



Recordatorio de deberes legais dirixido ao Concello de Tomiño para que que comprobe si unha vivenda, que carece de Licenza de primeira ocupación esta sendo utilizada, e de ser o caso, adoptar as medidas necesarias para o cese da ocupación.

Expediente: B.10.Q/1270/21

Santiago de Compostela, 22 de xuño de 2021

Sr. Alcalde:

Nesta institución iniciouse expediente de queixa como consecuencia do escrito presentado con data do 13 de abril de 2021, por D. [REDACTED], pola falla de actuación polo Concello ante as súas denuncias urbanísticas por un uso dunha vivenda sita no lugar de [REDACTED] como segunda residencia polos seus propietarios, sen contar coa preceptiva licencia de primeira ocupación, existindo no predio desniveis que superan o 1,50 m de altura e non están protexidos contra caídas conforme o Habitat Galego, ou o Código técnico da edificación (CTE) -SÚA, sen que parte do Concello se lle tivera remitido acordos, ou resolucións que se houberen adoptado, ou se fosen a adoptar.

ANTECEDENTES

PRIMEIRO.- A queixa foi admitida a trámite promovendo, dende esta institución, unha investigación sumaria e informal para o esclarecemento dos supostos en que se baseaba, solicitando información do Concello de Tomiño con data 14 de abril de 18 de maio de 2021

SEGUNDO.- Con data do 21 de maio de 2021, o Concello de Tomiño remite oficio no que comunica que trasladou con data do 23 de abril de 2021 a denuncia á titular do inmovible co obxecto de determinar con carácter preliminar, se concurren circunstancias para o inicio do expediente de reposición da legalidade.

A interesada presentou un escrito de alegacións onde se recolle que se dispón de certificado final de obra do 8 de marzo de 2013 e se formalizou solicitude de licenza de primeira ocupación acompañada do certificado final de obra, que a día de hoxe está en tramitación.

O Concello efectuou visita de comprobación no mes de xaneiro do 2020, solicitando a instalación da calefacción no cuarto previsto para iso, así como documentos técnicos. A instalación da calefacción levou a cabo de contado despois da indicación do técnico de Concello, pero os documentos que dependen do arquitecto director das obras e autor do proxecto aínda non lle foron facilitados, informándome recentemente do seu estudo que se atopa de baixa.

A propiedade descoñece onde se atopa o desnivel con perigo de caída ao que se refire o escrito, que no caso de que se tratase dos laterais dos muros de entrada ao garaxe, a caída está protexida cun peche vexetal e con xardineiras. Respecto do soportal, xa constaba en proxecto, e rematouse despois de emitido o final de obra.

CONSIDERACIÓNS

PRIMEIRA.- Da documentación e remitida polo interesado e do informe do Concello de Tomiño pode constatarase o seguinte:

- A vivenda dispón de certificado final de obra do 8 de marzo de 2013, e por parte da propiedade solicitouse licenza de primeira ocupación acompañada do certificado final de obra.
- O Concello efectuou visita de comprobación no mes de xaneiro do 2020, e requeriu á propiedade para a realización de determinadas instalacións e remisión de determinada documentación técnica. As instalacións se realizaron segundo a propiedade, pero non presentaromn a documentación técnica que se lles solicitou.
- Por parte do Concello non se comprobou si a vivenda, que carece de licencia de primeira ocupación, está sendo utilizada como tal.

SEGUNDA.- O artigo 143 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, que regula o procedemento de outorgamento de licenzas, establece no seu punto 4 respecto das licencias de primeira ocupación que para o seu outorgamento, é preceptiva a comprobación por parte dos servizos técnicos municipais, e a existencia de certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente rematadas e se axustan á licenza outorgada.

Así mesmo, o artigo 353 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da referida Lei 2/2016, establece que para o outorgamento da Licencia de primeira ocupación, é necesario que se certifique que as obras estean completamente terminadas e se axusten á licencia outorgada.

Unha vez que por un particular se solicita o outorgamento dunha licencia, o expediente para a súa concesión debe impulsarse de oficio en todos os seu trámites, tal e como establece o artigo 71 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas, facendo as inspeccións e medicións que sexan necesarias e debendo a Administración unha vez revisada a documentación, no caso de que a solicitude non reúna os requisitos que establece a normativa que lle sexa de aplicación, requirir ao interesado para que subsane a falla ou acompañe os documentos preceptivos (artigo 68 da referida Lei 39/2015).

TERCEIRA.- De conformidade co disposto no artigo 11.5 do Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLRDU), cando a lexislación de ordenación territorial e urbanística aplicable, suxeite a primeira ocupación ou utilización das edificacións a un réxime de comunicación previa ou de declaración responsable, e dos devanditos procedementos non resulte que a edificación cumpre os requisitos necesarios para o destino ao uso previsto, a Administración á que se realice a comunicación deberá adoptar as medidas necesarias para o cesamento da ocupación ou utilización comunicada. Debe comprobarse polo Concello se a vivenda, que carece de Licencia de primeira ocupación, esta sendo utilizada.

Por todo o exposto ata agora considérase necesario, en aplicación do disposto no artigo 32.1 da Lei 6/1984, do Valedor do Pobo, facer chegar a ese Concello de Tomiño o seguinte :

RECORDATORIO DE DEBERES LEGAIS

Recordámoslle que por de conformidade co disposto no artigo 11.5 citado, debe comprobarse por parte do Concello se a vivenda, que carece de Licencia de primeira ocupación esta sendo utilizada, e de ser o caso, adoptar as medidas necesarias para o cesamento da ocupación, comunicando aos propietarios se procede, as deficiencias observadas na vivenda ou na documentación presentada que impiden o outorgamento da licencia, ou de non existir estas, resolvendo sobre o outorgamento da mesma.

Agradézolle de antemán a acollida ao manifestado nesta resolución do Valedor do Pobo, e recórdolle a necesidade de que no prazo dun mes (art. 32.2), dea conta a esta Institución da aceptación do recordatorio de deberes legais formulado, de ser o caso, e das medidas adoptadas para darlle efectividade, tamén se é o caso.

Ademais, facémoslle saber que, en aplicación do principio de transparencia, a partir da semana seguinte á data na que se ditou a presente resolución, esta incluírase na páxina web da institución.

Debo lembrarlle tamén que, ao abeiro da lei reguladora desta institución, o seu artigo 33 prevé que, se formuladas as súas recomendacións, non obtivese resposta ou, nun prazo razoable, non se producise unha medida adecuada ao suxerido, o Valedor do Pobo poderá poñer os antecedentes do escrito e as recomendacións efectuadas en coñecemento do conselleiro do departamento afectado ou da máxima autoridade da Administración Pública galega.

Se tampouco obtivese unha xustificación adecuada, incluírá tal asunto no seu informe anual ou especial con mención dos nomes das autoridades ou funcionarios que persistan naquela actitude, especialmente nos casos en que, considerando o Valedor do Pobo que era posible unha solución positiva, esta non se conseguise.

O principio de publicidade das resolucións desta institución refórzase no artigo 37 da Lei 6/1984, cando prevé que o Valedor do Pobo, no seu informe anual ao Parlamento de Galicia, dará conta do número e tipos de queixa presentadas; daquelas que foron rexeitadas e as súas causas, así como das que foron obxecto de investigación e o seu resultado, con especificación das suxestións ou recomendacións admitidas pola administración pública galega.

Saúdoo atentamente.

María Dolores Fernández Galiño
Valedora do Pobo