

## Informe sobre una consulta relativa al artículo 142.1. c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 18.07.2024 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2024/2250185) oficio del Ayuntamiento de Redondela en el que formula la siguiente consulta, en relación al artículo 142.1.c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia:

*“Por este ayuntamiento se tramita expediente de reposición de la legalidad urbanística, por ejecución de obras consistentes en aumento de volumen de una vivienda, con ejecución de nueva cubierta, sin licencia, en el que luego de la instrucción se dictó resolución por la alcaldía ordenando su demolición por ser no legalizables, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152.3. a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), concediendo un plazo de ejecución para dar cumplimiento a la misma.*

*A La fecha de hoy no se dio cumplimiento a la demolición, dado que la propiedad tiene presentada solicitud de licencia de obra con proyecto de ejecución, en el que si bien se recoge que no se incluyen en el proyecto las obras correspondientes al expediente de reposición de la legalidad, plantea una cubierta que se ejecutaría luego de la demolición de las obras no legalizables.*

*Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 142.2. c) de la LSG en cuanto los actos sujetos a la licencia, las demoliciones, excepto las derivadas de resoluciones de expedientes de restauración de la legalidad urbanística. [...]*

*Considerando que el cumplimiento de la orden de demolición está sujeta a un plazo fijado por la resolución del expediente de restauración de la legalidad urbanística (demolición del aumento de altura de la edificación que incluye la cubierta) y que las obras que solicita en la licencia serían a ejecutar después de dar cumplimiento a dicha resolución, toda vez que puede dar error en su cumplimiento por tratarse de plazos distintos ya que se trata de una obra que depende de la demolición previa, sin estar esta última sujeta a licencia a lo que hay que añadir las dudas que surgen sobre la necesidad de licencia para reponer la cubierta a su estado anterior cuando es derivada del cumplimiento de una orden de demolición es, por lo que se formula la siguiente consulta:*

*- Sobre la sujeción a licencia urbanística la realización de obras (en este caso cubierta) que tendría que hacerse después de ejecutar la demolición de las obras no legalizables y no sujetas la licencia, de acuerdo con el precepto legal antes indicado, por tratarse de una reposición al estado anterior y, por lo tanto la ejecución de esa cubierta debe entenderse implícita en la orden de restauración de la legalidad urbanística y siempre que cumpla con las características de su estado anterior, ya que una vez demolido el aumento de volumen con la cubierta ejecutada tendrá que finalizarse la obra al estado anterior, no pudiendo quedar sin finalizar la edificación a consecuencia de la 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

- En caso de que fuera precisa la licencia para la ejecución de la nueva cubierta, como se tendría que proceder para evitar confusión en la ejecución en cuanto a plazos.”

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Redondela cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 06.11.1987 y su normativa se publicó en el *Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra* el 14.04.1988.

El citado instrumento de planeamiento conserva su vigencia, conforme a las reglas señaladas en el apartado segundo de la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

**TERCERA.-** El artículo 142.2.c) de la LSG establece que las demoliciones son actos sujetos a licencia, excepto las derivadas de resoluciones de expedientes de restauración de la legalidad urbanística.

En consecuencia, las obras de demolición amparadas en una orden de ejecución no precisan de la previa obtención de licencia urbanística, por cuanto están legitimadas por una resolución adoptada por el órgano competente tras la tramitación del procedimiento previsto para la reposición de la legalidad urbanística en los artículos 152 y siguientes de la LSG y artículos 375 y siguientes del RLSG.

Ahora bien, toda vez que la restauración de la legalidad urbanística en el supuesto consultado exige además de obras de demolición (exceptuadas del deber de obtención de licencia urbanística), obras consistentes en la ejecución de una cubierta, estas deben sujetarse al régimen jurídico de intervención en la edificación y uso del suelo previsto en la LSG y en su reglamento, es decir, a la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística que proceda, con la finalidad de someter a control municipal la adecuación de las mismas al ordenamiento jurídico vigente.

**CUARTA.** En cuanto a los plazos máximos para el cumplimiento de la orden de restitución de la legalidad, el artículo 382.3 del RLSG establece:

*“3. Las órdenes de restitución deberán cumplirse en el plazo que se determine en la resolución del expediente administrativo que, con carácter general, no será superior a tres meses.[..]”*

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



Por su parte, en cuanto a los plazos para inicio y final de los actos de edificación o uso del suelo amparados por título habilitante de naturaleza urbanística, el ayuntamiento tendrá que estar a lo dispuesto por los artículos 359 del RLSG para las licencias urbanísticas, o en su caso, al artículo 363 para las comunicaciones previas, las cuales establecen:

*“Artículo 359. Caducidad de las licencias*

*1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para finalizar los actos amparados por ellas.*

*Los plazos para la iniciación y final de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.*

*2. En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se determinarán los plazos de caducidad por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de ellas.*

*En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder los seis meses y el de terminación los tres años, desde la fecha de su otorgamiento, y no podrán interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses (artículo 145.1 de la LSG). [..]”*

*“Artículo 363. Plazos para la ejecución de obras amparadas en una comunicación previa*

*1. Las comunicaciones previas relativas a la ejecución de obras deberán señalar el plazo para su inicio y final, en proporción a su entidad y de conformidad con lo que establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y la edificación. Los plazos indicados se prorrogarán por la mitad del plazo establecido si la persona interesada lo comunica antes de haber transcurrido el referido plazo.*

*El plazo para el inicio y final de las obras no podrá exceder de los tres meses y un año respectivamente.[...]”*

Por lo tanto, siendo la administración competente tanto para la tramitación del expediente de licencia urbanística como de reposición de la legalidad urbanística, el ayuntamiento podrá en las resoluciones que adopte para la finalización de los correspondientes procedimientos administrativos, a la vista de la documentación obrante en los expedientes municipales y de las circunstancias concurrentes en el caso concreto, fijar los plazos que considere idóneos para el inicio y la finalización de los actos de edificación y uso del suelo, coordinando los mismos, dentro del respeto a los plazos máximos estipulados por la LSG.

## CONCLUSIONES.-

**1.** Las obras de demolición amparadas en una orden de ejecución no precisan de la previa obtención de licencia urbanística, conforme al artículo 142.2.c) de la LSG.

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



2. La ejecución de la nueva cubierta está sujeta a la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, de conformidad con el régimen jurídico de intervención en la edificación y uso del suelo previsto en la LSG y en su reglamento.

3. Corresponde al ayuntamiento, como administración competente para la tramitación del expediente de licencia urbanística y de reposición de la legalidad urbanística, a la vista de la documentación obrante en los expedientes municipales y de las circunstancias concurrentes del caso concreto, en las resoluciones que adopte para la finalización de los correspondientes procedimientos administrativos, fijar los plazos que considere idóneos para el inicio y la finalización de los actos de edificación y uso del suelo, coordinando los mismos, dentro del respeto a los plazos máximos estipulados por la LSG.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

