



EXMO. CONCELLO

DE

BAIONA

(PONTEVEDRA)

DÑA. SUSANA GALLARDO FARIÑA, SECRETARIA XERAL DO EXCMO. CONCELLO DE BAIONA (PONTEVEDRA)

CERTIFICO.- Que, pola Xunta de Goberno Local, en sesión ordinaria celebrada o día 26 de xaneiro de 2017, adoptouse o seguinte acordo:

3.- APROBACIÓN, SE PROCEDE, DA PROPOSTA DE INSTRUCCIÓN 1/2017.

Por parte da unidade de tramitación (delineante adscrita ao servizo de urbanismo) dos expedientes de solicitudes de alta e baixa do servizo de alta e baixa no servizo de saneamento e abastecemento de auga solícitase informe respecto a documentación exigible para a conexión de ditos servizos nas edificacións en situación de fora de ordenación como consecuencia do establecido no artigo 43 da *lei* Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia dispón que a licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, saneamento, electricidade, gas, telecomunicacións e outros servizos comunitario.

Logo da emisión do informe xurídico de data 24.01.2017 e consone o artigo 6 da Lei 40/2015, de 2 de outubro, do réxime xurídico do Sector Público, a Xunta de Goberno local, como órgano competente para a concesión das licenzas en virtude da delegación conferida pola Alcaldía, por unanimidade, **ACORDA:**

PRIMEIRO.- Aprobar a Instrución de servizo 1/2017 relativa a concesión de primeira ocupación << atípica >> aos efectos do mantemento do uso e contratación dos subministros conforme o seguinte:

O artigo 84 da LRRL dispón que as Entidades locais poderán intervir na actividade dos cidadáns, entre outros, a través do sometemento a previa licenza e outros actos de control preventivo. Neste senso o artigo 142.2 da LSG suxeita a obtención de licenza a primeira ocupación dos edificios.

A licenza de primeira ocupación consonte o artigo 21.2.d) do Regulamento de Servizos das Corporacións Locais (RS), aprobado por Decreto do 17 de xuño de 1955, ten por obxecto verificar si o edificio pode destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada, e reunir condicións técnicas de seguridade e salubridade e, no seu caso, si o constructor cumpriu o compromiso de realizar simultaneamente a urbanización. Neste senso o TS, en sentenza de 18 de xullo de 1997, a define como unha autorización administrativa necesaria, que ten por finalidade contrastar se respetouse na realidade a licenza de construción, comprobando se cumpríronse ou non as condicións establecidas en dita licenza e controlando se o edificio reúne as condicións idóneas de seguridade e salubridade e pode habilitarse para o uso a que se destina. Na mesma liña SSTs 25 de novembro de 1997, 14 de decembro de 1998 e 2 de outubro de 1999

Asemade o artigo 43 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia dispón *que* a licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, saneamento, electricidade, gas, telecomunicacións e outros servizos comunitario constituindo infracción grave o subministro, por parte das compañías de auga, gas, electricidade, telecomunicacións e doutros servizos comunitarios sen a existencia de licenza de primeira ocupación. Aos efectos da solicitude de primeira ocupación o artigo 42 do Plan Xeral de Ordenación Municipal <<Unha vez concluídas as obras de construción dos edificios ou das vivendas, o promotor solicitará a licenza de primeira ocupación no concello no que radique o inmovible, e achegaralle á súa solicitude a certificación final de obra e a demais documentación que, de ser o caso, esixa o concello competente. E segundo o apartado terceiro do devandito artigo << A Administración, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, deberá resolver a solicitude e notificarla á persoa interesada no prazo máximo de dous meses, que contarán desde a data na que a solicitude tivo entrada no rexistro xeral do concello.>>

O artigo 143. 4 da LSG determina << Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, exixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada

Por outra banda o 49.2 do PXOM determina

<< 2. O Concello, logo de comprobación técnica de que a obra se realizou con sometemento a contido de proxecto ou, no seu caso, cumprindo os condicionantes impostos na licenza de construción, outorgará a de primeira ocupación se o uso é conforme coas prescricións do Plan Xeral ou, no seu caso, ao plan de desenvolvemento que lle sexa de aplicación.

3. Se as obras non se axustasen á licenza de edificación ou ás condicións impostas nesta, o Concello denegará a de primeira ocupación, e iniciará as actuacións que correspondan para a protección da legalidade urbanística e imposición das sancións pertinentes.

4. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán inescusablemente para a contratación dos seus respectivos servizos a licenza de primeira ocupación do edificio.>>

Asemade ao obxecto de concesión das licenzas de primeira ocupación deberá verificarse as obras de urbanización conforme o sinalado no artigo 21.2. do RSCL, posto que tal e como sinala a xurisprudencia a STS 25 de novembro de 1997, rec. 2021/1992, e a STSJ Cantabria de 5 de febreiro de 1999, rec. 2172/1997 e 11 de outubro de 2000, rec. 565/1999 as

obras de urbanización son necesarias para habilitar en definitiva a ocupación do inmueble que necesariamente precisa ter os servizos urbanísticos mínimos para facer posible aquela (luz, auga, saneamento, etc.).

Respecto as edificacións en situación de fora de ordenación con infraccións preescritas o As Concello conta coa Ordenanza municipal reguladora do procedemento administrativo de declaración en situación de fora de ordenación das edificaciónes e construcións con infraccións prescritas que ten por obxecto regular o procedemento administrativo de declaración en situación de asimilación ao réxime de fora de ordenación das edificacións respecto das cales non se pode adoptar medidas de protección e restauración da legalidad urbanística por transcurrir o prazo legalmente establecido conculcada.>>

En canto a concesión da licenza de primeira ocupación respecto estas edificacións cabe destacar a STS de 3 de abril de 2000 , rec. 6192/1994 , << dice que si las circunstancias urbanísticas que debieron ser objeto de licenza de obras no pueden revisarse al examinar una petición de licenza de primera utilización, tampoco cabe denegar ésta cuando pese a haberse erigido una edificación sin licenza y en contra del planeamiento, ha caducado el plazo concedido a la Administración para el ejercicio de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y el uso pretendido se encuentra entre los autorizados en la zona>>. E o TSJG en Sentenza de 30 May. 2002, rec. 4695/1998 no seu fundamento CUARTO determina <<: Con base en ambas circunstancias --la ilegalidad de la obra y la prescripción de la infracción-- es de tomar en consideración la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ya en sentencia de 4 Dic. 1990 había confirmado la del Tribunal de instancia que a su vez había estimado el recurso contencioso administrativo interpuesto contra la denegación de una licenza de primera ocupación fundada en la existencia de unas infracciones prescritas, insistiendo en este criterio la sentencia del Tribunal Supremo de 3 Abr. 2000, a cuyo tenor, «tampoco cabe denegar ésta (la licenza de primera ocupación) cuando pese a haberse erigido una edificación sin licenza y en contra del planeamiento, ha caducado el plazo concedido a la Administración para el ejercicio de su facultad de restablecimiento de la legalidad urbanística y el uso pretendido se encuentra entre los autorizados en la zona», añadiendo a continuación que «la consecuencia expuesta no implica la legalización de la obra ejecutada, sino el mantenimiento del uso que de hecho ha estado llevándose a cabo en ella desde su construcción»; en definitiva, y como la misma sentencia se encarga de matizar, la cuestión se remite a la permisibilidad del uso en la zona en que esté enclavado el edificio, pues en caso contrario, es decir si el uso no está permitido, su utilización es una actividad constitutiva de infracción permanente que no prescribe, por lo que no cabría otorgar la licenza de ocupación, lo mismo que si el edificio no reúne las debidas condiciones técnicas de seguridad y salubridad exigibles.>

Así a doutrina, entre outros, Antonio Cano Murcia, << Manual de licenzas de ocupación e primeira ocupación>>, distingue as licenzas de primeira ocupación típicas e as licenzas atípicas afirmando que << Lo que sí ha de quedar claro es que la LPO que se otorga en el caso de que no exista una previa licenza de obras (LPO atípica) no puede equipararse a la LPO típica que es consustancial y tiene su causa en la existencia de una previa licenza de obras.>> Desta forma distínguese entre licenzas de primeira ocupación típicas como aquelas concedidas en base a informe dos servizos técnicos que acrediten a execución das obras conforme ao proxecto e licenza concedida (artigo 149 LSG e artigo 42 do PXOM), e as licenzas atípicas ou impropia que se conceden aos efectos da posible contratación dos subministrados necesarios para a ocupación do inmueble.

E por isto que que respecto das edificacións declaradas incursas en situación de asimilación ao réxime de fora de ordenación ao abeiro da Ordenanza municipal aprobada poderase conceder, previa solicitude e comprobación dos servizos técnicos municipais, licenza de primeira ocupación << atípica>>, sempre que o uso se atope permitido pola normativa urbanística aplicable e únicamente aos efectos do mantemento do uso e contratación dos subministrados necesarios para a ocupación do inmueble sen que en ningún caso implique a legalización da obra executada.

SEGUNDO.- Publicar no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra e no portal de transparencia en materia de Urbanismo do Concello de Baiona.

E para que así conste, e coa salvidade do artigo 206 do Regulamento de Organización, Funcionamento e Réxime Xurídico das Entidades Locais, libro a presente de orde e co visto e prace do Sr. Alcalde, en Baiona a sete de febreiro de dous mil dezasete.

Vº e Prce.;
O ALCALDE,

