



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN EN EL MUNICIPIO DE CASPE.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han formado parte, tradicionalmente, del proceso urbanístico edificatorio teniendo como presupuesto la comprobación de la conformidad de la edificación construida en relación con el proyecto constructivo autorizado, emitiéndose a tal efecto un certificado de terminación de las obras expedido por técnico competente y ajeno pues, a la Administración municipal.

Ya el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955 disponía que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios; 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.

La legislación del Estado que se dictó con posterioridad, tanto el Real Decreto 1.346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como el Real Decreto 2.187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, en sus artículos 178 y 1 respectivamente, así como el artículo 242 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, preveían como una clase más de licencia urbanística las que tuvieran por objeto la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.

En la actualidad la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su artículo 233, como ya hiciera anteriormente la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en su artículo 169, ha recogido esta licencia como una modalidad de las licencias urbanísticas que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación de los usos del mismo. La normativa autonómica se completa con el régimen contenido en el artículo 156 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

A pesar de la larga trayectoria que la licencia de ocupación ha tenido en nuestra legislación urbanística, hasta el momento presente, la misma no se ha exigido en el municipio de Caspe.

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, publicado en el Boletín Oficial del Estado número 161 de fecha 7 de julio de 2011, otorga una nueva redacción al artículo 20 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, estableciendo que para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente.

Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Después de la nueva previsión contenida en la Ley del Suelo estatal, se hace ineludible exigir y obtener la licencia de ocupación por los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, en tanto que la licencia de ocupación forma parte de las autorizaciones administrativas previstas en la legislación urbanística aragonesa.

Ante esta exigencia y ante la escasa regulación en la materia, surge la necesidad de aprobar la presente Ordenanza con el fin de que, una vez certificada por técnico competente y comprobada por la entidad local el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras y la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo, por reunir aquella adecuadas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, por medio de esta nueva licencia se permita la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación, entre otros, de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas.

Esta nueva exigencia, que viene a materializar en toda su extensión las exigencias contenidas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo trata de evitar que se puedan poner en el mercado inmuebles que no tengan las obras de urbanización concluidas, evitándose igualmente que como consecuencia de lo anterior se puedan transmitir indebidamente las cargas de urbanización al consumidor final. Asimismo, la transmisión de los inmuebles se va realizar con la confianza de que lo que se adquiere es efectivamente aquello que obtuvo licencia urbanística de edificación, sin que puedan ponerse en el tráfico jurídico bienes que no se ajustan a la legalidad urbanística.

Esta intervención municipal en el momento final del proceso de edificación va a suponer, además, afianzar y arraigar, más si cabe, la práctica ya existente entre los agentes que intervienen en el proceso edificatorio de observancia del proyecto que ha sido objeto de la licencia urbanística de obras y de las condiciones en ella contenidas; y, en consecuencia, minimizar de alguna manera la posible actuación municipal en materia de disciplina urbanística, reduciéndose los consabidos perjuicios que ocasionan las medidas de restauración de la legalidad en materia urbanística.

Asimismo esta regulación pretende ser respetuosa con los derechos que se hayan adquirido por parte del titular final del inmueble, tratando con la mayor cautela posible la denegación de la licencia.

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1. Objeto.

1.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de ocupación de los edificios, desarrollando lo dispuesto en el artículo 233 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y en el artículo 156 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

2.- La licencia de ocupación tiene por finalidad autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico, previa comprobación, por un lado, de que la



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

obra realizada se ajusta a las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida, reuniendo las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad impuestas en dicha licencia de obras y, por otro, de que el promotor ha cumplido, cuando fuese exigible, el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición, caso de haberlos dañado, de los elementos o servicios afectados.

La licencia de ocupación no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos en la licencia urbanística de obras concedida.

3.- En ningún caso será objeto de la intervención municipal, a través de la licencia urbanística de ocupación, el control de los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o actuaciones a realizar, a la calidad de los elementos o materiales empleados, ni a las medidas que en materia de seguridad e higiene se propongan para la ejecución de dichas construcciones o actuaciones. La intervención municipal tampoco incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración Pública.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia de ocupación.

