

**Informe sobre a comunicación de primeira ocupación parcial referida a parte das vivendas dun edificio residencial, cun único portal, escaleira e ascensor (Concello de O Vicedo – Expediente XCP-26/016)**

**ANTECEDENTES**

**ÚNICO.-** O 30.03.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 16678/929016) oficio asinado polo Alcalde do Concello do Vicedo, no que formula seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

*"Por acuerdo de fecha 25-08-2006 la Junta de Gobierno Local de O Vicedo concedió licencia [...] para la construcción de una edificación con destino a 19 viviendas, locales y garajes. [...] Transcurrido el período de vigencia de la licencia otorgada se solicitó y se obtuvo prórroga [...] por un período igual debiendo estar rematadas el 07-10-2012.*

*III. LEGISLACIÓN APLICABLE. Adquiere especial trascendencia la adecuación a la legalidad urbanística de la futura Comunicación Previa de Primera Ocupación de una parte total de las viviendas de dicha edificación (según manifestación de los representantes del Promotor, de tan sólo 17 de las 19 viviendas promovidas y ninguna de las 19 plazas de garaje) si ello pudiese ser legal autorizable y desarrollarse. A priori, no lo parece, a raíz de lo que establece en el pto. n.º 5 del Art. 142 de la vigente Ley del Suelo 2/2016, "licencias urbanísticas y Comunicaciones Previas": "5.- Podrán presentarse comunicaciones previas de primera ocupación parciales, por edificios o portales completos, en los términos y condiciones que se determinan reglamentariamente. Por otra parte, el entonces vigente y hoy vigente PGOM de O Vicedo, en la normativa que estaba vigente cuando se tramitó la licencia de obras de este edificio de viviendas, locales comerciales y dos plantas de garajes, otorgada en base a lo establecido en su Art. 81 "manzana cerrada", reguladora de usos y con las condiciones urbanísticas exigidas entonces y que siguen siendo las actuales, se establece que: Será obligatorio, en las nuevas edificaciones, la previsión de una plaza de aparcamiento cubierta por vivienda, que se situará en planta baja o sótano.*

**SOLICITA:**

*Que por parte de ese organismo sectorial se emita dictamen o informe a la cuestión planteada, con ánimo de esclarecer los siguientes aspectos:*

*a) ¿Es legal la pretensión del Promotor? ¿Se podría dar uso tan sólo 17 de las 19 viviendas y cumplir las letras a), b) y c) del punto segundo del Art.358 del Decreto 158 del Decreto 143/2016 de 22 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley do Solo 2/2016?*

*b) ¿Es legal la pretensión de dar al uso parte de las viviendas, desarrolladas todas ellas en un único portal con una única escalera y un único ascensor, y no incluir o no dar al uso en dicho Acto de Primera ocupación las plazas de garaje asociando "una plaza de aparcamiento cubierta por vivienda? ¿Tendría ello posibilidad alguna de cumplir el punto*



*final de Art.81 del entonces vigente -en el acto de concesión de licenza- y hoy todavía en vigor PGOM de O Vicedo?."*

## CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello do Vicedo conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente por acordo do Pleno municipal do 23.02.2001, publicado no *Diario Oficial de Galicia* do 20.04.2001 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* o 16.04.2001.

Este instrumento está sometido ao réxime establecido na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento e, en consecuencia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte ás regras previstas no apartado 2 da propia disposición, que indica:

*"2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*

*a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.*

*Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado. [...]"*

En consecuencia, ao solo urbano do Concello do Vicedo aplicaráselle directamente o réxime do solo urbano previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG), correspondendo á administración municipal determinar o réxime a aplicar á vista das circunstancias fácticas concorrentes e requisitos esixidos no artigo 17 da LSG para cada categoría de solo.

**TERCEIRA.-** O concello formula unha consulta urbanística sobre un expediente relativo a un edificio para 19 vivendas, accesibles dende un único portal, unha única escaleira e un único ascensor, locais e garaxes.



En concreto, solicítase o pronunciamento respecto da viabilidade de primeira ocupación do edificio que comprenda tan só 17 das 19 vivendas, excluindo as prazas de garaxe asociadas ás vivendas que esixe a Ordenanza aplicable regulada no artigo 81 da normativa urbanística do PXOM.

Cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Non obstante e sen prexuízo do anterior, na medida en que a resolución desas cuestións deriva da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

**CUARTA.-** Tal como refire a doutrina, o control que a Administración exerce a través da actuación administrativa da primeira ocupación de edificios consiste en comprobar se o edificado se axusta aos termos -proxecto e condicións lícitas- en que o título habilitante que ampara a súa execución foi outorgado.

Trátase pois dunha actividade administrativa regrada de comprobación da actividade do administrado co contido da licenza de obra que non admite a revisión da actuación da administración concretada no outorgamento desta última.

Cómpre sinalar que a Comisión Permanente tivo ocasión de pronunciarse sobre a substitución do réxime de intervención municipal de licencia de primeira ocupación polo do réxime da comunicación previa no informe XCP 23/016, que pode consultarse na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

Tal como se explica no citado informe, o artigo 14 da *Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, modificou o artigo 142.2 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en diante, LSG), no senso de suprimir o sometemento a licenza municipal do acto relacionado no seu apartado g), “a primeira ocupación dos edificios”, de xeito que en aplicación do apartado 3 do mesmo precepto, ese acto queda agora suxeito ao réxime de intervención municipal de comunicación previa.

En consecuencia, para a primeira ocupación de edificios resultará de aplicación o procedemento para a tramitación das comunicacións previas regulado nos artigos 146 e 146 bis da LSG e 361 a 363 do RLSG, sen prexuízo de que neste mecanismo de control municipal os artigos 143.3 da LSG e 360.6 do RLSG habilitan aos concellos a establecer os procedementos de comunicación necesarios, así como os de verificación posterior do cumprimento dos requisitos precisos.



Tal como establece o artigo 360.1 do RLSG, a dita comunicación previa é o documento no que a persoa interesada pon en coñecemento da Administración municipal que reúne os requisitos para realizar a primeira ocupación e debe presentarse xunto coa documentación atribuíble a ese acto, relacionada nos artigos 146.1 da LSG e 361.1 do RLSG e, en todo caso, conforme os apartados f) e g) do artigo 146.1 da LSG introducidos *ex novo* pola Lei 7/2022:

*“f) Certificado acreditativo da efectiva e completa finalización das obras subscrito por técnico competente, visado polo colexio profesional cando así o exixa a normativa vixente, no caso de comunicación previa de primeira ocupación de edificacións amparadas en licenza de obras que requiran proxecto técnico.*

*g) Documentación xustificativa da posta en funcionamento das instalacións executadas no inmovible de conformidade coa súa normativa reguladora e, de ser o caso, certificación emitida polas empresas subministradoras dos servizos públicos da axeitada execución das acometidas das redes de subministración, no caso de comunicación previa de primeira ocupación de edificacións.”*

Así mesmo, conforme ao artigo 142.5 da LSG, poderán presentarse comunicacións previas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, nos termos e condicións que se determinan regulamentariamente. A este respecto, o artigo 358 do RLSG regula os supostos de licenzas por fases ou parciais, que son aplicables ás comunicacións previas de primeira ocupación de edificacións, xa que a innovación lexislativa posterior circunscríbese ao réxime de intervención municipal na comprobación do cumprimento da legalidade.

Particularmente, para a primeira ocupación parcial de edificios o artigo 358 do RLSG considera dúas casuísticas; por un lado, as edificacións inacabadas (art. 358.2 e 358.3), e por outro, partes acabadas das edificacións que cumpran a normativa urbanística cando existen outras partes que non se axustan á licenza en aspectos de detalle ou escasa entidade (art. 358.4):

*“2. Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, sempre que se cumpran as seguintes condicións:*

*a) Que o estado de execución das obras autorizadas permita a súa utilización e ocupación con independencia da parte do edificio ou a construción inacabada.*

*b) Que a parte para cuxa ocupación ou utilización se solicite licenza fose executada integramente de conformidade co proxecto autorizado e, se procede, coas súas modificacións e coas condicións da licenza urbanística outorgada.*

*c) Que a súa utilización e ocupación e o remate das obras non se interfiran mutuamente de forma grave.*

*d) Outras que establezan as ordenanzas municipais da edificación, se procede.*



3. Nos supostos indicados no punto anterior, o concello poderá exixir mediante acordo motivado que o solicitante constitúa garantía para asegurar a correcta execución das obras restantes.

