

Informe sobre unha consulta relativa ao artigo 142.1. c) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 18.07.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2024/2250185) oficio do Concello de Redondela no que formula a seguinte consulta, en relación ao artigo 142.1.c) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia:

“Por este concello tramítase expediente de reposición da legalidade urbanística, por execución de obras consistentes en aumento de volume dunha vivenda, con execución de nova cuberta, sen licenza, no que logo da instrución ditouse resolución pola alcaldía ordenando a súa demolición por ser non legalizables, de acordo co disposto no artigo 152.3.a) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG), concedendo un prazo de execución para dar cumprimento á mesma.

Á data de hoxe non se deu cumprimento á demolición, dado que a propiedade ten presentada solicitude de licenza de obra con proxecto de execución, no que se ben se recolle que non se inclúen no proxecto as obras correspondentes ao expediente de reposición da legalidade, plantexa unha cuberta que se executaría logo da demolición das obras non legalizables.

Tendo en conta o disposto no artigo 142.2.c) da LSG en canto os actos suxeitos á licenza, as demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística. [...]

Considerando que o cumprimento da orde de demolición está suxeita a un prazo fixado pola resolución do expediente de restauración da legalidade urbanística (demolición do aumento de altura da edificación que inclúe a cuberta) e que as obras que solicita na licenza serían a executar logo de dar cumprimento a dita resolución, tendo en conta que pode dar erro no seu cumprimento por tratarse de prazos distintos xa que trátase dunha obra que depende da demolición previa, sen estar esta última suxeita a licenza ao que hai que engadir as dúbidas que xurden sobre a necesidade de licenza para repoñer a cuberta ao seu estado anterior cando é derivada do cumprimento dunha orde de demolición é, polo que se formula a seguinte consulta:

- Sobre a suxeición a licenza urbanística a realización de obras (neste caso cuberta) que tería que facerse logo de executar a demolición das obras non legalizables e non suxeitas a licenza, de acordo co precepto legal antes indicado, por tratarse dunha reposición ao estado anterior e, polo tanto a execución desa cuberta debe entenderse implícita na orde de restauración da legalidade urbanística e sempre que cumpra coas características do seu estado anterior, xa que unha vez demolido o aumento de volume coa cuberta executada terá que rematarse a obra ao estado anterior, non podendo quedar sen rematar a edificación como consecuencia da demolición.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

- No caso de que fora precisa a licenza para a execución da nova cuberta, como se tería que proceder para evitar confusión na execución en canto a prazos.”

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 Redondela conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 06.11.1987 e a súa normativa publicouse no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* o 14.04.1988.

O citado instrumento de planeamento conserva a súa vixencia, consonte ás regras sinaladas no apartado segundo da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamiento.

TERCEIRA.- O artigo 142.2.c) da LSG establece que as demolicións son actos suxeitos á licenza, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística.

En consecuencia, as obras de demolición amparadas nunha orde de execución non precisan da previa obtención de licenza urbanística, por canto están lexitimadas por unha resolución adoptada polo órgano competente tras a tramitación do procedemento previsto para a reposición da legalidade urbanística nos artigos 152 e seguintes da LSG e artigos 375 e seguintes do RLSG.

Agora ben, toda vez que a restauración da legalidade urbanística no suposto consultado esixe ademais de obras de demolición (exceptuadas da obriga de obtención de licenza urbanística), obras consistentes na execución dunha cuberta, estas deben suxeitarse ao réxime xurídico de intervención na edificación e uso do solo previsto na LSG e no seu regulamento, é dicir, á obtención do título habilitante de natureza urbanística que proceda, coa finalidade de someter a control municipal a adecuación das mesmas ao ordenamento xurídico vixente.

CUARTA. En canto aos prazos máximos para o cumprimento da orde de restitución da legalidade, o artigo 382.3 do RLSG establece:

“3. As ordes de restitución deberán cumprirse no prazo que se determine na resolución do expediente administrativo que, con carácter xeral, non será superior a tres meses.[..]”

Pola súa banda, en canto aos prazos para inicio e remate dos actos de edificación ou uso do solo amparados por título habilitante de natureza urbanística, o concello terá que

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

estar ao disposto polos artigos 359 do RLSG para as licenzas urbanísticas, ou no seu caso, ao artigo 363 para as comunicacións previas, os cales establecen:

“Artigo 359. Caducidade das licenzas

1. As licenzas outorgaranse por un prazo determinado tanto para iniciar como para rematar os actos amparados por elas.

Os prazos para a iniciación e remate das obras computaranse desde o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza.

2. No acto de outorgamento da licenza de edificación determinaranse os prazos de caducidade por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

Na súa falta, o prazo de iniciación non poderá exceder os seis meses e o de terminación os tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses (artigo 145.1 da LSG). [..]”

“Artigo 363. Prazos para a execución de obras amparadas nunha comunicación previa

1. As comunicacións previas relativas á execución de obras deberán sinalar o prazo para o seu inicio e remate, en proporción á súa entidade e de conformidade co que establezan as ordenanzas municipais sobre uso do solo e a edificación. Os prazos indicados prorrogaranse pola metade do prazo establecido se a persoa interesada o comunica antes de ter transcorrido o referido prazo.

O prazo para o inicio e remate das obras non poderán exceder dos tres meses e un ano respectivamente.[...]”

Polo tanto, sendo a administración competente tanto para a tramitación do expediente de licenza urbanística como de reposición da legalidade urbanística, o concello poderá nas resolucións que adopte para a finalización dos correspondentes procedementos administrativos, á vista da documentación obrante nos expedientes municipais e das circunstancias concorrentes no caso concreto, fixar os prazos que considere idóneos para o inicio e a finalización dos actos de edificación e uso do solo, coordinando os mesmos, dentro do respecto aos prazos máximos estipulados pola LSG.

CONCLUSIÓNS.-

1. As obras de demolición amparadas nunha orde de execución non precisan da previa obtención de licenza urbanística, consonte ao artigo 142.2.c) da LSG.

2. A execución da nova cuberta está suxeita á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, de conformidade co réxime xurídico de intervención na edificación e uso do solo previsto na LSG e no seu regulamento.

3. Corresponde ao concello, como administración competente para a tramitación do expediente de licenza urbanística e de reposición da legalidade urbanística, á vista da documentación obrante nos expedientes municipais e das circunstancias concorrentes do caso concreto, nas resolucións que adopte para a finalización dos correspondentes

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

procedementos administrativos, fixar os prazos que considere idóneos para o inicio e a finalización dos actos de edificación e uso do solo, coordinando os mesmos, dentro do respecto aos prazos máximos estipulados pola LSG.

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.