

## Informe sobre aclaración obras en edificación non plenamente compatible co planeamento urbanístico (Concello de Ordes – Expediente XCP-23/064)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 03.11.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2023/2951248) oficio do alcalde de Ordes no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo baseado nos seguintes antecedentes:

*“O Concello de Ordes está a tramitar unha solicitude de licenza de obras de reforma (ampliación) da planta baixa dunha vivenda unifamiliar existente (B+1), situada en solo urbano consolidado (parcela catastral 0581205NH5708S0001MQ) para ampliar a actividade existente de “Taller de reparación e venda de neumáticos”, uso permitido pola ordenanza de aplicación (URME) e que dispón da preceptiva licenza de actividade concedida polo Concello.*

*As obras de ampliación emprázanse na parte posterior da edificación e máis alá dos 25,00 metros autorizados pola ordenanza URME para a planta baixa, polo que o promotor das obras presenta proxecto técnico plantexando unha excepción de fondo, xustificando esta nas necesidades dunha maior superficie debido ás características da actividade (a ordenanza URME permite fondos maiores para aquelas actividades específicas que o requirisen cando o maior fondo veña xustificado no proxecto técnico facendo imposible a súa presentación en caso contrario e sempre mediante acordo da Comisión municipal de urbanismo), ata unha profundidade de 31,55 metros dende a aliñación.*

*Trátase dunha edificación non plenamente compatible coas determinacións do planeamento por:*

- Non axustarse á tipoloxía edificatoria da ordenanza (edificio plurifamiliar entre medianeiras de B+2+BC).*
- Non gardar a aliñación establecida no planeamento (non a invade, pero está recuada con respecto a ela).*
- Incumprir a condición de fondos máximos edificables (15,00 metros en planta de vivenda e 25,00 metros en planta baixa medidos dende a aliñación).*

[...]

*As NNSS de Ordes non regulan a situación das edificacións, construcións e instalacións disconformes co planeamento, polo que resulta de aplicación o disposto no Plan Básico Autonómico de Galicia aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, atendendo ao carácter complementario deste [...].”*

Á vista do anterior, o concello solicita informe sobre a seguinte cuestión:

*“Interpretación respecto a se as obras que se pretenden executar [reforma (ampliación) da planta baixa (cunha profundidade de 31,55 metros dende a aliñación) dunha vivenda unifamiliar existente (B+1), situada en solo urbano consolidado (parcela catastral 0581205NH5708S0001MQ), para ampliar a actividade existente de “Taller de reparación e venda de neumáticos”], agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto á situación inicial”.*



## 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 de Ordes conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 28.11.1996, publicadas no *Diario Oficial de Galicia* núm. 246, do 18.12.1996 e no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 293, do 21.12.1996.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)*, relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece no seu apartado 2 o seguinte:

*"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 [...]".*

Segundo os datos facilitados polo concello, a parcela á que se refire a consulta está clasificada como solo urbano consolidado.

**TERCEIRA.-** A consulta municipal refírese a unha edificación preexistente que, segundo os datos facilitados polo concello, non resulta plenamente compatible coas determinacións do planeamento urbanístico municipal e non está incurso na situación de fóra de ordenación, polo que resulta de aplicación o artigo 90.2 da LSG.

Este precepto establece o seguinte:

*"2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior [...]".*

No suposto concreto, o Concello de Ordes parte da premisa de que as NSP non determinan o réxime ao que deben someterse estas edificacións, polo que se aplica complementariamente o establecido no Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, no tocante ao réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico.

Respecto desta cuestión, convén lembrar que, de acordo co establecido nos artigos 49.2 da LSG, 90.2 do seu regulamento, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (en adiante, RLSG)



e 8 do PBA, este último terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista. En virtude do seu carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

En todo caso, tendo en conta que a competencia para a execución do planeamento se configura como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto se se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no Plan Básico Autonómico ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico.

**CUARTA.-** O artigo 63 do PBA regula o réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico nos seguintes termos:

*"1.- Nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado na normativa urbanística vixente, poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza que resulte de aplicación.*

*2.- En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial".*

**QUINTA.-** O concello consulta se as obras de ampliación da planta baixa dunha vivenda unifamiliar preexistente que non é plenamente compatible coas determinacións do planeamento "agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto á situación inicial".

A valoración desta cuestión require unha análise das obras pretendidas – ampliación da planta baixa dunha edificación cun fondo máximo edificable de 31,55 metros dende a aliñación, fronte a regra xeral de 25 metros – e a súa confrontación cos motivos concretos que determinaron a situación inicial de incompatibilidade co planeamento urbanístico.

En todo caso, con carácter xeral, tal agravamento da situación de incompatibilidade debe entenderse referido ao parámetro urbanístico concreto que determinou a disconformidade da edificación, construción ou instalación co planeamento urbanístico.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo

Corresponde ao concello, á vista das circunstancias concorrentes, valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación obrante no mesmo, se as obras pretendidas agravan a situación de incompatibilidade da edificación co seu planeamento, respecto da situación inicial.



## CONCLUSIÓN

**1.** As obras de ampliación dunha edificación preexistente que non é plenamente compatible coas determinacións das NSP de Ordes estarán permitidas se se axustan á ordenanza que resulte de aplicación e sempre que non agraven a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial, en virtude do establecido no artigo 63 do PBA, sen prexuízo do necesario cumprimento da normativa urbanística e sectorial de aplicación.

**2.** Corresponde ao concello valorar, á vista do expediente concreto e da documentación que consta nel, se as obras pretendidas agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

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.