1.- Se establece la obligación de solicitar y obtener licencia de ocupación de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

2.- Estarán sujetos a licencia de ocupación la primera utilización de los edificios de nueva construcción, los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, así como las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en los que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura.

A los efectos de la presente Ordenanza, se considera que se produce una modificación sustancial o una ampliación de un edificio cuando se realicen obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención que produzcan una variación esencial de la composición exterior del edificio la volumetría o del sistema estructural.

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran modificaciones de uso de un edificio cuando se realicen obras que tengan por objeto: bien la alteración de los usos característicos a los que se destina el edificio, o bien la modificación en la intensidad de dichos usos, tales como el incremento del número de viviendas en los edificios, transformación en viviendas de locales comerciales u otros actos similares.

3.- En caso de ser preceptiva la licencia de actividades clasificadas o de apertura, además de la licencia de obras, la primera utilización de las edificaciones será autorizada mediante el otorgamiento de la licencia de inicio de actividad en el caso de actividades clasificadas o mediante el otorgamiento de la correspondiente autorización de puesta en funcionamiento.

En el caso de que sólo una parte del edificio requiera la obtención de dos licencias -la de obras y la de actividad- y el resto de dicha edificación únicamente sea objeto de la licencia de obras, se aplicará para la puesta en marcha de cada parte de la edificación el régimen que le corresponda conforme a lo expuesto en los apartados anteriores. En estos casos, si la puesta en funcionamiento de la parte del edificio sometido únicamente a licencia de obras estuviera condicionada a que se haya concedido previamente la licencia de inicio de actividad o la autorización de puesta funcionamiento de la parte sometida a licencia de actividad clasificada o de apertura, no se otorgará la licencia de ocupación hasta que no se haya constatado el otorgamiento de las licencias o autorizaciones ambientales que correspondan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

CAPITULO II
PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN
Artículo 3. Solicitante.

1.- Está obligado a solicitar licencia de ocupación de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras.

Subsidiariamente, en el supuesto de que el titular de la licencia de obras no solicitara la licencia de ocupación en el plazo señalado en esta Ordenanza a contar desde la emisión del certificado final de obras, dicha solicitud podrá ser realizada por la Comunidad de Propietarios y por el adquirente o usuario de la edificación.

2.- Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación con independencia para cada una de las fases a que se refiera la licencia de obras concedida, siempre que las mismas vengán reflejadas en el proyecto original con licencia concedida o se haya solicitado la modificación de la licencia de obras para prever esta fases antes de la solicitud de la licencia de ocupación, y dichas fases sean estructural y funcionalmente independientes. En cualquier caso deberá especificarse el orden de ejecución de las fases.

Artículo 4. Documentación.

1.- Las solicitudes de la licencia de ocupación deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

A) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

B) Fotocopia de la licencia de obras, junto con el justificante de abono correspondiente.

C) Certificación final de obra, visada por el colegio profesional correspondiente, en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.

En esa misma certificación el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, habiéndose dado cumplimiento a las condiciones de la licencia de obras y hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación.

Al certificado final de obra se le unirá como anejos los siguientes documentos:

- Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.

- Planos, visados, de final de obra por duplicado (incluyendo plano de emplazamiento), con las modificaciones que hayan podido producirse.

D) Fotografías de todas las fachadas y de la vía pública.

E) Presupuesto final de obra o actualización de precios del Presupuesto de Ejecución Material, desglosado por capítulos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

F) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por la Legislación urbanística, siempre que su ejecución corresponda a los particulares; o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.

G) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, y el Certificado o Boletín de Instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al Proyecto Técnico, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 401/2003, de 4 de abril.

H) Certificado de la empresa u órgano gestor del servicio de la conexión a las redes municipales de agua potable y saneamiento en el que se indique que la acometida de agua y saneamiento se encuentra conectada a la red municipal y es conforme.

I) Certificados firmados por Técnico competente y visados por el Correspondiente Colegio Profesional o en su caso la Memoria Técnica de la instalación, redactada por instalador autorizado y justificante del certificado presentado en el Departamento de Industria correspondiente, en los que se acredite, según proceda:

- El cumplimiento del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias
- El cumplimiento de la Normativa Básica de Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- El cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Complementarias.

