

ORDENANÇA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓ DE LA PRIMERA OCUPACIÓ O UTILITZACIÓ MITJANÇANT COMUNICACIÓ PRÈVIA I DECLARACIÓ RESPONSABLE.

La present ordenança té per finalitat adequar el procediment de primera ocupació o utilització d'edificis, construccions i instal·lacions a allò establert a l'art. 187 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós, on s'estableix el règim de comunicació prèvia en els supòsits de primera ocupació o utilització d'edificis i construccions i instal·lacions.

Art.1.- Objecte.

1.1.- L'objecte de la present ordenança és establir els requisits i procediment per a la primera ocupació o utilització d'edificis, construccions i instal·lacions mitjançant comunicació prèvia i declaració responsable.

1.2.- L'aplicació de la present ordenança s'entén sense perjudici de les altres ordenances municipals sectorials que puguin ser d'aplicació.

Art.2.- Caràcter de la comunicació prèvia i declaració responsable.

2.1.- Amb la presentació de la comunicació prèvia i la declaració responsable en cap cas s'entendran adquirides facultats en contra de les prescripcions establertes per la llei, dels plans, projectes, programes i, si s'escau, de les normes subsidiàries de planejament.

2.2.- La presentació de la comunicació prèvia i la declaració responsable serà un mitjà pel qual l'administració municipal tindrà coneixement de l'existència de l'ocupació o utilització i, en conseqüència, pugui activar les comprovacions pertinents en l'exercici de les seves potestats de control, comprovació i inspecció.

Art.3.- Finalitat del procediment de comunicació prèvia.

3.1.- Aquest procediment tindrà com a finalitat:

a.- Comprovar l'adequació de l'edificació o instal·lació executada al projecte tècnic objecte de la llicència municipal d'obres atorgada (o en el seu cas conformitat a la comunicació prèvia d'obres), així com dels seus condicionants.

b.- Acreditar que l'edificació o instal·lació executada es pot destinar a l'ús pretès.

c.- Acreditar el compliment de realització simultània de les obres d'urbanització asistemàtiques, o de reposició de les preexistents, quan així s'hagués senyalat en la llicència atorgada.

d.- Verificar, en el seu cas, que l'edificació o instal·lació compleix els requisits exigits en la normativa sectorial aplicable en matèria d'accessibilitat. En el cas de tractar-se d'edificacions destinades a usos residencials la comunicació prèvia i declaració responsable també tindran com a finalitat verificar, a més a més dels extrems anteriors, que els habitatges i, compleixen les condicions d'habitabilitat establertes en la normativa sectorial sobre la matèria que es trobessin previstes en el projecte edificatori i en els condicionants de la llicència.

3.2.- No podrà posar-se en ús o ocupar la instal·lació o edificació sense la prèvia presentació de la comunicació prèvia i declaració responsable juntament amb tota la documentació exigida. Tot això sense perjudici del deure d'obtenir amb caràcter previ la corresponent llicència d'activitat (o de la presentació de la corresponent comunicació prèvia i declaració responsable), en els casos que sigui procedent.

Art. 4.- Actes subjectes a la present ordenança.

4.1.- Estan subjectes a la present ordenança, la primera ocupació o utilització de les edificacions i instal·lacions resultants d'obres de nova edificació.

4.2.- També estaran subjectes a la prèvia presentació de la comunicació prèvia i declaració responsable, les edificacions i instal·lacions resultants d'obres de rehabilitació, reconfiguració o reforma que es portin a terme en edificacions existents, així com el canvi d'ús de les mateixes.

Art. 5.- Primera ocupació o utilització parcial.

5.1.- Quan el projecte tècnic reculli la possible execució per fases del conjunt edificatori o de instal·lacions, es podrà presentar comunicació prèvia i declaració responsable parcial per a cadascuna de les fases sempre que siguin funcional i estructuralment independents, susceptibles d'utilització individualitzada i estigui permès per la normativa urbanística municipal.

