

ORDENANÇA FISCAL NÚM. 24

TAXA SOBRE ATORGAMENT LLICÈNCIA D'ÚS I OCUPACIÓ D'EDIFICIS

ARTICLE 1r. FONAMENT I NATURALESSA.-

En ús de les facultats concedides pels articles 133.2 i 144 de la Constitució i per l'article 106 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i de conformitat amb el que es disposa en els articles 15 al 19 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les Hisendes Locals, aquest Ajuntament estableix la taxa de l'atorgament de llicència d'ús i ocupació d'edificis, que es regirà per aquesta ordenança fiscal, les normes de la qual s'atenen al que disposa l'article 58 de l'esmentada Llei 39/1998.

ARTICLE 2n. OBJECTE.-

Aquesta ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per atorgar la llicència d'ús i ocupació dels edificis al municipi de Torrefarrera.

ARTICLE 3r. DEFINICIONS.-

Als efectes d'aquesta ordenança s'entén que estan subjectes a la llicència d'ús i ocupació, els edificis de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial i/o d'ampliació quan per a l'autorització de les obres s'hagi exigint un projecte tècnic, i a l'empara d'una llicència urbanística d'obra major.

Es podrà atorgar la llicència d'ús per a edificis o per blocs d'usos independents, sempre que es compleixin els requisits següents:

- Que la unitat independent (habitatge o local) estigui totalment acabada
- Que la volumetria i els acabats de l'edifici en el seu contingut estiguin finalitzats.
- Que la urbanització s'hagi realitzat i acabat segons el projecte aprovat i hagi estat recepcionada
- Que els elements d'urbanització estiguin correctament executats o reposats.
- Que els espais comuns de l'edifici estiguin totalment acabats
- Que es justifiqui la independència funcional de la part en qüestió

ARTICLE 4t. FINALITATS.-

La llicència d'ús i ocupació té per finalitats exclusives:

- Comprovar que l'edifici construït i, si s'escau, la urbanització simultània s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística atorgada el seu dia.
- Comprovar que es compleixin les condicions a les quals s'hagi subjectat la llicència urbanística atorgada.

- Comprovar que l'edifici es pot destinar a un determinat ús
- Fiscalitzar el compliment de les obligacions legalment establertes i de competència municipal, tant les que fan referència a l'edifici com les fiscals
- Vetllar, per mitjà de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici, perquè les actuacions que s'han de dur a terme en tot edifici per aconseguir-ne la conservació i manteniment es facin d'una manera idònia i, alhora, que els usuaris coneguin les seves obligacions per tal d'evitar la pèrdua dels nivells d'habitabilitat i seguretat, i especialment, dels valors artístics, històrics i arquitectònics en aquells que estiguin catalogats
- Assegurar la incorporació dels ciutadans a la societat de la informació i el coneixement, per mitjà de l'acreditació del compliment de la normativa sobre infraestructures comunes de telecomunicacions

ARTICLE 5è. SOL.LICITUD DE LLICÈNCIA.-

- 5.1. La llicència d'ús i ocupació l'han de sol.licitar els interessats dins dels mes següent a la data d'acabament de les obres. A aquest efecte, l'obra es considera acabada quan el facultatiu director lliura un certificat en el qual s'acredita, a més de la data d'acabament, el fet que les obres s'han fet d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edifici, o la instal.lació, està en condicions de ser utilitzat.
- 5.2. Els interessats a obtenir la llicència d'ús i ocupació d'un edifici han de presentar Una sol.licitud adreçada a l'Alcaldia del'Ajuntament de Torrefarrera segons el model que s'inclou a l'annex I, hi ha de contenir:
- Nom i cognoms de l'interessat o, si s'escau, de la persona que el representa, així com la identificació de lloc que s'assenyali a l'efecte de notificar.
 - Identificació, mitjançant referència cadastral de l'edifici o instal.lació per al qual es demana llicència d'ús i ocupació, i també de l'ús que se'n vol fer donar.
 - Identificació de l'expedient d'obra major d'atorgament de llicència (número i any)
 - Identificació de l'expedient de llicència d'activitat, si s'escau
 - Lloc, data i firma de qui fa la sol.licitud o del seu representant
- 5.3. Els interessats hauran d'acompanyar la sol.licitud amb els documents següents:
- Certificat de final d'obra expedit pel director facultatiu (original, signat i visat) en què s'acrediti la data de finalització de l'obra, que les obres s'han fet d'acord amb el projecte tècnic aprovat o les modificacions posteriors i les condicions que imposa la llicència, i que l'edifici està en condicions de ser utilitzat.
 - La recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament o la sol.licitud de l'aval, o la fiança urbanística, segons correspongui.
 - Fotografies de l'edifici i del seu entorn, si s'escau.
 - Document acreditatiu que l'obra o instal.lació ha estat donada d'alta a l'efecte de l'IBI (model 902 o 902-s, o el que sigui vigent a la Gerència Territorial del Cadastre).

