



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO CREVILLENT

8817 PUBLICACIÓN ORDENANZA REGULADORA 1ª OCUPACIÓN Y POSTERIORES

La Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2015, acordó someter a información pública y audiencia a los interesados, la aprobación inicial de la ordenanza reguladora de la primera ocupación de edificios y posteriores, habiéndose publicado edicto en el BOP Nº 48 de fecha 11/3/2015 por un plazo de treinta días contados a partir del siguiente a su publicación en el BOP.

Habiendo finalizado dicho plazo el 20/4/2015 sin que se hallan presentado alegaciones contra la misma, tal como se acredita mediante certificado de la Secretaria General obrante en el expediente, la ordenanza se considera aprobada definitivamente de forma automática, por lo que se procede, mediante este edicto a la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de dicha ordenanza, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que a continuación se transcribe:

ORDENANZA REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS Y POSTERIORES

Artículo 1. Ocupación de Edificios.

1. La ocupación de los edificios e instalaciones es el acto que reconoce y ampara la aptitud para su uso, y tiene por objeto comprobar y acreditar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.
2. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la primera ocupación en los supuestos de primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas protegidas, se estará a lo establecido en los artículos siguientes.
3. Los instrumentos de intervención ambiental previstos en la legislación vigente, o los que eventualmente los sustituyan, cumplen las funciones fiscalizadoras de las licencias de ocupación en el caso de las actividades que precisan de su emisión.

Artículo 2. Declaración responsable de primera ocupación.

Se exigirá declaración responsable de primera ocupación:

- a. Para la primera ocupación de los edificios e instalaciones.
- b. Como consecuencia de la modificación de su uso.
- c. Para edificaciones existentes que carezcan de licencia de ocupación y que precisen su obtención, en los siguientes supuestos:
 - Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
 - Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.



Artículo 3. Especialidades del procedimiento de la declaración responsable parcial de ocupación.

1. Podrá otorgarse primera ocupación o utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.
- b. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de ocupación parcial, los plazos y demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- c. Que, cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

2. Puede otorgarse primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en las letras a) y c) anteriores, y ello sin perjuicio de que, respecto a las primeras, se requiera el ajuste a la legalidad, o se tramite procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad, si procede.

Sin perjuicio de lo anterior, podría concederse primera ocupación parcial respecto a aquellas partes del edificio (locales o viviendas) que estén finalizadas y se ajusten a la normativa urbanística, siempre que resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes, se cumplan las condiciones señaladas en las letras b) y c) anteriores y se encuentren igualmente terminadas las zonas comunes, entre las que se entenderá incluido el garaje comunitario, si existiese.

Artículo 4. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación.

1.- Obra nueva: Para obtener la primera ocupación, una vez finalizada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia, se presentará la correspondiente solicitud, a la que se deberá acompañar la documentación que se relaciona a continuación:

- a. Documento que acredite la personalidad del solicitante (fotocopia del DNI/CIF) o la representación que ostente.
- b. Si durante la ejecución de las obras autorizadas por la licencia se hubieran producido variaciones respecto al proyecto, no legalizadas mediante la correspondiente licencia de obra, en el momento de solicitar la primera ocupación se presentará el proyecto rectificado y refundido, a fin de que se apruebe la correspondiente modificación de la licencia y se conceda la primera ocupación, mediante resoluciones adoptadas simultáneamente.
- c. Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela.
- d. Certificado final de obra expedido por el Técnico Director de la misma y visado por el Colegio profesional correspondiente, con el contenido fijado en el Decreto 55/2009, de 17 de abril del Consell, o norma que lo sustituya.



- e. Acta de las revisiones de la construcción suscrita por el constructor, el promotor y el Ayuntamiento, con los requisitos legalmente establecidos.
- f. Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de propiedad o el correspondiente contrato de compraventa, arrendamiento, etc. En su caso, copia de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y de división horizontal.
- g. Certificados de los distintos servicios urbanos sellados por las Compañías (agua, electricidad).
- h. Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación. Dicho certificado deberá ser suscrito, al menos, por el promotor, el proyectista, el director de la obra y el director de la ejecución de la obra. Tal certificación se ajustará a las prescripciones que establezca la normativa de desarrollo y Código Técnico de la Edificación DB-HR Protección frente al ruido.
- i. Boletín de instalación de telecomunicaciones y, en su caso, Certificado Fin de Obra de la ICT sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.
- j. Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado en caso de que le sea de aplicación el Real Decreto 47/2007 por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

La declaración responsable no producirá efectos hasta que no se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos y la resolución favorable sea comunicada al interesado.

