



C O N C E L L O  
DE  
**ME A Ñ O**  
C. P. 36968  
(PONTEVEDRA)

## ORDENANZA

Reguladora das licencias de primeira  
utilización ou de cambio de uso de edificios,  
no termino municipal de Meaño

\*\*\*\*\*

### CAPÍTULO I.- Disposicións xerais

**Artigo 1º.- Obxecto da Ordenanza.**- A presente ordenanza ten por obxecto establecer os requisitos e o procedemento para a concesión das licencias de primeira utilización ou para o cambio do uso dos edificios, no término municipal de Meaño, e todo elo en cumprimento e de conformidade co esixido no art. 194 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e na Lei 4/2003, do 29 de xullo de vivenda de Galicia e no art. 21 do Regulamento de Servicios das Corporacións Locais.

**Artigo 2º.- Dos edificios** Ós efectos da presente Ordenanza terán a consideración de edificios, tanto os edificios de nova planta como os resultantes da ampliación ou reforma de estruturas dos xa existentes, executados, en todo caso, ó amparo dunha licenza urbanística de obras, ou da súa legalización, se fose o caso, e sexan destinados tanto a vivendas como a actividades profesionais, industriais, comerciais, sociais, culturais ou de análoga natureza.

**Artigo 3º.- Finalidade.**- As licencias de primeira utilización, ou de cambio de uso, terán por finalidade:

- a) Comprobar se o edificio ou a instalación, construídos de nova planta ou modificados, se axustan ó proxecto técnico e á licenza urbanística de obra, a si como a realización da urbanización, se fose o caso, e o cumprimento da lexislación que sobre accesibilidade e supresión de barreiras sexa de aplicación na Comunidade Autónoma de Galicia.
- b) Comprobar se a edificación cumpre coas condicións esixibles de seguridade, salubridade e habitabilidade ó abeiro da lexislación vixente.
- c) Comprobar e confirmar se a edificación poden ser destinada ós usos para os que foron proxectadas ou para os que se solicita autorización.

**Artigo 4º.- Licencia de ocupación ou uso e licenza de apertura.**- A licenza de primeira utilización ou cambio de uso, é independente e distinta da licenza de apertura de establecementos.



## CAPITULO II.- Das licencias

### Artigo 5º.- Solicitudes e requisitos.-

1.- Os interesados en obter a licencia de primeira utilización ou cambio de uso, presentarán a correspondente solicitude, no modelo oficial que subministrará o propio Concello, dirixida ó Sr. Alcalde Presidente, e na que constará:

- a) Nome e apelidos do interesado, D.N.I., e domicilio a efectos de notificacións. No caso de actuar en nome ou representación doutra persoa física ou xurídica, datos do representado.
- b) Referencia dos feitos que motivan a solicitude, concretando coa maior claridade os datos do edificio construído ou modificado, circunstancias, situación, finalidade, uso e cantos outros se coide oportuno subministrar.
- c) Lugar, data e firma do solicitante; e,
- d) Todos aqueles outros datos requeridos no impreso de solicitude.

2.- Os solicitantes deberán engadir ás súas solicitudes os seguintes documentos:

- a) Fotocopia da licencia de obra outorgada no seu día.
- b) Certificacións de finalización de obra, instalacións e, no seu caso, de urbanización, emitidas polos directores das mesmas, e visadas polos colexios profesionais correspondentes.
- c) Xustificante de ter solicitada a alta no imposto de bens de natureza urbana.
- d) Xustificante do aboo das taxas municipais correspondentes.
- e) Proxecto reformado, se fose o caso.
- f) Xustificante de estar ó corrente no IAE, do contratista principal e das posibles empresas subcontratantes que teñan intervido nas obras.

3) Para o caso de vivendas de protección oficial, o promotor deberá aportar, asimismo, a cédula de calificación definitiva.

Artigo 6º.- Órgano competente.- O órgano municipal competente para o outorgamento das licencias ás que se contrae a presente Ordenanza será a Alcaldía ou, por delegación, a Xunta de Goberno Local.