- Per als edificis inclosos en l'àmbit d'aplicació que estableix l'article 2 del Reial Decret 1/98, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per accedir als serveis de telecomunicacions, cal aportar la certificació expedida per l'administració competent en matèria de telecomunicacions en la qual ha de constar que s'ha presentat el Projecte tècnic d'infraestructures comunes de telecomunicació (ICT) i el certificat o butlletí d'instal·lació, segons correspongui, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic i que aquest s'ha fet d'acord amb la legislació vigent sobre ICT.
- Si l'ús de l'edifici és el d'habitatge, el manual d'ús i manteniment de l'edifici, d'acord amb el que estableix l'article 7 del Decret 206/92, d'1 de setembre; i que haurà de contenir les especificacions necessàries per la conservació dels elements artístics, històrics i arquitectònics de l'edifici, quan aquest estigui catalogat.
- En el cas dels edificis destinats a altres usos, diferents de l'ús d'habitatge,
- que precisin d'autorització o llicència ambiental per la seva posta en funcionament, hauran d'aportar l'Acta de Control Inicial de l'Entitat Ambiental de Control, o bé la certificació del facultatiu competent en els supòsits acollits al règim de comunicació.

ARTICLE 6è.- ÒRGAN COMPETENT PER L'ATORGAMENT DE LA LLICÈNCIA.-

La competència per atorgar la llicència correspon a l'alcalde, sense perjudici de la possibilitat de denegar-la.

ARTICLE 7è. PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LA LLICÈNCIA.-

7.1. El procediment s'inicia amb la sol·licitud de la persona interessada i s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits. Es demanaran els informes dels tècnics municipals que es considerin necessaris per resoldre.

7.2. L'Ajuntament en el termini de 10 dies hàbils, verificarà la documentació presentada per comprovar que s'ajusta als requisits que fixen els articles anteriors. Si hi ha algun defecte en la petició, manca de dades, documentació necessària o resguard acreditatiu de les taxes corresponents, si s'escau, l'Ajuntament requerirà a l'interessat perquè presenti els documents preceptius, amb la indicació que, si no ho fa, es considerarà que desisteix de la seva sol·licitud, prèvia resolució expressa, i que suspèn el termini màxim per resoldre-la fins que aportï la documentació.

7.3. L'informe dels Serveis Tècnics farà constar:

- Si l'obra s'ha fet d'acord amb el projecte tècnic i les condicions de la llicència urbanística concedida.
- Si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i l'equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres.
- Si l'edifici és apte per a l'ús a què es destina.

L'informe conclourà, si escau, l'atorgament de la llicència d'ús i ocupació i allò que s'escaigui sobre la devolució de la fiança. En cas contrari, els serveis tècnics han d'emetre l'informe procedent per tal d'acordar iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització, si escau, de les obres fetes i no emparades per la llicència, i el procediment sancionador, d'acord amb la legislació urbanística quan sigui procedent

ARTICLE 8è. OBLIGACIÓ DE RESOLDRE.-

8.1. Atesos els informes tècnics, l'òrgan competent per resoldre està obligat a dictar resolució expressa: atorgar o denegar la llicència en el termini màxim d'un mes.

8.2. La resolució d'atorgament de la llicència d'ús i ocupació acordarà allò que s'escaigui sobre la devolució de la fiança urbanística dipositada o continguda en la llicència d'obres inicial.

ARTICLE 9è. ACTE PRESUMPTE.-

Un cop transcorregut el termini per resoldre i no s'hagi notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació per silenci administratiu positiu, llevat que no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i pel planejament.

En cap cas s'entendrà atorgada per silenci administratiu positiu la conformitat en referència a la reposició de paviment, a les qüestions relacionades amb el domini públic, ni el dret a la devolució de la fiança per aquest concepte.

Si l'informe tècnic ha detectat que les obres no s'ajusten a la llicència atorgada, s'ha de comunicar a l'interessat perquè les legalitzi, amb l'avertiment que el termini per resoldre la sol·licitud de llicència d'ús i ocupació queda suspès fins que s'autoritzi les modificacions efectuades.

ARTICLE 10è. OBLIGACIONS DELS TITULARS DE L'EDIFICI.-

10.1. Queda prohibit als titulars de l'edifici, ocupar-lo abans de tenir la llicència d'ús i ocupació.

10.2. Queda obligat al pagament d'una taxa per l'atorgament de la llicència d'ús i ocupació en els termes que s'estableixen a l'annex 2 de la present ordenança.

