

Informe sobre interpretación do artigo 145.3 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, sobre prórroga das licencias.

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 16.07.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2024/2230150) un oficio do alcalde do Concello de Cerdedo-Cotobade no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en relación co artigo 145.3 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*:

"O artigo 145.3 establece que nas obras iniciadas a prórroga estará condicionada a que a edificación sexa acabada exteriormente.

Cómo debe interpretarse, que a edificación ten que estar acabada exteriormente ou debe darse a prórroga condicionada a que sexa acabada exteriormente ?."

A solicitude de informe ven acompañada de documentación dun concreto expediente relativo á solicitude de prórroga dunha licenza de obras para construción de vivenda unifamiliar.

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.- Sobre o planeamento vixente do concello, deben terse en conta as seguintes disposicións:

1.- O artigo 6.2 do *Decreto 134/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba a fusión voluntaria dos municipios de Cerdedo e Cotobade e se constitúe o municipio de Cerdedo-Cotobade* sinala que: *"Ata que se produza a correspondente unificación normativa, as ordenanzas e demais normas aprobadas polos concellos de Cerdedo e Cotobade seguirán vixentes nos seus respectivos ámbitos territoriais."*

2.- A disposición transitoria segunda da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, (LSG), relativa á adaptación do planeamento urbanístico, establece no seu apartado cuarto o seguinte:

"4. No caso dos concellos fusionados, os plans que estean en tramitación nalgún dos concellos na data de entrada en vigor desta lei poderán continuar a súa tramitación conforme ao previsto nos números anteriores, sempre que o outro concello conte cun plan xeral de ordenación municipal adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

De non terse iniciado a tramitación, o concello fusionado poderá tramitar un plan xeral de ordenación municipal referido unicamente ao ámbito territorial que, con anterioridade á fusión, correspondía a un dos concellos fusionados, sempre que, conforme ao indicado, o ámbito territorial que correspondía ao outro concello conte con plan xeral de ordenación municipal adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro.

En todo caso, mentres non se produza a aprobación dun plan xeral que abrangue o novo límite do termo municipal, no concello resultante da fusión seguirá vixente a ordenación urbanística aprobada."

3.- O antigo Concello de Cerdedo conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 23.09.2014, publicado no *Diario Oficial de Galicia* do 06.10.2014 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 21.10.2014.

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.

4.- O antigo Concello de Cotobade réxese polas Normas Subsidiarias de Planeamento do termo municipal de Cotobade (NN.SS.) aprobadas o 25.02.1997, publicadas no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 12.03.1997 e no *Diario Oficial de Galicia* do 20.03.1997.

Este instrumento de planeamento foi aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da *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 2 da LSG.

TERCEIRA.- A consulta municipal refírese á interpretación do apartado 3 do artigo 145 da LSG, relativo á prórroga das licenzas nos supostos en que a edificación estea iniciada. En concreto, consúltase se é requisito para a concesión da prórroga da licenza que a edificación estea rematada exteriormente, ou pola contra, debe entenderse que a concesión da prórroga terá que condicionarse á que a edificación sexa rematada exteriormente.

A regulación do réxime da prórroga das licenzas recóllese nos artigos 145 da LSG, nos seus apartados 2 e 3, e nos mesmos apartados do artigo 359 do *Decreto 143/2016, do 22 de decembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en diante, RLSG), nos seguintes termos:

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS
Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



"3. Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos de licenza, logo da solicitude expresa, sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado (artigo 145.2 da LSG).

4. No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente (artigo 145.3 da LSG)."

Á vista do sinalado, resulta posible solicitar durante a vixencia da licenza as prórrogas que o promotor xustificadamente precise para o inicio e remate da obra, con suxeición aos límites temporais sinalados legalmente.

As prórrogas poderán solicitarse en tanto as licenzas produzan os seus efectos, o que terá lugar mentres non estean caducadas mediante resolución expresa ou extinguida xa sexa por renuncia, revogación ou anulación. Neste senso, podemos citar a STS 5039/2016, do 17 de novembro de 2016.

A dúbida formulada polo concello versa sobre o suposto previsto no apartado 3 do artigo 145 da LSG, referido ás edificacións iniciadas.

Con carácter previo a súa análise, convén sinalar que a devandita regulación foi unha novidade introducida pola LSG, como unha medida tendente a promover ou facilitar o remate exterior das edificacións iniciadas, para reducir o impacto visual negativo das construcións inacabadas na paisaxe, especialmente no ámbito rural.

Exposto o contexto, cómpre analizar o citado precepto. No mesmo alúdese ao concepto de "condición" (en concreto, *"estará condicionada"*). As condicións, en sentido técnico-xurídico, son cláusulas que alteran a eficacia do acto, ben postergando o inicio da súa eficacia ao cumprimento da condición (condición suspensiva) ou ben limitando os seus efectos ao cumprimento dun evento futuro (condición resolutoria).

No ámbito urbanístico, o artigo 16.1 do *Decreto do 17 de xuño de 1955, polo que se aproba o Regulamento de Servizos das Corporacións Locais*, recolle expresamente a posibilidade de que o acto de outorgamento das licenzas estea condicionado á realización ou cumprimento de determinadas esixencias, establecendo que *"as licenzas quedarán sen efectos se se incumprisen as condicións ás que están subordinadas."*

Pero a maior abundamento, a dita condición está referida con claridade a que a edificación *"sexa rematada"*, en contraposición a que *"estea rematada"*, como apunta o concello, polo que unha interpretación literal e que atenda ao sentido propio da redacción prevista non pode levar a outra conclusión que entender que o acto de outorgamento da concesión da prórroga da licenza deberá establecer como condición que a edificación terá que ser rematada exteriormente unha vez executadas as obras amparadas pola prórroga da licenza.

En calquera caso, o acto de concesión de cada unha das prórrogas da licenza é un acto discrecional do órgano municipal, como se deduce da literalidade do citado artigo 145.2



da LSG, que sinala que os municipios poderán conceder prórroga, o que lles obriga a considerar as circunstancias concorrentes para adoptar a súa decisión.

CUARTA.- 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 procede a concesión da prórroga solicitada, tendo en conta a documentación obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes.

CONCLUSIÓN

De conformidade cos artigos 145.3 da LSG e 359.4 do RLSG, no suposto de edificacións iniciadas, o acto de outorgamento da concesión da prórroga da licencia deberá establecer como condición que a edificación terá que ser rematada exteriormente unha vez executadas as obras amparadas pola prórroga da licencia.

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.