanza tienen la naturaleza de edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, las obras de nueva planta y también, los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

2. Así mismo será de aplicación la presente Ordenanza a los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:

a) Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que resulte de aplicación y que resultaren disconformes con el mismo.

b) Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que resulte de aplicación y que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por éste.

c) Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y además de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los que se haya producido la caducidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. A tales efectos, la carga de la prueba de la prescripción recae sobre el propietario de los inmuebles.

3. En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:

a) Edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones en general en Urbanizaciones y Parcelaciones que no se encuentren legalizadas.

b) Edificaciones en Suelo No Urbanizable de especial protección destinadas a uso residencial, excepto Haciendas y Cortijos tradicionales o de especial interés.

c) Edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones en general a los que no les sea aplicable el régimen de Fuera de Ordenación, que no se encuentren legalizadas.

Artículo 3.º.-Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación y la modificación del uso de los mismos, tiene por finalidad exclusiva:

a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia urbanística concedida en su día.

b) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene, seguridad y solidez.

c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

En los supuestos de edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones señalados en el apartado 2.º del artículo anterior, y en la letra b) del apartado 3.º del artículo anterior cuando resulte de aplicación, las finalidades de la licencia serán las comprendidas en las letras b) y c).

Artículo 4.º.-Solicitud de licencia.

1. Los interesados en obtener licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, presentarán una solicitud dirigida al Excelentísimo Ayuntamiento de Jimena (Jaén), junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.

2. En los supuestos previstos en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza, los documentos que se acompañarán a la solicitud son:

a. Original o fotocopia compulsada de la Licencia de Obras.

b. Certificado final de Obra visado, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa, junto con documento técnico visado del estado final de la Edificación, en el caso de que durante el transcurso haya habido cambios respecto al proyecto integrante de la petición de la licencia de obra concedida

c. En su caso, otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables, cuando no constasen previamente.

d. Fotocopia de la solicitud de alta en Catastro del Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana de la nueva edificación.

e. Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

f. Documento justificativo de que se han formalizado por el petionario las cesiones obligatorias del terreno y la terminación, total o



parcial según el caso, de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación y a que se esté obligado por la normativa y planeamiento urbanístico de aplicación, en su caso.

g. Fotografía de las fachadas a los espacios públicos.

3. En los supuestos previstos en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza, y en el Art. 2.3 b) cuando resulte de aplicación, la documentación será:

a) Certificado emitido por Técnico Competente, según el modelo previsto en el Anexo 1 de esta Ordenanza, en el que se acredite, como mínimo:

– La antigüedad de la edificación, construcción o instalación.

– Las características de la edificación, construcción, establecimiento o instalación, mediante descripción detallada de la misma, superficies útiles y construidas, calidades y materiales empleados, etc., la antigüedad de la edificación, establecimiento o instalación y la habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, así como que reúne condiciones de uso, junto a croquis acotado.

b) Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o, en caso de no estar la edificación dada de alta en el Impuesto, fotocopia de la solicitud del alta en Catastro de naturaleza urbana de la nueva edificación.

c) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

d) Fotografía de las fachadas a los espacios públicos.

e) Declaración suscrita por el propietario del inmueble (finca y construcción y/o instalación) en el que se hagan constar los siguientes aspectos:

– Que sobre la edificación o construcción que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen el Art. 185.2 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

– Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1.b y 2 del Art. 66 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.º.–Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al órgano municipal competente en cada momento, de conformidad con la legislación vigente en materia de régimen local.

Artículo 6.º.–Procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento los informes preceptivos y los que se juzguen necesarios para resolver, fundamentando la conveniencia de recabarlos.

2. El informe de los Servicios Técnico y Jurídico hará constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y si el edificio es apto para el uso a que se destina; todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente.

3. Los informes, una vez completa toda la documentación exigida, serán evacuados en el plazo máximo de diez días.

4. Si como consecuencia de dicho informe, se comprobare la existencia de variaciones sobre la documentación técnica presentada, se deberá de hacer constar en el informe técnico, la clase de infracción cometida, y su posible legalización, en su caso. En ningún caso se denegará la licencia de ocupación o primera utilización en los casos de anomalías de poca importancia, según se determine en el informe técnico; todo ello sin perjuicio del ejercicio por parte del

órgano competente, de las acciones de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras que correspondan. En este caso, la concesión de la licencia de ocupación o primera utilización se concederá a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin que en ningún caso legalice las obras ejecutadas en contra del proyecto o del instrumento de planeamiento aplicable.