4. Tamén poden outorgarse licenzas de ocupación ou utilización limitadas a partes das construcións e instalacións que cumpran a normativa urbanística, cando existan outras partes que non se axusten á licenza en aspectos de detalle ou escasa entidade, sempre que se cumpra o previsto na letra a) do número 2 deste artigo e que se constitúa garantía, sen prexuízo de exercer as potestades de disciplina urbanística que fosen procedentes.”

**QUINTA.-** Exposta a normativa de aplicación, a consulta municipal refírese a un edificio que se proxecta cun único portal, unha única escaleira e un único ascensor, o que descarta a aplicación do suposto regulado no artigo 358.2 do RLSG, xa que este soamente permite a primeira ocupación parcial, por edificios ou portais completos.

Noutro caso, o artigo 358.4 do RLSG permite a primeira ocupación ou utilización limitada a partes das construcións e instalacións *“que cumpran a normativa urbanística, cando existan outras partes que non se axusten á licenza en aspectos de detalle ou escasa entidade”*, sempre que o estado de execución das obras autorizadas permita a súa utilización e ocupación con independencia da parte non autorizada, e que se constitúa garantía, sen prexuízo de exercer as potestades de disciplina urbanística que fosen procedentes.

En definitiva, para acollerse ao disposto no artigo 358.4 do RLSG deben reunirse os seguintes requisitos:

1. A imposibilidade da ocupación total da edificación ou portais completos da mesma debe estar fundamentada nun desaxuste das obras ao seu título habilitante en *“aspectos de detalle ou escasa entidade”*, cuestión que no seu caso corresponderá valorar á administración municipal.

2. A primeira ocupación ou utilización limitada esixe que as partes das construcións e instalacións cumpran a normativa urbanística.

Na casuística obxecto da consulta, o proxecto de obras proxecta prazas de aparcadoiro vinculadas ás vivendas do edificio, en aplicación da Ordenanza Quinteiro Pechado regulada no artigo 81 da normativa urbanística do PXOM (vixente no momento do outorgamento da licenza urbanística), que establece que: *“será obrigatorio, nas novas edificacións, a previsión dunha praza de aparcamento cuberta por vivenda, que se situará en planta baixa ou soto.”*

En consecuencia, non é posible a primeira ocupación do edificio que comprenda tan só 17 das 19 vivendas, excluindo as prazas de garaxe asociadas ás vivendas, porque non se cumpre a condición da normativa urbanística plasmada no proxecto licenciado.

**SEXTA.-** A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal de natureza urbanística, sendo esta unha competencia exclusiva



do concello, dacordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e no artigo 12.1 da LSG.

Para tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia en relación aos títulos habilitantes de natureza urbanística, e neste caso, respecto da comunicación previa de primeira ocupación, correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente, á vista do proxecto e documentación que conta no mesmo, se a actuación prevista ten encaixe na normativa vixente.

## CONCLUSIÓNS

**1.-** O artigo 358.2 do RLSG permite a primeira ocupación parcial, por edificios ou portais completos, sempre que se cumpran as condicións sinaladas no mesmo precepto, polo que non pode acollerse a este suposto unha edificación que conte cun único portal, unha única escaleira e un único ascensor.

**2.-** O artigo 358.4 do RLSG permite a primeira ocupación ou utilización limitada a partes das construcións e instalacións no suposto de *"que cumpran a normativa urbanística, cando existan outras partes que non se axusten á licenza en aspectos de detalle ou escasa entidade"*, sempre que o estado de execución das obras autorizadas permita a súa utilización e ocupación con independencia da parte non autorizada, e que se constitúa garantía, sen prexuízo de exercer as potestades de disciplina urbanística que fosen procedentes.

Non é posible a primeira ocupación parcial do edificio, excluindo as prazas de garaxe asociadas ás vivendas, se esta vinculación é unha condición obrigatoria establecida na normativa urbanística do PXOM plasmada no proxecto sobre o que se outorgou a licenza urbanística.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