Artigo 7º.- Do procedemento de concesión.- 1.- Solicitada a licencia polo interesado, pasarase a informe dos Servizos Técnicos Municipais, no que se fará constalo seguinte:

- a) Se a obra foi executada con suxección ó proxecto técnico, e, en todo caso, á licencia urbanística de construción concedida no seu día.
- b) Se se realizaron as obras de urbanización, se fose procedente, de acordo coas determinacións do proxecto de urbanización se o houberse, ou do proxecto de obra ordinaria, conforme, en todo caso, co planeamento en vigor.



C O N C E L L O  
DE  
**ME A Ñ O**  
C. P. 36968  
(PONTEVEDRA)

- c) Se se executou a restauración ou reposición do equipamento urbano que puidese terse afectado polas obras en cuestión, se fose o caso.
- d) Se se cumpren as condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos que puidesen verse afectados como consecuencia das obras de referencia, e a conclusión sobre a aptitude ou non, do edificio ou instalación para o uso ou finalidade para os que se solicita a licencia.

2.- Os informes serán evacuados no prazo dun mes, dende a data de entrega do expediente para informe, prazo que se interrompirá, se fose preciso incorporar novos documentos, e polo tempo en que se demore dita incorporación.

3.- Levantarase acta da visita que efectúe o Técnico Municipal á obra en cuestión, e que será firmada conxuntamente co representante da promotora, e na que se farán constar as circunstancias nas que se atope a obra, en relación co Proxecto e coa licencia de obra concedida no seu día. Incluírase, asimesmo, calquera outra incidencia, que se estime conveniente no momento da visita, e en relación con calquera aspecto das obras para as que se solicita a licencia.

**Artigo 8º.**- Se como consecuencia da visita que efectúe o Técnico Municipal, ós efectos de emiti-lo preceptivo informe, se comprobase a existencia de variacións do proxecto técnico, ou das condicións da licencia de obra concedida no seu día, faranse constar as anomalías observadas, con indicación expresa da infracción cometida, así como da posibilidade ou imposibilidade da súa legalización.

Indicarase asimesmo no informe, se a edificación reúne as condicións de habitabilidade, hixiene e seguridade, ós efectos de autorizar, se fose procedente, a contratación dos servizos de auga, gas, electricidade, telefonía, etc., sen prexuízo da incoación e tramitación, do expediente sancionador, e/ou do necesario para que se leven a cabo as correccións ou modificacións que procedan.

Neste caso, a licencia de primeira utilización concederíase de forma individualizada e co único fin de permiti-la ocupación de vivendas ou locais que reúnan as condicións de habitabilidade, hixiene e seguridade e non se vexan afectadas directamente polas modificacións ou correccións que sexa preciso realizar.

**Artigo 9º.- Prazo de resolución.-** O órgano competente para a concesión deberá resolver a solicitude no prazo máximo de **dous meses**, a contar dende a data da súa presentación, coa documentación que sexa necesaria, no rexistro do Concello.

O prazo anterior quedará interrompido polo tempo necesario para aportar ó expediente algún documento complementario, se fose preciso requerilo.



C O N C E L L O  
DE  
**ME A Ñ O**

C. P. 36968  
(PONTEVEDRA)

Asi mesmo interrompirase o prazo se a obra non cumprise co planeamento ou coas condicións da licencia, e polo tempo necesario para levar a cabo as modificacións ou correccións das infraccións ou deficiencias observadas polo técnico municipal, coa correspondente tramitación do expediente de protección da legalidade urbanística.

**Artigo 10º.- Silencio administrativo.-** Transcorrido o prazo establecido no artigo anterior, tendo en conta asi mesmo as circunstancias que nel se indican, e non se tivese adoptado polo órgano competente para a concesión resolución algunha en relación coa solicitude de concesión de licencia, o interesado, consonte co disposto polo art. 43.2 da Lei 30/92, de 26 de novembro do R.X.A.P. e do Procedemento Administrativo Común, poderá entender estimada, por silencio administrativo a solicitude, e, na súa consecuencia, concedida a licencia solicitada.