Cuando sea necesaria la subsanación de deficiencias o la aclaración de la documentación presentada, procederá el oportuno requerimiento al interesado para que proceda a subsanar o aclarar la documentación aportada, interrumpiéndose el cómputo del plazo hasta que se subsanen las deficiencias. El requerimiento se realizará en relación con todos los informes de deficiencias emitidos, advirtiéndolo al interesado que, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, transcurridos tres meses sin que realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración incoará procedimiento de declaración de caducidad, acordándose el archivo de las actuaciones, dando traslado de la misma a las compañías suministradoras a los efectos oportunos.

2.-Tramitación excepcional para edificaciones existentes sin licencia de obras ni cédula de habitabilidad o licencia de ocupación anterior: Para obtener la primera ocupación de edificaciones existentes, que se han ejecutado sin licencia y carecen de cédula de habitabilidad o licencia de ocupación deberá verificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. La prescripción de las actuaciones municipales que pudieran ejercerse para restaurar la legalidad urbanística.
- II. La falta de constancia de actuaciones tendentes a la restauración de la legalidad urbanística por parte de otras Administraciones competentes.
- III. El cumplimiento de los requisitos técnicos derivados de la aplicación de la normativa sectorial que pudiera afectar a la edificación, referentes a la seguridad y habitabilidad.



- IV. La comprobación de que la vivienda no se encuentra en suelo no urbanizable de especial protección ni se trata de un suelo en el que el uso de vivienda se encuentra prohibido o excluido por la normativa sectorial en vigor. En el caso de edificaciones fuera de ordenación que quedaran dentro de la línea de protección especial como consecuencia de la entrada en vigor del Plan General de 1983 o del Plan General de 2011, deberá acreditarse que la edificación existía con anterioridad a esa fecha.

La declaración responsable no producirá efectos hasta que no se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos y la resolución favorable sea comunicada al interesado.

Cuando sea necesaria la subsanación de deficiencias o la aclaración de la documentación presentada, procederá el oportuno requerimiento al interesado para que proceda a subsanar o aclarar la documentación aportada, interrumpiéndose el cómputo del plazo hasta que se subsanen las deficiencias. El requerimiento se realizará en relación con todos los informes de deficiencias emitidos, advirtiéndolo al interesado que, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, transcurridos tres meses sin que realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración incoará procedimiento de declaración de caducidad, acordándose el archivo de las actuaciones, dando traslado de la misma a las compañías suministradoras a los efectos oportunos.

A la correspondiente solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a. Documento que acredite la personalidad del solicitante (fotocopia del DNI/CIF) o la representación que ostente.
- b. Documento acreditativo de la disponibilidad de la vivienda (escritura, contrato de compraventa, arrendamiento, etc.).
- c. Certificado expedido por técnico competente visado por el respectivo Colegio Profesional, que acredite que el edificio o en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado cumple con la normativa técnica de habitabilidad y diseño que le sea de aplicación y que se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina, es decir, que la vivienda o edificio no se encuentra en suelo no urbanizable de especial protección ni se trata de un suelo en el que el uso de vivienda se encuentra prohibido o excluido por la normativa sectorial en vigor. Deberá señalarse, asimismo, la antigüedad aproximada de la edificación y certificar que se ha superado el plazo de prescripción, así como lo dispuesto en el punto 2-IV anterior, para el caso de edificaciones fuera de ordenación que quedaran dentro de la línea de protección especial como consecuencia de la entrada en vigor del Plan General de 1983 o del Plan General de 2011. Dicho certificado, que tendrá una validez máxima de un mes desde la fecha de su firma, deberá hacer mención expresa a que la vivienda o el edificio disponen de las adecuadas condiciones de estabilidad estructural y de vertido de aguas residuales, si carecen de conexión a la red de alcantarillado municipal. En este último caso, y con el fin de justificar que la vivienda se ajusta a las condiciones de salubridad exigibles, deberá aportarse autorización de vertidos al terreno por parte del organismo de cuenca o bien se justificará la instalación de un depósito estanco con vaciado por gestor autorizado, en su caso, u otros tratamientos aprobados por el organismo de cuenca.



- d. En su caso, recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del período inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.
- e. Recibo del abono de los servicios de agua y luz del periodo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, o en su defecto, certificación original de las compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.
- f. Fotografía de la construcción, acompañada de plano de situación.
- g. En caso de edificaciones de nueva planta sin Dirección Técnica total o parcial, esta circunstancia, causada por cualquier supuesto, será susceptible de subsanación aportando certificado expedido por técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, sobre terminación de las obras, condiciones de utilización de la urbanización y de los servicios y cumplimiento de las condiciones de seguridad y de las normas de habitabilidad.