5. En los casos previstos en el Art. 2.2, y en el Art. 2.3 b) cuando resulte de aplicación, se indicará, según la documentación técnica aportada y para la concesión de la licencia de ocupación, primera utilización o modificación del uso, si el edificio reúne condiciones de seguridad, solidez y condiciones de uso, y se concederá a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos. En este caso, la concesión de la licencia de ocupación o modificación del uso se realiza con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

Artículo 7.º.–Obligación de resolver.

1. El órgano competente, una vez completa toda la documentación exigida en el expediente, deberá resolver la solicitud en el plazo de un mes.

2. La aceptación de los informes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

3. Si venciere el plazo señalado anteriormente y no se hubiese dictado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud; aunque en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En los supuestos previstos en el Art. 2.2, y en el Art. 2.3 b) cuando resulte de aplicación, el silencio será siempre negativo.

Artículo 8.º.–Obligaciones de los titulares.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general o la modificación del uso.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 9.º.–Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, en relación a este suministro, a las normas legales que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de ocupación para edificios, establecimientos e instalaciones en general para la contratación definitiva de los servicios.

2. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde al Ayuntamiento de Jimena, o a la concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, y tendrá carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.

3. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedida para las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

4. El Ayuntamiento de Jimena, o la concesionaria del Servicio Municipal de Aguas, no suministrará agua para uso doméstico, en edificios que no cuenten con licencia de ocupación.

Artículo 10.º.–Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios o modificación del uso, sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística, de conformidad con el Art. 207.2 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministra-



doras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción, como mínimo será sancionada con multa de 601 euros y como máximo con multa de 2.999 euros, tal y como se desprende del Art. 208.3 de la Ley de Ordenación Urbanística.

3. Constituirá infracción de las determinaciones de la presente Ordenanza, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de conseguir la licencia de ocupación; estas infracciones serán sancionadas de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación aplicable.

4. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, disponiendo la cesación inmediata de la actividad de ocupación, como medida cautelar.

Artículo 11.º.-Personas responsables.

Tendrán la consideración de responsables:

1. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

2. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.

3. El Técnico que redacte una documentación técnica o un certificado final de obra que no se ajuste a la realidad, con la finalidad de conseguir la licencia que se regula en esta Ordenanza. En este supuesto, con independencia de la adopción de medidas de disciplina urbanística, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

Artículo 12.º.-Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde/sa o Concejales en quien delegue, conforme disponen el artículo 21.1 n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 195.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 13.º.-Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación de Procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 196.2 de la Ley de Ordenación Urbanística.

Artículo 14.º.-Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que, en cada momento, resulten de aplicación.

Disposición Final:

Primera.-La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma.

ANEXO I

Colegio Oficial de
..... de Jaén.

Certificado sobre antigüedad, habitabilidad, higiene, seguridad, solidez y condiciones de uso de la edificación.

Don/Doña con domicilio a efectos de notificaciones en y con el número del Colegio Oficial de

A instancias de Don/Doña he procedido al reconocimiento de la edificación sita en que está destinada a siendo las características y superficies las siguientes:

Consecuencia del presente certificado puedo certificar que la edificación, antes descrita, reúne condiciones de habitabilidad, higiene, seguridad, solidez estructural y condiciones de uso.

Asimismo certifico que la antigüedad de la edificación, construcción o instalación es de años.

Y para que conste y surta, a petición de Don/Doña expido el presente en a de 200.....

Fdo.:

Colegiado/a número

Junto con el certificado se adjuntará croquis acotado de la edificación y documentación acreditativa de su antigüedad.

(Este certificado carece de validez sin los visados respectivos y en ningún caso legaliza las obras que se hayan ejecutado)».

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Jimena, a 31 de mayo de 2010.-La Alcaldesa-Presidente,