ARTICLE 11è. OBLIGACIONS DE LES EMPRESES SUBMINISTRADORES.-

11.1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica s'han de subjectar, amb relació a aquest subministrament, a les normes legals que li siguin d'aplicació per que fa a comptadors provisionals per a obres i a tenir la cèdula d'habitabilitat per a habitatges.

11.2. El subministrament d'aigua per a obres, quan es tingui la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'Ajuntament, que n'és titular i té caràcter provisional i la durada està limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.

11.3. L'alcalde, exhaurit el termini concedit en la llicència per a l'acabament de les obres i, si escau, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, ordenarà tallar el subministrament després d'avisar els interessats amb una antelació de deu dies.

11.4. Queda prohibit utilitzar el subministrament d'aigua concedit per a les obres, en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.

11.5. L'Ajuntament o la companyia subministradora no podran subministrar els diversos serveis per a ús domèstic en edificis que no tinguin la llicència d'ús i ocupació; és a dir, la llicència d'ús i ocupació és preceptiva per contractar el servei d'aigua.

ARTICLE 12è. INFRACCIONS.-

La primera ocupació i utilització dels edificis o instal·lacions sense tenir la preceptiva llicència d'ús i ocupació constitueix una infracció urbanística, d'acord amb el que estableixen els articles 204 en relació a l'article 179.2.e) de la Llei 2/02, de 14 de març, d'urbanisme i el seu Reglament parcial aprovat per decret 287/03, de 4 de novembre, cal tenir en compte també l'ampliació supletòria del Reglament de Disciplina Urbanística.

ARTICLE 13è. SANCIONS.-

13.1. La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb una multa de 300 euros a 3000 euros si l'actuació fos legalitzable, d'acord amb la tipificació que estableix l'article 208, "Infraccions lleus per legalització efectiva" en concordança amb l'article 211.1 de la Llei 2/02, de 14 de març d'urbanisme; i també cal tenir en compte el que estableix l'article 105 del decret 287/03, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/02, de 14 de març, d'urbanisme.

13.2. Quan l'actuació no sigui legalitzable, s'aplicaran les sancions que estableix l'article 211 de la Llei 2/02, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya:

- De 200 euros a 3.000 euros per les infraccions urbanístiques lleus.
- De 3.001 euros a 30.000 euros per les infraccions urbanístiques greus.
- De 30.001 euros a 1.500.000 euros per les infraccions urbanístiques molt greus.

Les multes imposades s'han de fixar atenent la tipicitat que en cada cas correspongui, d'acord amb el que estableixen els articles 205, 206, 207 de la Llei 2/02. Les sancions s'han de graduar d'acord amb el que estableix l'article 212 de la Llei 2/02, de 14 de març, d'urbanisme, amb concordança amb l'article 110 del decret 287/03, de 4 de novembre.

13.3. La comissió de la infracció no pot ser més beneficiosa per a l'infractor que el compliment de les normes infringides, de manera que l'import de la sanció es pot incrementar en aquests casos fins a l'import equivalent al benefici obtingut.

13.4. L'Ajuntament ha d'adoptar les mesures necessàries per restaurar l'ordre jurídic urbanístic vulnerat, i si escau, disposarà el cessament immediat de l'ocupació clandestina com a mesura cautelar.

ARTICLE 14è. PERSONES RESPONSABLES.-

Tenen consideració d'infractors les persones físiques o jurídiques que duguin a terme actes no permesos per l'ordenança i les que no atenguin les obligacions i deures que estableix.

En concret són responsables de l'ocupació dels edificis sense llicència d'ús i ocupació el promotor de les obres, tal com el defineix l'article 9 de la Llei 38/99, de 5 de novembre, de l'edificació, i també les persones responsables per als efectes del règim sancionador de l'article 213 de la Llei 2/02, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya en concordança amb el que estableix l'article 111 del decret 287/03, de 4 de novembre.

ARTICLE 15è. IMPOSICIÓ DE MULTES COERCITIVES.-

L'Ajuntament de Torrefarrera pot imposar multes coercitives, amb independència de les sancions que s'imposin als infractors, de conformitat amb el que estableix la legislació dels procediments administratius, en el supòsit d'incompliment del requeriment d'execució dels actes i les resolucions administratives destinades al compliment del que estableix aquesta ordenança. La quantia de cada una de les multes coercitives és la que estableix la legislació de règim local amb caràcter general i específicament en els casos d'aplicació de la Llei 2/02, de 14 de març, d'urbanisme, i el decret 287/03, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei citada (article 217 de la Llei 2/02 en concordança amb l'article 107 de la norma reglamentària esmentada).

