



Concello de  
SOUTOMAIOR  
Pontevedra

## **ORDENANZA REGULADORA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN OU UTILIZACIÓN DOS EDIFICIOS E INSTALACIÓNS EN XERAL**

### **Exposición de Motivos**

A presente Ordenanza desenvolve o réxime de primeira ocupación e utilización de edificacións ao que deben suxeitarse os titulares de dereitos sobre inmobles en aplicación do previsto no artigo 195.6º da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, en concordancia co disposto nos artigos 10, apartados 8º e 11º do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, que aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei de solo de Galicia, e artigos 42 e seguintes da Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

A súa oportunidade ven determinada pola necesidade de proceder polo Concello ó control sobre o efectivo cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade das vivendas, control da legalidade urbanística, así coma das prestacións derivadas do outorgamento e condicións da licenza, no uso das competencias que os seus órganos lle ven determinadas pola lexislación de réxime local, impedindo que aquelas obras que foran realizadas sen suxeición a licenza e incluso prescindindo de esta, cheguen a ser utilizadas.

### **Artigo 1º.- Obxecto**

A Ordenanza de Primeira Ocupación ou Utilización de Edificios e Instalacións ten por obxecto establece-los requisitos e procedemento para a autorización do uso das mencionadas edificacións, e o control da disciplina urbanística en xeral.

### **Artigo 2º.- Actos suxeitos a licenza**

Están suxeitos a licenza de primeira ocupación ou utilización de edificios e instalacións as obras de nova planta e os edificios resultantes da ampliación ou reforma de estruturas dos xa existentes e en todo caso, todas aquelas instalacións e edificacións; referidas nos artigos 194.2º da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e artigos 10.8º e 11º do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

### **Artigo 3º.- Finalidade**

A licenza de primeira utilización ou ocupación ten por finalidade exclusiva

- a) Comprobar que o edificio construído, a instalación ou a urbanización realizada simultaneamente, executáronse con arranxo ao proxecto técnico e as condicións da licenza urbanística concedida no seu día.
- b) Inspeccionar polos Servizos Técnicos e verificar que o construído reúne as condicións técnicas de seguridade, salubridade e ornatos públicos.
- c) Verificar que os danos causados en elementos e equipamento urbanístico afectados, foron resoltos, así coma que se procedeu á execución dos compromisos de urbanización adquiridos por calquera medio.

### **Artigo 4º. - Requisitos da solicitude**



Concello de  
SOUTOMAIOR  
Pontevedra

Rua Alexandre Boveda n 8 – 36691 –  
Alexandre Boveda n 8 – 36691 – SOUTOMAIOR

1.- Os/as Interesados/as na obtención da licenza de primeira ocupación ou utilización de edificacións e instalacións, presentarán unha solicitude dirixida ó Sr. Alcalde do Concello de Soutomaior, a cal deberá conter:

- a) Nome e apelidos ou razón social do/a interesado/a, e no seu caso da persoa que o representa, así coma domicilio a efectos de notificacións.
- b) Identificación da edificación ou instalación respecto da cal se solicita licenza, determinando a mesma con absoluta claridade.
- c) Lugar, data e sinatura do solicitante ou do seu representante.

2.- O/as interesados/as deberán acompañar a instancia os seguintes documentos:

- a) Fotocopia compulsada ou certificación da resolución de concesión de licenza municipal de obra.
- b) Certificado da finalización da obra, urbanización ou instalación, con arreglo ó proxecto técnico autorizado pola licenza de edificación, expedido por técnico/a competente. Así mesmo dito certificado deberá conter a expresión de que as obras cumpren as condicións de habitabilidade necesarias para a súa cualificación. A estes efectos considerarase Técnico/a Competente:
  - 1) O/a que por sí ou en unión de outros técnicos/as asinara o proxecto para o que se concedeu a licenza de edificación.
  - 2) O/aque por sí solo ou en unión de outros tivera encomendada a dirección de obra, si dita dirección fora comunicada ó Concello.
  - 3) Calquera outro técnico/a que mediante certificación do seu colexio profesional respectivo, acredite que ten facultades suficientes.
- c) Xustificantes de haber solicitado a alta no Imposto de Bens Inmóveis de natureza urbana e das conexións as redes de auga e rede de sumidoiro.
- d) Catro fotografías do edificio e o seu entorno e dúas dos vieiros adxacentes.
- e) Un xogo de planos do estado final do edificio, plantas, alzados e seccións.