- El cumplimiento del Reglamento de Instalaciones de Gas en Locales destinados a Usos Domésticos, Colectivos o Comerciales (RIGLO) y sus Instrucciones Complementarias.

- Certificado general de instalación del sistema de protección contra incendios por instalador autorizado cuando específicamente se haya producido su intervención como suministrador en la variación, mejora o alternativa a las unidades de obra contempladas en el presupuesto de ejecución material del Proyecto Técnico, sobre el cual se extiende el Certificado final de obra”.

J) Certificado de asignación de número de identificación y registro del ascensor en el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo de Zaragoza.

K) En aquellos casos en que haya sido necesario realizar sondeos o catas arqueológicas, deberá presentarse el preceptivo informe resultante de dicha actuación.

L) Justificante de haber presentado declaración de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles a nombre del/los propietario/s.

Artículo 5. Tramitación.

1.- La licencia de ocupación se solicitará dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de las obras.

A estos efectos se entenderá terminada la obra cuando el director de las mismas expida certificado en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado o sus modificaciones y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.

Si se planteara la necesidad o conveniencia de realizar modificaciones sustanciales sobre el proyecto aprobado, el titular de la licencia de obras inicial deberá solicitar, antes de su ejecución material, la correspondiente licencia de obras que, con carácter previo, recoja y autorice dichas modificaciones, debiendo aportarse la documentación exigida para este tipo de licencias, tramitándose, de forma independiente, la oportuna solicitud y expediente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

2.- Una vez presentada la solicitud de licencia ocupación con la indicada documentación se procederá a instruir el expediente, solicitando informe a los Servicios Técnicos Municipales competentes y a cualquier otro que se estime necesario para resolver.

A la vista de la documentación aportada y, en su caso, de las correspondientes visitas de inspección, los informes municipales harán constar si la obra se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y licencia de obras concedida; acreditando el cumplimiento de las condiciones impuestas en dicha licencia de obras.

En su caso, también harán constar si han sido debidamente restaurados los elementos o servicios urbanísticos que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras; y si se ha completado, en su caso, la urbanización necesaria para que los terrenos edificados alcancen la consideración de solar, habiéndose completado los servicios exigibles y regularizado las vías públicas existentes.

Ultimado el expediente, se elevará propuesta de resolución al órgano municipal competente para el otorgamiento o denegación de la licencia de ocupación.

Artículo 6. Resolución.

1.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución del procedimiento relativo a solicitudes de licencias de ocupación será de dos meses, siempre y cuando dichas solicitudes vengan acompañadas de la documentación a que se refiere el párrafo siguiente. En todo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido en los casos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992.

2.- En caso de disconformidad respecto al proyecto autorizado por la licencia, será necesario solicitar y obtener, si la obra fuera convalidable, la legalización de las variaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir.

CAPITULO III EFECTOS DE LA LICENCIA DE OCUPACIÓN

Artículo 7. Responsabilidad civil, penal y administrativa.

El otorgamiento de la licencia de ocupación no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto a estos efectos por la Ley de Urbanismo vigente que resulte aplicación en cada momento.

Artículo 8. Contratos de suministro de servicios.

1.- Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía, telecomunicaciones y otros análogos, exigirán para la contratación del suministro de los respectivos servicios la acreditación de haber obtenido licencia de ocupación o las licencias de inicio de actividad o autorización de puesta en funcionamiento, no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso, bajo responsabilidad de las dichas empresas.

La licencia de ocupación acreditará que las obras objeto de la certificación expedida por el facultativo director de las obras, en los términos del artículo 241 de la Ley 3/2009, cumple con las condiciones de la correspondiente licencia urbanística de obras.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)

2.- No obstante, la licencia de ocupación no constituirá requisito previo a las contrataciones de suministros en los cambios de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no concurren las circunstancias previstas en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

3.- La contratación provisional de servicios, que deberá formalizarse por el plazo estrictamente necesario para la ejecución de las obras, requerirá que el peticionario acredite haber obtenido la correspondiente licencia municipal de obras.

Artículo 9. Obligaciones de los titulares del edificio.

Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación por ningún título, sin la previa obtención de la licencia de ocupación municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CASPE
(Zaragoza)