5.2.- També podrà presentar-se comunicació prèvia i declaració responsable parcial, quan la normativa urbanística municipal ho permeti, per aquelles parts de l'edificació o instal·lació la configuració de la qual permeti la seva utilització diferenciada i autònoma, sempre i quan s'acrediti, mitjançant certificat expedit per la direcció facultativa de l'obra, el compliment dels requisits següents:

a.- Que es tracti de locals, oficines, garatges, magatzems o vivendes, però en aquest últim cas, solament quan les vivendes quedin integrades en la unitat edificatòria, funcional i estructuralment independent, per a la que es presenta la comunicació prèvia i declaració responsable de primera ocupació o utilització parcial.

b.- Que es trobin completament acabades l'estructura, cobertes, façanes, zones comuns i instal·lacions generals, en la part de l'edificació o instal·lació en la que es trobin els locals, oficines, garatges, magatzems o vivendes.

c.- Que la posada en ús o funcionament de la part de l'edificació o instal·lació per la qual es presenta la comunicació prèvia i declaració responsable parcial, no interfereixi la realització de les obres pendents d'execució, ni comporti cap risc pels usuaris, vianants o personal que realitzi les obres.

Art.6.- Comprovació i inspecció municipal de les obres i instal·lacions.

6.1.- Presentada la comunicació prèvia i declaració responsable, juntament amb tota la documentació exigida en l'art. 8 de la present ordenança, es procedirà a la incoació del procediment de comprovació i inspecció municipal, als efectes de verificar el compliment dels requisits establerts en l'art. 3.

Aquesta inspecció s'haurà de portar a terme en el termini d'1 mes a comptar de l'entrada al registre general de la corporació de la comunicació prèvia i declaració responsable.

Si en el termini d'1 mes no es porta a terme la inspecció municipal, i en aquest sentit l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós no manifesta la seva disconformitat, l'actuació comunicada restarà legitimada sempre i quan s'ajusti a allò sol·licitat i sigui conforme amb la normativa aplicable.

6.2.- El declarant estarà obligat a facilitar l'accés als tècnics municipals a qualsevol part o element de l'edificació o instal·lació, l'examen del qual considerin convenient, als efectes d'una correcta comprovació. La obstrucció, excusa o negativa a aquesta tasca inspectora, ja sigui per part del declarant, propietari o personal al seu càrrec, determinarà l'arxiu de l'expedient, sense perjudici de l'exigència de les responsabilitats a que, en el seu cas, es donessin.

La impossibilitat, per causes alienes a l'administració i al declarant, de realitzar la visita a què es refereix el present article, determinarà la suspensió del procediment d'inspecció, per termini màxim de 3 mesos, continuant seguidament fins la declaració de caducitat, de conformitat a allò establert a l'art. 92 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

6.3.- Podrà realitzar-se més d'una visita d'inspecció, d'ofici o a instància del declarant, sempre i quan s'acrediti la seva necessitat per la correcta resolució del procediment.

6.4.- Si per part de l'Ajuntament es constatés que s'ha procedit a la primera ocupació o utilització d'una edificació o instal·lació, sense prèviament haver presentat la comunicació prèvia i declaració responsable, es procedirà de conformitat a allò establert a l'art. 10.4 de la present ordenança.

Art.7.- Adequació d'allò executat al projecte presentat i aprovat.

7.1.- Les modificacions d'escassa entitat realitzades durant el transcurs de l'obra o instal·lació respecte del projecte o projectes reformats aprovats, i que no suposin variacions substancials d'aquest, hauran de reflectir-se en el document descriptiu final de la obra o instal·lació, subscrit per la direcció tècnica de l'obra (i visat si fos el cas). Aquest document s'adjuntarà a la certificació final de l'obra o instal·lació.

7.2.- La direcció tècnica de l'obra, haurà d'emetre nova certificació complementària de la certificació final d'obra o instal·lació emesa en el seu moment, que ampari tècnicament les modificacions realitzades i legalitzades en posterioritat o els treballs de reposició executats.

8.- Presentació de la comunicació prèvia i declaració responsable.

8.1.- La comunicació prèvia i declaració responsable de primera ocupació o utilització de les edificacions i instal·lacions haurà de ser presentada pel propietari que ostenti la titularitat de la llicència d'obres original i dels seus reformats, en el seu cas. En defecte dels anteriors, es podrà presentar pels qui els succeeixin legalment, per l'adquirent o usuari de l'edificació o instal·lació, o, en el seu cas, per la comunitat de propietaris. En tots els casos haurà d'acreditar-se davant l'Ajuntament el dret amb el que s'actua.