ARTICLE 16è. PROCEDIMENT SANCIONADOR.-

D'acord amb el que estableix el títol IX de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, la potestat sancionadora s'ha d'exercir d'acord amb el procediment que estableix el decret 278/93, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat, d'aplicació supletòria als ens locals i, supletòriament, pel que estableix el Reial Decret 1398/93, de 4 d'agost, pel qual s'aprova el "Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora".

ARTICLE 17è. INFRACCIONS AMB CONNEXIÓ CAUSAL.-

Quan es cometin més d'una infracció s'imposaran les sancions corresponents a cadascuna d'elles, amb l'única excepció que entre les sancions hi hagués una connexió causal, en aquest supòsit s'imposarà la sanció més elevada de les que corresponguin.

ARTICLE 18è. DÈBIT ADMINISTRATIU DE L'IMPORT DE LA SANCIÓ.-

L'import de les sancions té caràcter de debit administratiu i es pot exigir per via executiva en què no s'atengui el pagament en període voluntari.

ARTICLE 19è. MARC NORMATIU SUPLETORI.-

En tot allò que no preveu l'ordenança, és d'aplicació supletòria el que estableixen les disposicions legals i reglamentàries vigents en matèria urbanística, procedimental i d'habitatge, i de règim local, i totes aquelles disposicions concordants que siguin d'aplicació.

ARTICLE 20è. EFECTES DE LA MODIFICACIÓ DE LA LEGISLACIÓ DE L'ESTAT O L'AUTONÒMICA.-

20.1. Les prescripcions d'aquesta ordenança que incorporen o reproduïxen aspectes de la legislació bàsica de l'Estat o l'autonòmica d'aplicació als ens locals catalans són modificades automàticament en el moment que es produeixi la revisió.

20.2. Si es produï aquesta revisió, s'autoritza l'Alcaldia a introduir en el text de l'ordenança les modificacions que siguin necessàries o els aclariments pertinents.

20.3. Les modificacions, o els aclariments, derivades de la revisió operada en la legislació bàsica de l'Estat o l'autonòmica d'aplicació als ens locals catalans no necessiten que la corporació les publiqui expressament.

DISPOSICIÓ FINAL.-

Aquesta Ordenança Fiscal, la redacció definitiva de la qual ha estat aprovada pel Ple de la Corporació en sessió celebrada el 10 de desembre de 2004, entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província i serà aplicable a partir del dia següent al de la seva publicació. El seu període de vigència es mantindrà fins que s'esdevinguin la seva modificació o derogació expresses.

Aquesta Ordenança que consta de VINT articles, ha estat aprovada per l'Ajuntament en sessió celebrada el 10 de desembre de 2004.



AJUNTAMENT
DE
TORREFARRERA

SOL·LICITUD LLICÈNCIA D'ÚS I OCUPACIÓ

SOL·LICITANT:

Nom i Cognoms o Raó Social	NIF/CIF
----------------------------	---------

REPRESENTANT:

Nom i Cognoms	NIF
---------------	-----

ADREÇA A EFECTES DE NOTIFICACIÓ:

C/	Municipi		
CP	Correu electrònic	Telèfon	Fax

DADES DE L'EDIFICI

Llicència concedida

Emplaçament:	Emplaçament:
Referència cadastral:	Referència cadastral:
Núm.exp. obra major:	Núm. d'habitatges:
Descripció de la llicència atorgada:	Descripció de la llicència d'ús i ocupació:
Ús de l'edifici:	Ús de l'edifici:

DADES DE L'EDIFICI

Sol·licitud d'ús i ocupació

Per això,

SOL·LICITO: Que se'm concedeixi: Llicència d'ús i ocupació
 Devolució de l'aval dipositat

Torrefarrera, de _____ de 2004
Signatura

DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA QUE S'ADJUNTA

- Certificat final d'obra (original i visat)
- Justificant de la carta de pagament de la fiança urbanística
- Fotografies de l'edifici i del seu entorn
- Document acreditatiu alta IBI
- I si escau:
 - Recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament
 - Certificació compliment normativa de Telecomunicacions
 - Manual d'ús i manteniment
 - Acta de control inicial de l'ECA (autorització o llicència ambiental)
 - Certificació facultatiu competent (règim de comunicació)

TAXA PER ATORGAMENT DE LA L·LICÈNCIA D'ÚS I OCUPACIÓ

L·LICÈNCIA D'ÚS I OCUPACIÓ	
De 1 fins a 4 unitats	100 €/unitat
De 5 fins a 10 unitats	60 €/unitat
A partir de la unitat número 11	25 €/unitat