### **Artigo 5º.- Órgano competente para o outorgamento da licenza**

A competencia para o outorgamento da licenza corresponde ó Alcalde, quen a poderá delegar na Comisión de Goberno.

### **Artigo 6º.- Procedemento**

1.- Presentada a solicitude impulsarase de Oficio en tódolos seus trámites, recabando o Instrutor do Expediente os informes correspondentes os Servizos Técnicos, Intervención e demais informes municipais que sexan procedentes para a resolución do expediente.

2.- Os Servizos Técnicos verificarán nos seus informes se a obra se axusta ó proxecto técnico e á licenza urbanística concedida; se procedeuse á restauración de elementos urbanísticos e equipamento urbano que puideran quedar afectados como consecuencia das obras; se reúne as condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos; se o edificio é apto para o uso ó que se destina, e en xeral todas aquelas verificacións sobre a documentación presentada e o replanteamento "in situ" das condicións da licenza e a súa efectiva execución.

3.- O informe de Intervención Municipal versará en orden as obrigas de contido económico



Concello de  
SOUTOMAIOR  
Pontevedra

- 4.- O prazo para a evacuación de informes é de *vinde* días dende o seu emprazamento.
- 5.- En todo o non previsto neste precepto, o procedemento seguirá os trámites previstos no artigo 42 da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, e no Título VI da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de réxime xurídico das Administracións públicas e do procedemento administrativo común.

#### **Artigo 7º.- Resolución do procedemento**

- 1.- O Alcalde ou, no seu caso, a Xunta de Goberno Local están obrigados a resolver expresamente a solicitude formulada no prazo de *dous meses* dende a formulación da solicitude.
- 2.- A aceptación dos informes e ditames servirá de motivación á resolución cando se incorporen ou adxunten ó texto da mesma.
- 3.- A Administración haberá de resolver a solicitude e notificala á persoa interesada no prazo máximo de dous meses, que contarán dende a data na que a solicitude tivo entrada no rexistro xeral do Concello. De transcorrer o citado prazo sen ditar e notificar a resolución a licenza entenderase denegada por acto presunto, de conformidade co disposto no artigo 23.1.e) do Real Decreto Lei 8/2011, de 1 de xullo, sen prexuízo do deber da Administración de ditar resolución expresa nos termos dispostos na Lei 30/1992, de 26 de novembro.

#### **Artigo 8º.- Licenza de primeira ocupación ou utilización parcial**

Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, cando a parte da obra obxecto da licenza cumpra os seguintes requisitos:

- 1 ) Que teña a consideración de obra completa e cumpra tódalas esixencias e toda a normativa técnica aplicable.
- 2) Que sexa susceptible de utilización independente.
- 3) Que se é o caso, a urbanización interior e exterior da parcela directamente vinculada á edificación para a que se solicita licenza se atope totalmente rematada e se garanta o cumprimento das obrigas urbanísticas da parcela que serviu de base para a obtención da licenza de obra.

En todo caso a petición axustarase as restantes esixencias xerais previstas no artigo 4 da presente Ordenanza.

#### **Artigo 9º.- Solicitante da licenza de primeira ocupación ou utilización.**

- 1.- Corresponde ao titular da licenza urbanística, e no seu defecto, aos titulares de dereitos reais sobre o ben inmovible construído conforme á aquel título administrativo, a obriga de solicitar e obter a licenza de primeira ocupación ou utilización do edificio ou instalación.
- 2.- Ós efectos da presente Ordenanza, en todas aquelas transmisións de bens inmovibles a que se refire a presente Ordenanza farase constar a existencia da licenza de ocupación ou primeira utilización, unindo ó documento público ou privado de transmisión copia auténtica da referida licenza ou a súa certificación expedida pola/o Secretaria/o de Concello, salvo que xa conste no Resistro de Propiedade a obtención de licenza de



Concello de  
SOUTOMAIOR  
Pontevedra

primeira ocupación ou utilización. o/a adquirente dun inmovible en ningún caso pode aterse á boa fe na adquisición ante a inexistencia do presente requisito.