8.2.- La comunicació prèvia i declaració responsable es presentarà, amb caràcter previ a la primera ocupació o utilització de les edificacions i instal·lacions, en el registre general de la corporació, mitjançant la corresponent sol·licitud normalitzada segons annex I de la present ordenança.

La presentació de la sol·licitud normalitzada haurà d'acompanyar-se de la documentació següent:

a.- Declaració responsable que contingui:

- La data de finalització de les obres.
- El fet que aquestes obres s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o modificacions posteriors i les condicions imposades.
- Que l'edificació o instal·lació està en condicions d'ésser utilitzada, indicant en el seu cas expressament que es compleix amb les condicions d'habitabilitat.
- Que es facilitarà la inspecció corresponent als serveis tècnics municipals.
- En el seu cas, que l'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica.
- Que en cas de divisió horitzontal, la instal·lació de telecomunicacions s'ha realitzat per tècnic competent i que es disposa del certificat d'ICT emès per la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació.
- En el seu cas, que s'ha executat la urbanització simultània de les obres d'urbanització.

b.- Certificat final d'obra o instal·lació original, signat per la direcció facultativa o pel tècnic executor de les mateixes i visat pel col·legi professional competent on consti la data de finiment de les obres i el fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació/instal·lació està en condicions d'ésser utilitzada.

c.- Projecte bàsic autoritzat amb les modificacions introduïdes.

d.- Certificat de recepció de residus lliurat per gestor autoritzat.

e.- Altres que els serveis tècnics puguin exigir.

f.- Si és d'aplicació la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats i infraestructures i edificis, el certificat positiu de prevenció i seguretat en matèria d'incendis emès per una entitat col·laboradora de l'administració acreditada. Si la prevenció es refereix exclusivament a extintors manuals, caldrà aportar el certificat que preveu l'art. 18 del decret 1942/1993, de 5 de novembre, d'aprovació del reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis. Si no és d'aplicació la Llei 3/2010, el certificat de l'empresa instal·ladora emès per tècnic titulat competent designat per la mateixa

9.- Tramitació del procediment.

9.1.- Un cop rebuda, en el registre general de la corporació, la comunicació prèvia i declaració responsable, es procedirà a la comprovació dels aspectes formals i de la documentació aportada. Si s'observés que existeixen defectes formals o que no es presenta tota la documentació exigida a l'art. 8, es donarà a l'interessat un termini de 10 dies per tal que procedeixi a la seva subsanació. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi portat a terme la subsanació, se'l tindrà per desistit (art. 71 Llei 30/92), es dictarà resolució ordenant l'arxiu del procediment i es notificarà a l'interessat.

9.2.- Comprovada l'adequació formal de la instància normalitzada, de la declaració responsable i de la documentació aportada, es continuarà el procediment, amb la realització dels tràmits següents:

a.- En el termini d'1 mes es procedirà a la comprovació i inspecció per part dels serveis tècnics municipals per tal de verificar si l'execució de les obres d'edificació, instal·lació i urbanització, en el seu cas, s'han portat a terme amb subjecció a les condicions establertes a la llicència (comunicació prèvia en el seu cas), així com l'aptitud per a l'ús a què es destinen.

b.- Emissió, en el seu cas, dels informes corresponents a l'execució de les obres d'urbanització que hagin de realitzar-se conforme als sistemes d'execució previstos legalment.

c.- Elevació de la proposta de resolució, previ tràmit d'audiència, quan procedeixi.

d.- Resolució de l'òrgan municipal competent, en els termes que es detallen en l'article següent.

Art. 10.- Finalització del procediment. Resolució.

10.1.- Si el resultat de la comprovació i inspecció efectuada pels tècnics municipals conclou que l'edificació o instal·lació es troba totalment acabada i s'ajusta al projecte autoritzat o els seus reformats mitjançant la corresponent llicència d'obres (comunicació prèvia), complint totes les seves condicions, es dictarà resolució per l'òrgan competent, en la qual es declararà aquesta circumstància.