Nembargante non se entenderá concedida a licencia en contra do establecido pola lexislación vixente, polo planeamento urbanístico municipal ou pola presente ordenanza.

**CAPITULO III.-** Das obrigacións en materia de  
licencias de primeira utilización

**Artigo 11º.-** Das obrigacións dos promotores ou arrendatarios.-

- Na venda de vivendas xa rematadas o promotor non poderá enaxena-las vivendas tra-la expedición do certificado de fin de obra sen obter a licencia de primeira ocupación, ben expresamente ou por silencio administrativo. Non obstante si o interesado na adquisición pretendiera a celebración do contrato antes da obtención da licencia de primeira ocupación, será suficiente a mera solicitude, sempre e cando no contrato figure expresamente que dacordo co art. 17.5 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, as empresas ou entidades subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía esixirán copia da devandita licencia para a contratación dos respectivos servizos. O promotor, neste caso, estará obrigado a remitir ó comprador a licencia de primeira ocupación.

Na venda de vivendas en proxecto ou en construción tamén deberán cumprirse os requisitos sinalados no parágrafo anterior antes de proceder á entrega das mesmas ós compradores, unha vez rematadas.

- O promotor deberá facer entrega a tódolos compradores de vivendas de nova construción xa rematadas da licencia de primeira ocupación si xa obtivese ou ó menos do comprobante da súa solicitude.

- O arrendador deberá facilitar ó arrendatario copia da licencia de primeira ocupación.



C O N C E L L O  
DE  
**M E A Ñ O**  
C. P. 36968  
(PONTEVEDRA)

**Artigo 12º.- Das obrigacións das empresas subministradoras de servizos.-** As empresas subministradoras de auga, gas, electricidade e telefonía fixa, deberán esixir dos promotores ou titulares dos edificios, estar en posesión da licenza regulada na presente Ordenanza, non debendo presta-los servizos que se lles soliciten sen que se teña cumprido coa obriga de dispoñer da licenza, e elo en virtude do disposto polo artigo 53 do Regulamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto nº 28/99, de 21 de xaneiro, en concordancia co art. 52 da Lei 4/2003, do 29 de xullo.

#### CAPITULO IV.- Infraccións e sancións

**Artigo 13º.- Infraccións.-** Constitúe infracción urbanística a ocupación ou primeira utilización, así como o cambio de uso das edificacións, sen ter obtido previamente a correspondente licenza municipal, conforme ó disposto polo artigo 194 da Lei 9/2002 do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, en relación co artigo 69 do seu Regulamento de Disciplina Urbanística.

**Artigo 14º.-** As infraccións ás que se refire a presente ordenanza clasifícanse en **moi graves, graves e leves.**

1.- Constituirá infracción moi grave:

a) A inexactitude nos datos dos documentos ou certificacións presentadas que resulten fundamentais para obter a licenza de primeira utilización.

b) A redacción de proxectos e execución de obras de vivendas que incumpran de forma substancial as normas de seguridade, salubridade e hixiene así como as normas de calidade e deseño, facendo que non reúnan as condicións necesarias para a obtención da licenza de primeira ocupación.

2.- Constituirán infraccións graves:

a) Carecer da licenza de primeira utilización para formaliza-la venta ou arrendamento de vivendas. No caso da venta de vivendas poderase estar, non obstante, ó establecido no art. 26.2 da Lei 4/2003, do 29 de xullo.

b) Non proporcionar ó Concello a información que se solicite en relación cos requisitos, obrigacións e actividades relacionados coa solicitude da licenza de primeira utilización.

c) Non realiza-las retificacións sinaladas pola Administración e, en xeral, incumpri-las ordenes que pola mesma se dicte.

