

XEFATURA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



EXPTE. N.º 1109/400

**INSTRUCCIÓN N.º 1/2025 RELATIVA Ó CRITERIO A APLICAR NOS PROXECTOS PROMOVIDOS POLO IGVS TRAS A ENTRADA EN VIGOR DA LEI 5/2024 DE 27 DE DECEMBRO DE MEDIDAS FISCAIS E ADMINISTRATIVAS.**

A vista dos cambios legislativos vixentes dende o 01.01.2025 coa entrada en vigor a lei 5/2024 de 27 de decembro (DOG nº 251 de 31.12.2024), e coa finalidade de unificar os criterios na súa aplicación e interpretación para atender así aos principios de obxectividade, claridade, transparencia e de publicidade da actuación administrativa recollidos no artigo 3 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e amparados no artigo 103 da CE e no artigo 5 da Lei 7/1985, do 2 de abril reguladora das Bases de Réxime Local, formúlase esta Instrución en uso das facultades que teño atribuídas en función do artigo 12.1 dos Estatutos da Xerencia.

O Capítulo X Vivenda e Infraestruturas da lei 5/2024 de 27 de decembro establece medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda entre as que figura a Subsección 3ª *Medidas para axilizar a construción de vivendas protexidas de promoción pública de titularidade autonómica* que establece, no seu art 74.1 que os proxectos de construción de vivendas protexidas de promoción pública e de aloxamentos compartidos para a mocidade promovidos polo IGVS ou entidade participada maioritariamente por él, incluídas as obras de urbanización necesarias, terán a consideración de obras públicas de interese xeral. Consecuentemente tales obras non estarán suxeitas a licenza urbanística nin a ningún dos actos de control preventivo municipal e a aprobación daqueles producirá os mesmos efectos que a obtención de licenza urbanística.

Asemade, o apartado 5 do art 74 establece que nos supostos enriba sinalados o certificado de fin de obra xunto coa resolución de conformidade adoptada polo IGVS producirá os mesmos efectos que a comunicación previa de primeira ocupación.

Na XMU atopámonos con varios expedientes promovidos polo IGVS en distinto estado de tramitación que poden suscitar dúbidas en canto a normativa que resulte de aplicación.

En todo caso, os proxectos promovidos polo IGVS e presentados en calquera rexistro electrónico dos sinalados no art 16.4 da lei 39/2015 de 01.10.2015 LPACAP antes da entrada en vigor da lei 5/2024 de 27 de decembro, tramitaranse, salvo desestimento ou renuncia expresa do IGVS, polo procedemento ordinario de licenza municipal, con independencia de que a mesma se resolva en data posterior ao 31.12.2024. Segundo o disposto no art 2.3 do Código Civil, as normas non terán efecto retroactivo se non dispuxesen o contrario. Nada se sinala a estes efectos na lei 5/2024 de 27 de decembro.

En caso de que a resolución de licenza municipal promovida polo IGVS se obteña segundo un proxecto básico, o proxecto de execución deberá acompañarse da Comunicación Previa de Inicio de Obra autorizada e desenvolver o básico sen introducir modificacións substanciais. O proxecto de execución resulta intrínsecamente unha continuación do proxecto básico e unha parte esencial para o inicio da obra, en concordancia co disposto no art 4 da Lei 38/1999 de Ordenación da Edificación (LOE) e os arts 7 e 8 do seu Regulamento (ROE) e coa incorporación na presente modificación legislativa do parágrafo 4 no art. 143 da lei 2/2016 do Solo de Galicia.

No obstante, si o IGVS presentara un proxecto de execución (ou un proxecto básico modificado) en data posterior ao 31.12.2024 que incorpore modificacións substanciais respecto do proxecto autorizado mediante licenza municipal, deberá notificarse tal circunstancia e requiriráselle a aprobación do proxecto polo IGVS, cun informe sobre o cumprimento da normativa urbanística de aplicación e a documentación técnica que proceda para emitir o informe municipal preceptivo sobre a conformidade ou disconformidade coa ordenación vixente en cumprimento co disposto no art 74.3 do Capítulo X *Vivenda e Infraestruturas* da lei 5/2024 de 27 de decembro Subsección 3ª *Medidas para axilizar a construción de vivendas protexidas de promoción pública de titularidade autonómica*.

En canto as primeiras ocupacións das edificacións promovidas polo IGVS haberá que estar ao disposto no citado art 74.5, que literalmente establece:

*En los proyectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública y de alojamientos compartidos para la juventud previstos en este artículo, el certificado de fin de obra, acompañado de la resolución de conformidad adoptada por el IGVS, producirá los mismos efectos que la comunicación previa de primera ocupación de edificaciones.*

XEFATURA

XERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO

CONCELLO  
DE VIGO



A mención expresa dos proxectos “*previstos en este artículo*” distingue de por sí, os supostos nos que será de aplicación a modificación introducida pola lei 5/2024 de 27 de setembro, isto é, os casos nos que o proxecto de construción de vivendas protexidas de promoción pública promovidas polo IGVS foran presentados en calquera rexistro oficial con posterioridade ao 01/01/2025 e tramitados segundo os novos cambios legislativos.

Por todo o enriba exposto, e no exercicio das competencias que atribúe o artigo 6 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e o artigo 12.1 dos Estatutos da Xerencia, formúlase a seguinte

### INSTRUCCIÓN

PRIMEIRO.- Os proxectos de construción de vivendas protexidas de promoción pública promovidos polo IGVS e presentados en calquera dos Rexistros Electrónicos habilitados segundo o disposto no art 16.4 da lei 39/2015 en data anterior ao 01.01.2025 tramitarase polo procedemento ordinario de licenza.

SEGUNDO.- Os proxectos de execución presentados promovidos polo IGVS que desenvolvan o básico autorizado por licenza acompañaranse de Comunicación Previa de Inicio de obra autorizada xunto coa documentación preceptiva segundo o disposto na lei 2/2016 do Solo de Galicia e a Ordenanza de Licenzas calquera que sexa o momento da súa presentación.

TERCEIRO.- As modificacións substanciais incorporadas no proxecto de execución ou básico modificado respecto das licenzas autorizadas e promovidas polo IGVS presentadas a partir do 01.01.2025 tramitaranse de acordo a lei 5/2024 de 27 de decembro de medidas fiscais e administrativas.

CUARTO.- En relación as primeiras ocupacións, tramitaranse segundo o disposto no art 74.5 do Capítulo X *Vivenda e Infraestruturas* da lei 5/2024 de 27 de decembro os supostos nos que o proxecto de construción fora tramitado segundo o sinalado no parágrafo primeiro do mesmo art 74.

QUINTO.- Dar traslado da presente Instrución ó persoal da XMU para o seu coñecemento e aplicación.

Na data da sinatura dixital,

O XERENTE

Carlos Hernández Figueruelo