



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NUEVA PLANTA Y LICENCIAS DE OCUPACIÓN EN EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES EXISTENTES

La licencia urbanística es el mecanismo establecido para controlar la actividad urbanística de los administrados. Su objeto es el control de los actos que pretenden llevar a la práctica las determinaciones de la legislación urbanística y del planeamiento territorial y urbanístico.

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística, concretamente en el artículo 169.1 e) dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

También se ha de recordar que el artículo 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"*. En los mismos términos se expresa el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, que es de aplicación con carácter supletorio en la Comunidad Autónoma de Andalucía en tanto no se produzca su desplazamiento reglamentario.

Como normativa estatal se ha de hacer mención al artículo 21 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprobó el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales donde se expone que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios. En su apartado segundo se obliga que, en todo caso, se examine 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 constituido uno de los actos de control administrativo tradicional del urbanismo, la finalidad no es otra que comprobar que las obras legitimadas en la correspondiente licencia de obras se han llevado a la práctica respetando las determinaciones de la misma. El objetivo esencial y tradicional de las licencias de primera utilización es comprobar si la ocupación o uso de las edificaciones de reciente construcción es adecuada. Entre la documentación a presentar se encuentra la certificación del final de obra por el técnico director facultativo de la ejecución de las instalaciones y obras. Pero además se ha de tener en cuenta que están sujetos a licencia de utilización la puesta en funcionamiento por primera vez de una edificación o construcción y sus ulteriores ocupaciones. Por tanto es necesario regular, de manera pormenorizada, los supuestos que están sometidos a la obtención de la previa licencia de ocupación y primera utilización de instalaciones y obras, ya sea la primera vez que se utiliza la instalación y edificación correspondiente o si se trata de posteriores ocupaciones, derivadas de diversas causas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

Para posibilitar la ocupación y uso de un inmueble, este deberá reunir las necesarias condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente.

La norma autonómica distingue entre licencias de ocupación y licencias de primera utilización, por lo que es necesario diferenciar en que supuestos será exigible una u otra. La distinción entre los supuestos que deben de someterse a licencia de ocupación o primera utilización no se establece en la normativa estatal ni autonómica, por lo que resulta necesario regular dicha materia para completar el régimen previsto por el legislador estatal y autonómico. La licencia de primera utilización es de aplicación a los casos en que se pretende iniciar el uso, por primera vez, en una construcción de reciente construcción o en el que se han realizado alteraciones sustanciales. También será de aplicación cuando se pretenda el cambio de uso de una construcción o establecimiento existente. En relación a la licencia de ocupación esta será exigible a aquellas construcciones, establecimientos e instalaciones existentes, que están en uso en la actualidad pero que no disponen de licencia urbanística de primera utilización, ya que en el momento de su construcción no era exigible dicha autorización o en aquellas edificaciones que habiendo estado en uso ha cesado dicho uso de modo temporal. Se trata pues de las edificaciones existentes que han estado en uso, de forma continuada, o ha cesado el uso temporalmente.

En relación al régimen urbanístico aplicable a las edificaciones existentes hemos de recordar lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal dispone un régimen concreto para las edificaciones existentes, disponiendo literalmente que:

"Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular".

En relación al procedimiento al que han de someterse la concesión de las licencias urbanísticas se ha de acudir a lo previsto en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955, que dispone 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.

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 utilización y licencias de ocupación, hace necesario que, hasta tanto se promulguen las normas urbanísticas precisas, se apruebe la presente Ordenanza que regule de forma detallada las licencias de primera utilización y las licencias de ocupación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de las licencias de ocupación en edificaciones existentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el artículo 1.10 y 1.13 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 2º Actos sujetos a licencia .

1. Con carácter general, están sujetas a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1 .e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destinan o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio.
2. Están sujetos a licencia de ocupación; la primera y ulteriores ocupaciones de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:
 - a. Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.
 - b. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado.
3. Las licencias reguladas en esta ordenanza serán denegadas en los siguientes casos:
 - a. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de cuales no quede acreditada la prescripción de la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y/o no se acredite que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con los requisitos expresados en la legislación de aplicación, entre otras, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - b. Cuando el uso pretenda desarrollarse en una finca en suelo clasificado como suelo no urbanizable en las que existan actos reveladores de una



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

posible parcelación urbanística que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, son aquellos en los que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca, parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del artículo 66.1 de la misma.