3.- Constituirán infraccións leves:



C O N C E L L O  
DE  
**ME A Ñ O**  
C. P. 36968  
(PONTEVEDRA)

- a) Non entregar na oferta ou contratos de compraventa e arrendamento ós adquirentes e arrendatarios copia da licencia de primeira ocupación.
- b) Subministrar por parte das compañías de auga, gas e electricidade a usuarios de vivendas sen licencia de primeira ocupación.
- c) Todas aquelas outras infraccións non contempladas nos apartados anteriores sempre que non inflúan de xeito decisivo na concesión de licencia, e que non produzan danos para os intereses xerais.

**Artigo 15º.- Sancións.-** 1.- As infraccións enumeradas no artigo anterior serán sancionadas pola Alcaldía, con multas segundo a seguinte escala:

- a) Infraccións moi graves: multa dende 3.005,07 ata 60.101,21 €
- b) Infraccións graves : multa dende 601,02 ata 3.005,06 €.
- c) Infraccións leves: multa dende 150,25 ata 601,01 €

2.- A imposición de multas non exonerará ó responsable, ou responsables da infracción, da obrigación de efectua-las modificacións ou reparacións que procedan ós efectos de legalización da situación, ou ben de proceder á demolición do obrado, no caso de que non fose legalizable.

En todo caso, aplicarase, en protección da legalidade urbanística, o establecido no Capítulo III do Título VI da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

3) Respecto á tramitación, para a imposición das multas recollidas no presente artigo, será de aplicación o Regulamento do Procedemento para o Exercicio da Potestade Sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/93, de 4 de agosto.

**Artigo 16º.- Persoas responsables.-** Das infraccións moi graves, recollidas no apartado 1 do artigo 14 da presente Ordenanza, serán responsables, independentemente, o promotor e o director facultativo que incorresen en inexactitude dos datos ou que interviñesen no intento de falsa aparencia das obras.

1) Das infraccións graves, ás que se refire o apartado 2 do citado artigo 14, responderán:

a.- Na primeira ocupación ou utilización, o promotor das obras e a persoa (física ou xurídica), que efectúe a ocupación ou a utilización, tendo, as multas que se impoñan, carácter independente.

Non obstante, o primeiro ocupante quedará exonerado se demostra que actuou baixo engano do promotor ou transmitente do inmovible.



C O N C E L L O  
DE  
**ME A Ñ O**  
C. P. 36968  
(PONTEVEDRA)

b.- Na subministración de auga, gas, electricidade, ou telefonía fixa, responderán as empresas que presten os servizos sen esixir, previamente, a licenza municipal de primeira utilización.

c.- Na ocultación ou falseamento de datos ou información, será responsable o causante ou autor de dita actuación.

2) Nas infraccións leves, ás que se refíre o apartado 3 do artigo 14, responderán os autores das mesmas, e sempre con carácter independente se concurrise máis dunha persoa na súa comisión.

**Artigo 17.- Organo sancionador competente.-** O órgano competente para a resolución do procedemento sancionador, e no seu caso a imposición de multas, é o Sr. Alcalde, de conformidade co establecido polo artigo 21.1.n), da Lei 7/85, de 2 de abril, R.B.R.L.

-----

**Disposición adicional.-** En todo o non previsto na presente Ordenanza, rexerán os preceptos que resulten de aplicación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia; o Regulamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 28/99, de 21 de xaneiro; Lei 4/2003, do 29 de xullo de vivenda de Galicia, Lei 30/92, de 26 de novembro, do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común; e, o Regulamento do Procedemento para o exercicio da potestade sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/93, do 4 de agosto.

**Disposición final.-** A presente Ordenanza entrará en vigor, a partir do décimo quinto día seguinte a aquel en que se publique integramento o seu texto no B.O.P., unha vez sexa aprobada definitivamente, ben automaticamente ou por acordo expreso, e elo en virtude do disposto polo artigo 70.2 da Lei Reguladora das Bases do Réxime Local.

Meaño, 19 de febreiro de 2004  
O Alcalde  
  
Asdo: Jorge Domínguez Rosal