Artículo 5. Tramitación de la declaración responsable de primera ocupación.

El procedimiento mediante declaración responsable de primera ocupación se iniciará con la presentación de la correspondiente solicitud, acompañándose de todos los documentos necesarios.

En los supuestos de declaración responsable de primera ocupación, previa la correspondiente visita de Inspección, la Oficina Técnica Municipal deberá poner de manifiesto en su informe si la ejecución de las obras de edificación (y urbanización, en su caso) se ha llevado a cabo con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones impuestas en la licencia de edificación, el cumplimiento de la normativa sobre garajes, en su caso, la aptitud de las obras para el uso al que se destinan, y la correcta reposición o ejecución de los servicios urbanísticos. En el supuesto de edificios que complementariamente incluyan garajes, el informe correspondiente deberá poner de manifiesto si la obra ejecutada se ajusta al proyecto específico aprobado. La obtención de la primera ocupación será título habilitante para la obtención del vado de acceso a los estacionamientos del edificio.

Artículo 6. Declaración responsable de segunda ocupación y posteriores.

1. Será objeto de declaración responsable la segunda o posterior ocupación de las edificaciones e instalaciones cuando sea exigible la renovación de la licencia municipal o declaración responsable de ocupación. Transcurridos diez años desde la obtención de licencia o declaración responsable de primera ocupación, será necesaria dicha renovación en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b. Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

2. Será preceptiva la obtención de la segunda o posterior ocupación con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior, en su caso, siempre que se ejecuten obras de ampliación, reforma o rehabilitación, o modificación en edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica y obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas, en los términos señalados en los apartados b) y c) del artículo 2.2 de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana.

3. Para la declaración responsable de segunda o posterior ocupación, será necesaria la presentación ante el Registro Municipal de la correspondiente solicitud, acompañada de la siguiente documentación:



- a. Acreditación de la personalidad del solicitante (fotocopia del DNI/CIF) o de la representación que ostente.
- b. Documentación acreditativa de la propiedad o posesión de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (arrendamiento, compraventa, derecho real de usufructo, etc.).
- c. Cédula de habitabilidad o licencia de ocupación anterior, debiendo especificar el número de expediente.
- d. Fotografía de la fachada del edificio donde se encuentre situada la vivienda.
- e. En caso de que se trate de viviendas situadas en suelo urbanizable o no urbanizable, plano de situación de la edificación a escala 1:2.000.
- f. Certificado expedido por técnico competente, que acredite que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o de la posterior ocupación, considerando como tales también las cédulas de habitabilidad. Deberá señalarse, asimismo, la antigüedad aproximada de la edificación.
- g. Cuando se exija la segunda o posterior ocupación, consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme al art. 2.2 de la Ley 38/1999, el certificado técnico deberá expresar la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.
- h. Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del periodo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.
- i. Recibo del abono de los servicios de agua y luz del periodo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, o en su defecto, certificación original de las compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.

La declaración responsable no producirá efectos hasta que no se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos y la resolución favorable sea comunicada al interesado.

Artículo 7. Tramitación de la declaración responsable de segunda ocupación.

El procedimiento mediante declaración responsable, se iniciará con la presentación de la solicitud, acompañándose de todos los documentos necesarios con el régimen siguiente:

1. Presentación de la declaración responsable de segunda o ulterior ocupación, debidamente cumplimentado, acompañado de la documentación correspondiente.
2. La Oficina Técnica Municipal comprobará la documentación aportada, y podrá realizar la inspección de la edificación. Cuando sea necesaria la subsanación de deficiencias o la aclaración de la documentación presentada, procederá el oportuno requerimiento al interesado para que proceda a subsanar o aclarar la documentación aportada, interrumpiéndose el cómputo del plazo hasta que se subsanen las deficiencias. El requerimiento se realizará en relación con todos los informes de deficiencias emitidos, advirtiéndole al interesado que, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, transcurridos tres meses sin que realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración incoará procedimiento de declaración de caducidad, acordándose el archivo de las actuaciones, dando traslado de la misma a las compañías suministradoras a los efectos oportunos.



Artículo 8. Plazo de resolución.

1. El plazo máximo para resolver es de un mes, siempre que dicho plazo no sea interrumpido para la subsanación de deficiencias en la documentación presentada.