- c. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que estén inmersos en algún proceso judicial o administrativo u otro tipo de procedimiento relativo a la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado o exista algún auto de suspensión que inhabilite el uso del inmueble.
 - d. Aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones cuya implantación requiera de alguna autorización concurrente (autorizaciones sectoriales en materia de costas, cauces, carreteras, protección del medio físico o medio ambiente, etc..) en tanto no se obtengan dichas autorizaciones.
4. En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:
- a. Aquellos actos que estén sometidos a un régimen concurrente y específico de otra licencia y que tenga finalidad similar a la prevista en el artículo 3 de esta ordenanza (licencia de actividad). Se deberá seguir el procedimiento legalmente establecido para la obtención de la correspondiente licencia de actividad.

Artículo 3.º Finalidad.

La licencia de ocupación y primera utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las condiciones necesarias de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que tiene por finalidad exclusiva:

1. En los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 2 de la presente Ordenanza (licencia de primera utilización), los siguientes:
 - 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 de obras concedida.
 - b. Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene, seguridad y solidez estructural y constructiva.
 - c. Verificar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

En los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 2 de la presente Ordenanza (licencia de ocupación), las finalidades de la licencia serán las comprendidas en las letras b) y c) del apartado anterior, y se pronunciará



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.

TÍTULO II.- PROCEDIMIENTO.

Artículo 4.º Solicitud de licencia.

1. Los interesados en obtener la licencia de ocupación o primera utilización de edificios, establecimientos e instalaciones en general, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde, según el modelo existente en las oficinas municipales, 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 (licencia de primera utilización), los documentos que se acompañarán a la solicitud son:
 - a) En caso de obra nueva o rehabilitación de vivienda, se deberá aportar Certificado Final de las Obras, expedida por el/los Director/es Técnico/s de las mismas, según el modelo del/los Colegio/s profesional/es correspondiente/s y con el preceptivo visado colegial.
 - b) Licencia municipal de obras al amparo de la cual se han desarrollado las obras de nueva planta, rehabilitación o reforma.
 - c) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.
 - d) Justificación de la incorporación a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras, en su caso.
 - e) Para edificaciones y construcciones ubicadas en suelo urbano informe de las empresas suministradores de los diferentes servicios acreditando su correcta ejecución.
 - f) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.
3. En los supuestos previstos en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza (licencia de ocupación), la documentación será:
 - a) Certificado emitido por Técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, en el que se han de acreditar como mínimo los siguientes aspectos:
 - La habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, y que se reúnen todas las condiciones necesarias para el uso a que se pretenda destinar el inmueble.
 - La antigüedad de la edificación, construcción o instalación que deberá realizarse de manera expresa y pormenorizada, dicha antigüedad ha de referirse a la fecha de la completa terminación. Deberá incluir, en todo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

caso, las fotos de todas las fachadas de la edificación. Para justificar la antigüedad será obligatorio aportar alguno/s de los siguientes documentos: ortofotos aéreas justificando el año de la misma en la que aparece la construcción, edificación e instalación objeto de solicitud de licencia, certificación catastral en la que se reconozca la antigüedad de la edificación o cualquier otro documento objetivo que permita constatar la existencia de la edificación y la fecha de su total terminación.

- En el caso de instalaciones y construcciones que se ubiquen en suelo clasificado como no urbanizable el certificado técnico tendrá que incluir documentación referente a la finca en la que se ubica la instalación y/o construcción referente a la antigüedad de la parcela y, en su caso, divisiones de la misma.
 - El certificado además incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación.
 - En relación a la situación y emplazamiento se deberá incorporar un plano en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación) y plano catastral de la finca sobre la imagen aérea del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA).
 - En la documentación gráfica se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca, indicando sus parámetros urbanísticos básicos (uso, situación, emplazamiento, ocupación, altura y edificabilidad) y su situación legal.
 - El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende ocupar o usar, de acuerdo con algún baremo de precios oficial.
- b) 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 o judicial sobre dicha materia.
 - Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1.b y 2 del artículo 66 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) La documentación aportada debe ser suficiente para poder comprobar si se da alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- d) Cuando el inmueble objeto de la licencia este en situación de fuera de ordenación el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple. En estos casos tal condición de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- e) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.
- f) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

Artículo 5.º Procedimiento.

1. Para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones erigidas en base

a la licencia urbanística concedida y que resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, incluidas en los supuestos previstos en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:

- a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.
- b. Los informes técnicos y jurídicos harán constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida, todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente. En caso de disconformidad de las obras ejecutadas se hará constar en el informe técnico, indicando la infracción cometida y su posible legalización, en su caso.
- c. Emitidos los correspondientes informes, por la Oficina Técnica Municipal se elevará propuesta de resolución al órgano competente para resolver. En el caso de que el informe fuera desfavorable, se concederá audiencia al petitionerio, por plazo de 10 días hábiles, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución.