10.2.- Si del resultat de la comprovació i inspecció efectuada pels tècnics municipals es conclou que l'edificació o instal·lació no es troba totalment acabada de conformitat amb allò previst al projecte (comunicació prèvia) presentat a l'Ajuntament i autoritzat mitjançant llicència d'obra o els seus reformats; i/o no s'ajusta al projecte autoritzat; i/o no compleix les condicions d'habitabilitat establertes en la normativa sectorial i en les condicions de la llicència atorgada; i/o no compleix amb els requisits establerts per la normativa vigent per legitimar la seva ocupació i utilització, i/o que les seves instal·lacions no estiguin degudament preparades per entrar en servei; i/o que les obres d'urbanització no es trobin degudament executades per dotar a la parcel·la dels serveis i infraestructures necessàries per convertir-la en solar, la resolució que es dicti determinarà que la declaració responsable (comunicació prèvia) presentada resulta inhàbil per l'ocupació o utilització de l'edifici o instal·lació. Així mateix determinarà la impossibilitat d'ocupar o utilitzar l'edifici o instal·lació de que es tracti, o la seva continuació, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives a que, en el seu cas, estigui subjecte el declarant o els tècnics signants dels corresponents certificats.

De igual manera es pronunciarà en el supòsit regulat a l'art. 6.2, o quan, del resultat de la comprovació i inspecció efectuada, es conclou que la declaració responsable incorre en alguna inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol de les seves dades, manifestacions o documents que l'acompanyen.

10.3.- El procediment finalitzarà mitjançant resolució de l'òrgan competent, prèvia elevació de la proposta de resolució.

10.4.- En els supòsits recollits en el punt 2 d'aquest article, la resolució del procediment donarà lloc, en el seu cas, a la incoació dels corresponents expedients sancionadors i de restabliment de l'ordre jurídic alterat.

Art. 11.- Ocupació i utilització dels edificis i instal·lacions. Registre de declaracions responsables.

11.1.- La presentació de la declaració responsable (comunicació prèvia) de primera ocupació o utilització, amb tota la documentació requerida a l'art. 8, habilita l'exercici del dret a la ocupació de l'immoble o al inici de la utilització des del dia de la seva presentació, sense perjudici de les facultats de comprovació i inspecció de l'Ajuntament, ni de la necessitat d'obtenció de les llicències d'activitats, o règims de comunicació prèvia o declaració responsable que, en el seu cas, resultin procedents.

11.2.- No podran ocupar-se o utilitzar-se les edificacions o instal·lacions sense la presentació de la corresponent declaració responsable, o quan s'hagi dictat resolució declarant la seva inhabilitat (art. 10.2). En aquest últim cas, haurà de presentar-se nova declaració responsable, prèvia la obtenció de la preceptiva llicència per la legalització de les modificacions introduïdes, o per la reposició de l'obra a l'estat autoritzat per la llicència atorgada o els seus reformats.

11.3.- L'Ajuntament crearà un registre municipal de declaracions responsables de primera ocupació o utilització, que serà portat pels serveis tècnics municipals, on es recollirà les declaracions responsables presentades, número d'expedient i resultat del procediment.

Art. 12.- Devolució de garanties.

La declaració responsable serà requisit suficient per obtenir, en el seu cas, la devolució dels avals o garanties constituïdes per assegurar l'execució de les obres. Això sense perjudici que, per causa justificada, es faci constar expressament la retenció de la devolució d'aquestes garanties fins el total i efectiu compliment de determinades obligacions.

Art. 13.- Responsabilitats.

La presentació de declaració responsable de primera ocupació o utilització de les edificacions o instal·lacions no exonera als agents que han intervingut en el procediment edificatori de les responsabilitats de naturalesa civil o penal pròpies de les seves activitats, ni les de tipus administratiu derivades d'errors o falsedat de dades imputables a ells.

Disposició addicional.

La relació detallada de documents a que es refereix l'art. 8.2, i que haurà de quedar inclosa en el model normalitzat de sol·licitud que s'aprova en amb la present ordenança, podrà ser alterada en qualsevol moment, bé per les necessitats derivades de les funcions de comprovació i supervisió municipal, o bé per l'entrada en vigor de noves normes que obliguin a una adaptació. En qualsevol dels casos, la citada alteració serà aprovada per resolució d'alcaldia i no suposarà una modificació d'aquesta ordenança.