3.- Os/as Notarios/as e Rexistradores/as da Propiedade non autorizarán nin inscribirán, respectivamente, escrituras de transmisión de bens inmovibles que non cumpran o disposto no apartado anterior.

#### **Artigo 10º.- Obrigas das empresas subministradoras**

1.- A licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, do saneamento, da electricidade, do gas, das telecomunicacións e doutros servizos comunitarios. As empresas subministradoras dos sinalados servizos deberán esixir de modo previo á contratación de estes a licenza de primeira ocupación ou utilización dos edificios e instalacións en xeral.

2.- O subministro de auga para obras, previa obtención da preceptiva licenza urbanística, corresponde ó Concello, titular do Servizo Público e ten carácter provisional e duración limitada ao tempo de vixencia da licenza urbanística.

3.- O Alcalde, esgotado o prazo concedido na licenza para a execución das obras, e no seu caso as prórrogas, ou de non contar os titulares coa preceptiva licenza de primeira ocupación, poderá ordear-lo corte do subministro logo de audiencia concedida ao promotor da edificación ou vivenda.

#### **Artigo 11º. - Infraccións e persoas responsables**

Constitúe infracción do/a titular da licenza de edificación, do propietario, ou no seu caso do titular de dereito real sobre o ben inmovible, a primeira ocupación ou utilización do edificio, planta, local ou dependencia, ou a transmisión destes, sen a preceptiva licenza municipal de primeira ocupación ou utilización.

#### **Artigo 12º. – Procedemento sancionador e reposición da legalidade urbanística.**

1.- As condutas ás que se refire o artigo 11 da presente Ordenanza constituén unha infracción en materia de vivenda sancionada conforme ao disposto na Lei 8/2002, de 29 de xuño, resultando competente a tal fin a Consellería que teña atribuídas, en cada momento, as competencias sobre dita materia.

2.- Con independencia do sinalado no apartado precedente, o Concello adoptará as medidas tendentes a restaurar o orde urbanístico vulnerado, dispoñendo o cese inmediato da actividade ou ocupación como medida cautelar, conforme ó previsto nos artigos 211 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e Capítulo I do Título III do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia.

3.- O procedemento de reposición da legalidade urbanística dirixirase contra as persoas responsables definidas no artigo 11 da presente Ordenanza.

#### **Artigo 13. - Réxime xurídico**

Terá en todo caso carácter de dereito supletorio en relación ao no previsto na presente Ordenanza a Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia ou norma que a substitúa, a Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia, o Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o



Concello de  
SOUTOMAIOR  
Pontevedra

Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia; a Lei 30/1992, de 26 de novembro, reguladora do Procedemento Administrativo Común e o Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, polo o que se aproba o Regulamento para o exercicio da potestade sancionadora.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Esta ordenanza deroga expresamente a "Ordenanza municipal reguladora da primeira ocupación e utilización de edificios publicada no BOP nº 74 do 18 de abril de 2002" e calquera outra disposición de igual ou inferior rango que sexa contraria á mesma.

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

Esta ordenanza entrará en vigor unha vez aprobada definitivamente polo concello, publicada integramente no BOP e transcorrido o prazo previsto no art. 70.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, premanecendo vixente mentres non se acorde a súa modificación ou derogación.

Soutomaior, 9 de setembro de 2013.

O ALCALDE,

Agustín Reguera Ocampo

Rua Alexandre Boveda n 8 – 36691 –  
Alexandre Boveda n 8 – 36691 – SOUTOMAIOR

**APROBACIÓN PLENO:** 24 de xullo de 2013

**EXPOSICIÓN PÚBLICA:** BOP nº 146 de 1 de agosto de 2013

**PUBLICACIÓN ÍNTEGRA:** BOP nº 180 de 19 de setembro de 2013