Transcurrido dicho plazo sin resolución municipal, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el artículo 9 del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. El plazo para dejar sin efecto, en su caso, el uso solicitado mediante declaración responsable, será de un mes desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento, salvo que requieran de un instrumento de intervención ambiental, en cuyo caso el inicio del uso se sujeta a la previa obtención del mismo.

Artículo 9. Licencias de cambio de uso: objeto, documentación a presentar y procedimiento para su tramitación y resolución.

1. La modificación de uso de no residencial a residencial implica la necesidad de obtener a la finalización de las obras la primera ocupación.

2. Cuando se pretenda modificar el uso previamente existente en una edificación, y el uso a implantar sea una actividad inocua no sujeta a instrumento de intervención ambiental ni a licencia de apertura (p.e asesorías, despachos profesionales, lugares de culto religioso, etc.), se exigirá la licencia de cambio de uso y posterior declaración responsable de ocupación.

3. En caso de que el cambio del uso previamente existente requiera realización de obras, se deberá obtener previamente la licencia o autorización de obra, o presentar la declaración responsable que corresponda.

La documentación a presentar junto a la solicitud de obras que suponga una modificación del uso previamente existente cuando dicho uso a implantar sea una actividad inocua no sujeta a instrumento de intervención ambiental ni a licencia de apertura, deberá incluir, además de la exigida con carácter genérico para la solicitud de la licencia o declaración responsable de obras, la siguiente documentación específica -sin perjuicio de la que resulte exigible conforme a la normativa específica aplicable en función del uso a implantar-:

- Memoria descriptiva de las obras y de la actividad, con indicación expresa del destino o uso específico de las mismas, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación y acorde con el planeamiento y demás normativa vigente. En la misma constará justificación de accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria, instalaciones y medidas correctoras en relación con la normativa técnica de aplicación (aforo, recorridos de evacuación, extintores, salidas de emergencia, etc.). En dicha Memoria se señalará expresamente que el uso a implantar consiste en una actividad inocua no sujeta a Instrumento de intervención ambiental ni a licencia de apertura.
- Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento, suscritos por técnico competente.
- Valoración económica de las instalaciones, como parte de la anterior Memoria técnica.



En este caso la comprobación posterior municipal del cambio de uso se llevará a cabo a través de la declaración responsable de ocupación, incluyendo en su tramitación, la comprobación de la documentación y las instalaciones específicas en función de la actividad a implantar, a través de la intervención e informe de los técnicos municipales afectados en sus competencias.

4. En caso de que el cambio del uso previamente existente no requiera realización de obras, se solicitará directamente la licencia de cambio de uso.

La documentación a presentar será la propia de la declaración responsable de ocupación según la presente Ordenanza y se adjuntará, como documentación específica, la siguiente -sin perjuicio de la que resulte exigible conforme a la normativa específica aplicable en función del uso a implantar-:

- Copia del libro del edificio, en caso de que exista.
- Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento, suscritos por técnico competente.
- Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto y justificación de accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria, instalaciones y medidas correctoras en relación con la normativa técnica de aplicación (aforo, recorridos de evacuación, extintores, salidas de emergencia, etc). Dicha documentación deberá estar suscrita por técnico competente.
- Valoración económica de las instalaciones, como parte de la anterior Memoria técnica.

Durante la tramitación municipal de la licencia de cambio de uso se llevará a cabo la comprobación de la documentación y las instalaciones específicas en función del uso o actividad a implantar, a través de la intervención e informe de los técnicos municipales afectados en sus competencias.

5. La licencia de modificación de uso se considerará implícita en la de obra o ambiental o de apertura que se otorguen a los proyectos donde se plasme la modificación de uso.

6. Cuando el cambio de uso venga determinado por la realización de actividades que no tengan la condición de inocuas, y a las que le sea exigible licencia o comunicación ambiental, habrá que estar a la solicitud, documentación y trámites propios de los tipos de licencias referidos, con arreglo a la Ordenanza municipal que las regula.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Remisión a la normativa vigente.

Las referencias que en la presente Ordenanza se hacen a la normativa vigente en el momento de su aprobación, se entienden hechas también a la normativa que, en su caso, la sustituya, sin necesidad de modificar la Ordenanza.

Disposición Adicional Segunda. Compañías suministradoras.

Para la contratación de sus servicios, las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica y demás servicios urbanos exigirán al titular de la obra, vivienda o actividad la resolución municipal que corresponda.



DISPOSICIÓN FINAL

Disposición Final. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Crevillent, a 12 de mayo de 2015

EL ALCALDE

D. Cesar Augusto Asencio Adusuar.