Para edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en el supuesto previsto en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

- a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.
- b. Los informes técnico y jurídico harán constar si el edificio, construcción, establecimiento o instalación reúne condiciones de seguridad, solidez, habitabilidad, higiene, salubridad, ornato público y si es apto para el uso al que se destina, todo ello de conformidad y a la vista de los certificados técnicos que consten en el expediente.
- c. En su caso, deberá acreditarse en el expediente que ha prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, indicando la antigüedad de la construcción, y que transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sin que la misma se haya ejercitado. En este caso el informe de los servicios técnicos se pronunciará exclusivamente sobre si se dan alguno de los supuestos de no limitación temporal para el ejercicio de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que se contienen en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- d. En el caso de que el edificio, construcción, establecimiento o instalación no resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, la resolución de la licencia se realizará declarando expresa y simultáneamente su condición de fuera de ordenación.

Artículo 6.º Resolución.

La competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación le corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.1.q) y 21.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

TÍTULO III.- OBLIGACIONES.

Artículo 7.º Obligaciones de los titulares del edificio.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de ocupación y primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general.
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 ocupación y primera utilización, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.
3. Serán de aplicación las medidas previstas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa a la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

defectos en la construcción. El propietario deberá acreditar el cumplimiento de los citados deberes.

Artículo 8.º Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones v análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.
2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.
3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 9.º Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística grave la ocupación y utilización de de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, sin disponer de la preceptiva licencia de ocupación o primera utilización, y será sancionada de conformidad con lo previsto en los artículos 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.
2. Así mismo, constituye infracción urbanística leve, de conformidad con el artículo 207.2 a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras 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 será sancionada con multa por importe de 600 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. Igualmente, constituye infracción urbanística grave, de conformidad con el artículo 207.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de obtener la licencia de ocupación o primera utilización; esta infracción será sancionada con multa por importe de 3.000 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

4. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden urbanístico perturbado, pudiendo disponer el cese inmediato de la ocupación autorizada, como medida cautelar.

Artículo 10.º Personas responsables.

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación o primera utilización 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.
2. A tal efecto, tendrán la consideración de responsables:
 - a. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.
 - b. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.
 - c. 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 y de las responsabilidades penales que pudieran derivarse de la condición de documento público de los certificados y documentación técnica mencionados, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

Artículo 11.º Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 k) 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 12.º Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 resulten de aplicación.

Disposición adicional primera.- Clases de licencias de ocupación y primera utilización

1. En desarrollo de lo previsto en la presente Ordenanza, las licencias de ocupación o primera utilización a otorgar por parte de este Ayuntamiento se clasifican en:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

- a. Licencia de Primera Utilización: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en los supuestos previstos en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza.
 - b. Licencia de Ocupación: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones, incluidas en los supuestos previstos en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza.
2. En caso de ser preceptiva licencia municipal de actividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la utilización de las edificaciones requerirá, además de la Licencia de Primera Utilización a que se refiere el apartado anterior, la correspondiente Acta de Puesta en Marcha de la Actividad, de acuerdo con la normativa de calidad ambiental que sea de aplicación. El Acta de Puesta en Marcha de la actividad ha de ser previa a la licencia de Ocupación o Primera Utilización.

Disposición adicional segunda.- Licencias de ocupación o primera utilización parciales.

Pueden otorgarse licencias de ocupación o primera 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.
- b. Que se garantice por técnico competente la seguridad de los bienes y personas mientras se concluyen totalmente las obras definidas en el proyecto.
- c. En la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- d. Que cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes en alguna de las formas previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Disposición adicional tercera.-

La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de los tributos que corresponda conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición transitoria primera.-

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VIATOR

N.R.E.L.: 0104101 — N.I.F.: P0410100B

certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la licencia de ocupación o primera utilización a que se refiere la presente Ordenanza.

Disposición final primera.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

Disposición final segunda.

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que la presente Ordenanza ha sido aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno de esta Corporación en sesión de fecha 30 de noviembre de 2009; expuesta al público y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 15, de fecha 25 de enero de 2010; elevado a definitivo por acuerdo de la Alcaldía de este Ayuntamiento de fecha 3 de marzo de 2010 y publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 73 de 20 de abril de 2010. Certifico.

Viator, a veintiuno de abril de dos mil diez.

VºBº
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,