

## Informe sobre obras permitidas en edificación non plenamente compatible coas determinacións do planeamento urbanístico municipal (Concello de Oroso – Expediente XCP-24/003)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 16.01.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2024/129856) oficio do alcalde de Oroso no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación co artigo 90.2 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*:

*"[...] A dúbida que se nos presenta no concello de Oroso ven relacionada cunha edificación sita en solo urbano consolidado que se encontra en situación non plenamente compatible co planeamento por diversas circunstancias (retranqueo a vial e configuración de cuberta) e na que se proxectan varias actuacións de rehabilitación enerxética, as cales consisten en:*

*- Instalación de illamento térmico polo exterior (SATE) en fachada formado por un espesor de illamento EPS de 6 cm e de 8 cm na zona de porche. Nas fachadas non accesibles polo exterior, execución dun trasdosado interior autoportante de pranchas de cartón xeso de 13 mm de espesor con illamento de lá mineral de 6 cm. Nos espazos non habitables, na planta baixo cuberta, instalación de illamento térmico polo interior formado por pranchas XPS de 5 cm.*

*- Substitución da actual caldeira por un equipo mixto con bomba de calor para calefacción e ACS cun acumulador de 250 litros, coas tubaxes e accesorios correspondentes para o seu funcionamento na sala de máquinas.*

*- Reforma de instalación eléctrica en cuarto de instalacións para instalación de bomba de calor.*

*Á vista do texto legal e das actuacións proxectadas, a dúbida que se presenta consiste en determinar se estas supoñen, na súa totalidade, obras de conservación ou, pola contra, as correspondentes á modificación das instalacións de calefacción e ACS e electricidade se consideran obras de reforma, non sendo, polo tanto, autorizables en edificacións non plenamente compatibles co planeamento urbanístico".*

### 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 Oroso conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 16.02.2005, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 40, do 28.02.2005 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 63, do 18.03.2005.



Este instrumento de planeamento foi aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)* e está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela consonte as regras previstas na disposición transitoria primeira apartado 1 da LSG.

**TERCEIRA.-** A consulta municipal refírese a unha edificación preexistente situada nunha parcela clasificada como solo urbano consolidado que, segundo os datos facilitados, non resulta plenamente compatible coas determinacións do planeamento urbanístico municipal e non está incursa na situación de fóra de ordenación.

En consecuencia, resulta de aplicación o artigo 90.2 da LSG, que 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 [...]"*.

Pola súa banda, as obras sinaladas no número 1 do mesmo artigo son *"obras de conservación e as necesarias para o mantemento do dito uso preexistente"*.

En atención ao exposto, nos casos previstos no artigo 90.2 da LSG, correspóndelle ao planeamento respectivo establecer o réxime e as obras permitidas, podendo realizarse, como mínimo, obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

No suposto concreto, cómpre advertir que o PXOM de Oroso prevé especificamente o réxime das edificacións, construcións e instalacións que se atopen nesta situación e o apartado 4 do artigo 1.5.14 da súa normativa refírese ás obras admisibles nelas nos seguintes termos:

- Cando os edificios incumpran unha ou varias das condicións definidas pola norma zonal de aplicación (condicións da parcela, de ocupación, de volume e forma e condicións estéticas), *"[...] poderase esgota-lo aprovetamento e condicións de volume permitidos pola correspondente norma zonal que resulte de aplicación.[...]"*.
- Cando os edificios contén cun incumprimento motivado por calquera lexislación sectorial que lles sexa de aplicación *"[...] poderán realizarse obras de ampliación sempre e cando exista informe favorable da administración competente na materia sectorial, toda vez que se cumpran plenamente o resto das condicións derivadas da propia ordenación.[...]"*.

**CUARTA.-** O concello consulta se as obras de rehabilitación enerxética consistentes, en síntese, na instalación de illamento térmico, substitución da actual caldeira e reforma da instalación eléctrica en cuarto de instalacións, teñen a consideración de obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre as obras permitidas nas edificacións non plenamente compatibles co planeamento urbanístico en diferentes informes (XCP 22/027 – Concello de Vilanova de Arousa, XCP-22-044 - Concello de Noia, XCP-23-010 – Concello de Vilalba, XCP-064/2023 – Concello de Ordes) que están publicados na páxina web da Vicepresidencia segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e dispoñibles na seguinte ligazón



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

Respecto desta cuestión, convén lembrar que as obras de conservación están definidas no apartado 9.c) do Anexo I do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG) como as *"medidas e accións dirixidas a que o inmobles conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais e o seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño"*.

Fronte ás obras de conservación, a normativa urbanística non especifica que se entende por obras necesarias para o mantemento do uso preexistente, polo que estamos en presenza dun concepto xurídico indeterminado que admiten unha certa marxe de apreciación técnica a avaliar en cada caso concreto en atención ás circunstancias concorrentes.

En calquera caso, con carácter xeral, cabería entender que teñen esta consideración as obras necesarias para dar cumprimento ao deber de conservación imposto polo artigo 135 da LSG ás persoas propietarias de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións. Nomeadamente, as obras conducentes a conservarlos nas condicións legais para servir de soporte aos usos aos que están destinados e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixibles previstas na letra c) do citado precepto, así como as necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación establecidos nas normas legais que lles sexan exixibles en cada momento, recollido na letra d).

Nesta liña, cómpre traer a colación os argumentos recollidos na sentenza 01266/2009, do 09.12.2009 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia que, malia referirse a un suposto de fóra de ordenación previsto no artigo 103 da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, establece que cando este precepto *"... permite efectuar as obras necesarias para o mantemento do uso preexistente, é claro que está contemplando que tal uso se leve a cabo de acordo coas exixencias impostas polos avances técnicos e as melloras sociais, pois obviamente non se pode autorizar un uso e ao mesmo tempo condenalo a exercelo en condicións antiregulamentarias ..."*.

Ademais, en orde a dar resposta á consulta formulada, resulta significativa a previsión contida no apartado 7 do Anexo I do RLSG, que declara expresamente que non se computarán como aumento de volume, entre outras, *"As actuacións de mellora da envoltante que se realicen para reducir a demanda enerxética en edificacións existentes no momento de entrada en vigor da LSG"*.

Efectuadas as anteriores precisións, cómpre ter en conta que 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, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar se as obras pretendidas poden considerarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, tendo en conta a documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes.

En todo caso, á vista das consideracións anteriores e sen prexuízo do anterior, semella que as obras de instalación de illamento térmico polo exterior, de substitución da caldeira e de reforma



da instalación eléctrica do cuarto de instalacións poden incardinarse nas obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

## CONCLUSIÓN

**1.** 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.

**2.** Corresponde ao concello, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar se as obras de instalación de illamento térmico, substitución da actual caldeira e reforma da instalación eléctrica en cuarto de instalacións poden considerarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, á vista da documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes.

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.