

Informe sobre obras permitidas en edificacións incursas no réxime de fóra de ordenación (Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia – Expediente XCP-24/005)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 29.01.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2024/268744) oficio asinado por Luciano González Alfaya, decano – presidente do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"Segundo o art. 90 da Lei 2/2016 do solo, nas construcións en réxime de fóra de ordenación "só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio". Dentro desas obras necesarias para o mantemento do uso preexistente pódense permitir as obras de mellora da eficiencia enerxética, como pode ser instalar un sistema de illamento polo exterior -SATE- ou substituír as instalacións térmicas do edificio? E as obras que melloran a funcionalidade como redistribuír as vivendas por dentro ou instalar un ascensor nun edificio que non o ten?"

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 persoas titulares da presidencia dos colexios profesionais.

SEGUNDA.- A consulta formulada ten por obxecto analizar as obras permitidas en edificacións incursas no réxime de fóra de ordenación, en concreto o alcance das *"obras necesarias para o mantemento do uso preexistente"*.

Para estes efectos, debe sinalarse que o artigo 90.1 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), establece o seguinte:

"1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestes edificios, construcións e instalacións poderá manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo de se tratar de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só



poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento do dito uso preexistente.

O disposto no parágrafo anterior enténdese sen prexuízo da posibilidade de cambio de uso para calquera dos usos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

En ambos os casos, os propietarios deberán renunciar ao incremento do valor expropiatorio, sen que tal renuncia afecte as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en adecuadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente.

O réxime previsto neste número será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos”.

TERCEIRA.- Exposto o marco normativo aplicable, cómpre lembrar que este órgano consultivo pronunciouse sobre o alcance das obras de conservación e necesarias para o mantemento do uso preexistente, no informe emitido na sesión do 30.01.2024 (XCP-24/003 – Concello de Oroso) que está publicado na páxina web da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e dispoñible na seguinte ligazón:

[https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados.](https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados)

En liña co citado pronunciamento, cabe indicar 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 aos deberes impostos polo artigo 135 da LSG ás persoas propietarias de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións. Nomeadamente, as obras conducentes a mantelos 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 seguintes actuacións:

"A execución de obras e instalacións tendentes á adecuación á normativa de accesibilidade, incluíndo a instalación de novos ascensores e as súas casetas de operacións nas azoteas dos edificios".

"As actuacións de mellora da envolvente 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 aos concellos respectivos, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar en cada caso se as obras ás que se refire a consulta 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 exposto, semella que as obras de mellora da eficiencia enerxética ás que se refire a consulta - instalación dun sistema de illamento polo exterior (SATE) ou substitución das instalacións térmicas dun edificio - poden incardinarse nas obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, tal e como se pronunciou a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido o 30.01.204.

No relativo ás obras de instalación dun ascensor nun edificio que carece del, na medida en que accesibilidade universal das edificacións forma parte do deber de conservación plasmado no artigo 135 da LSG, pode inferirse que, con carácter xeral, estarían amparadas polo artigo 90.1 da LSG.

Por último, as obras de redistribución interior das vivendas poderán permitirse cando resulten necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación relativos á funcionalidade regulados especificamente no *Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia*.



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 respectivo, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar se as obras de mellora da eficiencia enerxética, de distribución interior dunha edificación e de instalación dun ascensor nun edificio que carece do mesmo 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.

3. Sen prexuízo do anterior, semella que as obras de instalación dun sistema de illamento polo exterior (SATE)- ou substitución das instalacións térmicas dun edificio e de instalación dun ascensor nun edificio que carece del estarían amparadas polo artigo 90.1 da LSG.

As obras de redistribución interior das vivendas poderán permitirse cando resulten necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación relativos á funcionalidade regulados especificamente no *Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia*.

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.

