

A.38. LA RESPONSABILITAT DELS AJUNTAMENTS EN L'ATORGAMENT DE LA LLICÈNCIA DE PRIMERA OCUPACIÓ

El Síndic continua rebent queixes de persones que han construït o adquirit habitatges que, tot i tenir concedida llicència de primera ocupació, no es poden connectar al subministrament elèctric definitiu perquè no s'ha executat la urbanització del sector.

Una vegada finalitzada l'edificació, el conflicte es planteja quan la companyia subministradora adverteix l'usuari que per formalitzar el contracte definitiu ell mateix ha de realitzar les obres d'infraestructura elèctrica al carrer. Aquestes instal·lacions estan incloses en les obres d'urbanització del sector i, per tant, correspon realitzar-les a l'ajuntament o a la junta de compensació, no a la persona que sol·licita el contracte.

De fet, la manca de serveis urbanístics no és un impediment perquè els ajuntaments hagin donat llicències, i continuïn donant-ne, per construir habitatges. Per regla general, només es pot permetre l'edificació en els terrenys que tinguin la condició de solar perquè disposen de tots els serveis urbanístics (article 41.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme). Excepcionalment, però, es permet la concessió de llicències d'edificació en el cas que el terreny de què es tracti estigui inclòs en un polígon d'actuació urbanística (article 41.1 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) i es donin determinades condicions.

La llicència de primera ocupació només es pot concedir quan tècnicament és possible connectar-se als subministraments bàsics

El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, estableix

els requisits per poder atorgar llicència d'obres condicionada a la simultaneïtat de les obres d'urbanització:

- Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma o, si la reparcel·lació és innecessària, s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys.
- Que estiguin executades les obres bàsiques o s'executin simultàniament (anivellament de carrers, xarxa de sanejament, xarxes de subministrament d'aigua, electricitat i telecomunicacions).
- Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització.
- Que la persona interessada presti fiança per garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin.

En els casos plantejats davant el Síndic, no hi ha ni projecte de reparcel·lació, ni projecte d'urbanització, no hi ha cap tipus d'obra urbanitzadora i ni tan sols s'han realitzat totes les cessions obligatòries. Amb tot, l'habitatge es construeix amb llicència d'obres i, una vegada finalitzat, obté la llicència de primera ocupació corresponent.

Ja s'ha recollit en altres informes que el Síndic ha recordat a diversos ajuntaments que les llicències de primera ocupació tenen una doble finalitat. D'una banda, acrediten que l'obra executada es correspon amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades. D'altra banda, acrediten que l'edificació està en condicions de ser utilitzada. A més, en els casos d'edificació simultània a l'execució de la urbanització, la llicència de primera ocupació acredita, en concret, que s'han complert els requisits esmentats més amunt.

L'article 91 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny, en regular el procediment per atorgar les llicències de primera ocupació, assenyala que el facultatiu director de l'obra ha d'adjuntar a la sol·licitud de llicència de primera ocupació un certificat en el qual s'acrediti que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat i que l'edifi-

cació està en condicions de ser utilitzada. No obstant això, segons aquest article 91, el servei tècnic municipal ha d'efectuar una inspecció, amb caràcter previ a la concessió de la llicència de primera ocupació, per comprovar que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i a les condicions fixades per la llicència.

Els ajuntaments són responsables de permetre l'ús d'habitatges que no disposen dels serveis bàsics

Segons una sentència recent del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (01348/2012, de 5 de desembre), quan un ajuntament atorgui la llicència de primera ocupació sobre la base d'un informe tècnic favorable erroni, l'ajuntament ha de respondre patrimonialment dels danys causats per la concessió d'una llicència de primera ocupació improcedent.

El Síndic considera que en casos com el que és objecte d'aquesta sentència, l'ajuntament és el responsable que l'habitatge

no pugui connectar a la xarxa de subministrament elèctric, perquè:

- ha permès la construcció d'un habitatge, tot i que no concorrien les circumstàncies que permeten excepcionalment edificar en terrenys que no disposen de serveis urbanístics bàsics;
- ha atorgat la llicència de primera ocupació i ha autoritzat l'ús d'un habitatge que no compleix les condicions per ser utilitzat.

A aquestes causes de responsabilitat, s'hi pot afegir una tercera que es produeix quan la manca d'execució de la urbanització es pot imputar a l'ajuntament. S'ha de tenir en compte que correspon als ajuntaments la titularitat de la gestió urbanística, com a activitat d'execució del planejament municipal. Per tant, també els correspon la direcció i el control del procés urbanístic en representació de l'interès general municipal (AO 06796/2013).

D'acord amb aquesta responsabilitat, el Síndic ha recomanat als ajuntaments afectats que gestionin amb la companyia la solució del problema de les persones afectades, si més no de manera provisional, i que n'assumeixin els costos (Q 03451/2011).

Queixa 03451/2011

La persona interessada va construir una casa amb llicència d'obres a la urbanització Mas Pere de Calonge. Una vegada finalitzada, va obtenir la llicència de primera ocupació. Quan es va adreçar a Endesa per contractar definitivament el subministrament elèctric, l'empresa la va advertir que havia de pagar l'execució de l'estesa de la línia soterrada des del punt més proper on arriba la xarxa fins a la seva parcel·la.

El procés de regularització de Mas Pere es troba en tramitació des de fa molts anys i actualment encara està pendent d'aprovació el projecte de reparcel·lació. Encara no es preveu quan podran començar les obres d'urbanització.

El Síndic ha recomanat a l'Ajuntament de Calonge que, d'acord amb la responsabilitat que li correspon per haver legalitzat l'habitatge, apliqui a càrrec seu les mesures adequades perquè es pugui connectar a la xarxa de subministrament elèctric i la persona interessada pugui subscriure el contracte definitiu amb Endesa.