Disposició transitòria.

Als procediments de sol·licitud de llicència de primera ocupació o utilització iniciats amb anterioritat a la aprovació de la present ordenança, els hi serà d'aplicació la normativa vigent en el moment de l'inici del procediment.

Disposició derogatòria.

Queden derogades totes aquelles normes d'igual rang que s'oposin a lo establert en la present ordenança, en particular queda derogada l'ordenança municipal reguladora de l'atorgament de llicències de primera ocupació i utilització d'edificis i instal·lacions.

Disposició final.

La present ordenança entrarà en vigor un cop publicat el seu text íntegra en el BOP i continuarà vigent mentre no se n'aprovi la seva modificació o derogació.

**MODEL NORMALITZAT DE SOL·LICITUD DE COMUNICACIÓ PRÈVIA I
DECLARACIÓ RESPONSABLE.**

DECLARACIÓ RESPONSABLE

En/Na _____, major d'edat, amb NIF:
_____, amb domicili _____
Telèfon _____, en la meva condició de
_____.

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:

Que les obres han finalitzat el dia _____

Que l'execució de les obres/instal·lacions s'ha realitzat d'acord amb el projecte aprovat o modificacions posteriors i les condicions imposades.

Que l'edificació o instal·lació està en condicions de ser utilitzada, indicant expressament que es compleix amb les condicions d'habitabilitat.

Que es facilitarà la inspecció corresponent als serveis tècnics municipals.

En el seu cas, que l'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica.

Que en cas de divisió horitzontal, la instal·lació de telecomunicacions s'ha realitzat per tècnic competent i que es disposa del certificat d'ICT emès per la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la informació.

En el seu cas, que s'ha executat la urbanització simultània de les obres d'urbanització.

I per què així consti i als efectes oportuns, expedixo i signo la present declaració responsable de la veracitat de les dades i la informació anteriors.

Avinyonet de Puigventós,

Signatura

COMUNICACIÓ PRÈVIA D'ÚS O PRIMERA OCUPACIÓ D'OBRES

Expedient d'obres número: _____.

En/Na _____, major d'edat, amb NIF: _____, amb domicili _____
Telèfon _____, en la meva condició de _____.

EXPOSO:

S'adjunta la documentació següent:

- 1.- Declaració responsable.
 - 2.- Certificat final d'obra o instal·lació original, signat pel tècnic executor de les mateixes i visat pel col·legi professional competent on consti la data de finiment de les obres i el fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o modificacions posteriors i les condicions imposades i que l'edificació/instal·lació està en condicions d'ésser utilitzada.
 - 3.- Projecte bàsic autoritzat amb les modificacions introduïdes si és el cas.
 - 4.- Certificat de recepció de residus per gestor autoritzat.
 - 5.- Si és d'aplicació la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats i infraestructures i edificis, el certificat positiu de prevenció i seguretat en matèria d'incendis emès per una entitat col·laboradora de l'administració acreditada. Si la prevenció es refereix exclusivament a extintors manuals, caldrà aportar el certificat que preveu l'art. 18 del decret 1942/1993, de 5 de novembre, d'aprovació del reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis. Si no és d'aplicació la Llei 3/2010, el certificat de l'empresa instal·ladora emès per tècnic titulat competent designat per la mateixa.
 - 6.- Liquidació de la taxa.
 - 7.- Model 902N (Declaració Cadastral – Nova construcció, ampliació, reforma o rehabilitació de béns immobles) degudament segellat per la Delegació Territorial de Cadastre. El model es pot descarregar de la pàgina web http://www.catastro.meh.es/esp/modelos_declaraciones.asp
- Adreça: Gerència Territorial de la Direcció General de Cadastre

Av. De Jaume I, 47 (17071 Girona) Telefona: 972 225 050

Per tot això, **SOL.LICITO:**

Que presentada tota la documentació, qui sotasigna comunica a l'Ajuntament d'Avinyonet de Puigventós que tingui per presentada aquesta instància i en quedi assabentat als efectes oportuns.

Avinyonet de Puigventós,

Signatura