



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE PINOS PUENTE.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

La presente ordenanza se formula con el fin de completar la normativa urbanística de aplicación, en aspectos procedimentales para la concesión de licencia de ocupación o utilización.

Artículo 1. Objeto y documentación.

Primero. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminadas y actos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Segundo. Están sujetos a licencia de ocupación o utilización:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- d) La puesta en funcionamiento de instalaciones en el suelo no urbanizable, así como la primera utilización de casetas de aperos, con independencia de los materiales utilizados para su ejecución.

Tercero. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa. En la certificación se declarará por el técnico la conformidad de lo construido con la licencia en su día otorgada.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

- b) En su caso, certificación final de obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
- c) Certificado emitido por el director facultativo de las obras, justificativo de que la urbanización exterior de las edificaciones está correctamente ejecutada y tienen acceso los servicios de suministro.
- d) Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal.
- e) En caso de existir modificaciones con respecto al proyecto de ejecución inicialmente aprobado, se presentará proyecto de ejecución visado del estado final de obra.
- f) Reportaje fotográfico 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. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes. Los viales estarán limpios de restos de obra, y deben estar libres de las instalaciones provisionales, utilizadas durante la ejecución así como cualquier otro material sobrante de la obra o instalación que no forme parte de la edificación o instalación para la que se solicita licencia.
- g) Documento acreditativo de haber presentado la declaración catastral de nueva construcción ante la Dirección General de Catastro.
- h) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicable a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- i) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- j) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- k) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

Cuarto. En los supuestos contemplados en el párrafo b) y c) del apartado segundo del artículo 1 será necesario acreditar:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa. En la certificación se declarará por el técnico la conformidad de lo construido con la licencia en su día otorgada.
- b) Reportaje fotográfico de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Los viales estarán limpios de restos de obra, y deben estar libres de las instalaciones provisionales, utilizadas durante la ejecución así como cualquier otro material sobrante



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

de la obra o instalación que no forme parte de la edificación o instalación para la que se solicita licencia.

c) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

d) Aquellos otros informes o autorizaciones sectoriales que, competencialmente, procedan de otros órganos administrativos, tanto autonómicos como estatales.

Quinto. En el supuesto contemplado en el párrafo d) del apartado segundo del artículo 1 respecto a otras instalaciones y/o casetas de aperos la acreditación, permisos y demás certificaciones, serán valoradas por el equipo técnico municipal en cada caso concreto, atendiendo a sus características específicas en orden a verificar que dichas obras coinciden con la licencia de obras autorizada.

Sexto. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para concesión o denegación será de tres meses, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

Séptimo. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística de carácter grave si el uso resultara ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Octavo. Solicitudes de licencia de ocupación o utilización para viviendas o edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Pinos Puente (8 de octubre de 1992).

- Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las NNSS, que no ostenten licencia de obra, deberán acompañarse de acreditación por cualquier medio válido de prueba en derecho de su construcción anterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Pinos Puente; certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la solidez, seguridad y salubridad de la edificación así como el correcto funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble

- Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las NNSS, que ostenten licencia de obra, deberán acompañarse de certificación acreditativa de solidez, seguridad y salubridad de la edificación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
18240 PINOS PUENTE (Granada)

Noveno. Solicitudes de licencia de ocupación o utilización para viviendas o edificaciones construidas con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Pinos Puente (8 de octubre de 1992).

- Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones construidas con posterioridad a la aprobación de las NNSS, que no ostenten licencia de obra y que sean legalizables, deberán regularizarse previamente mediante la obtención de la licencia de legalización para la posterior tramitación de la licencia de ocupación o utilización.

- Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones construidas con posterioridad a la aprobación de las NNSS, que se encuentren fuera de ordenación o asimiladas deberán tramitar su expediente correspondiente, conforme a su ordenanza respectiva.

Artículo 2. Concesión parcial.

Cuando la aptitud para su uso específico permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forma parte, podrán los interesados obtener la eficacia de la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

1º Que el Ayuntamiento realice previa visita de inspección.

2º Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y no perjudique las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

3º Que la fachada exterior, la cubierta de la edificación y las zonas comunes estén terminadas. La terminación exterior implicará el enfoscado o revestido de muros medianeros, así como el pintado de fachadas que den tanto a la vía pública como a propiedad privada, aunque no sean vistos desde el exterior.

4º Que la parte o zona de la edificación para la que se solicita licencia de primera ocupación sea totalmente diferenciada del resto de la obra una vez finalizada, tal que cuente con acometidas de los distintos suministros independientes, y pueda ser objeto de comunidad de propietarios única e independiente.