

**Informe sobre a viabilidade xurídica de modificar as determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal relativas ao uso residencial mediante a aprobación do Anexo de Habitabilidade previsto no artigo 19 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade das vivendas de Galicia**

**ANTECEDENTES**

**PRIMEIRO.-** O 13.06.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm.2024/1906064) oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Lugo no que solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, nos seguintes termos:

*“O vixente Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Lugo (PXOM) foi aprobado definitivamente de forma parcial por Orde do 29/04/2011, do conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia, ao abeiro da entón vixente Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. De acordo coa disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, o Plan xeral conserva a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras establecidas na dita disposición transitoria.*

*Na normativa do vixente PXOM de Lugo, publicada no BOP de Lugo núm. 37, do 14/02/2012, no seu Capítulo II do Título II (artigos 39 a 43 e artigo 108), regúlase, entre outros usos, o uso residencial que é máis exixente que as condicións de habitabilidade establecidas no vixente Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade das vivendas de Galicia.*

*Porén, estase a estudar a conveniencia de modificar as determinacións relativas ao uso residencial contidas na normativa do vixente PXOM para adoptar os estándares de habitabilidade que, co carácter de mínimos, establece o vixente Decreto 29/2010, do 4 de marzo.*

*Así por exemplo, trataríase de substituír as determinacións do PXOM relativas as condicións de vivenda en planta baixa (artigo 39), as condicións de vivenda exterior (artigo 40), polas establecidas no Decreto 29/2010; ou de reducir a altura libre mínima de planta de 2,60 metros (artigo 108) pola de 2,50 metros que establece o Anexo do Decreto 29/2010, do 4 de marzo.*

*Segundo o disposto no artigo 83 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, as modificacións de calquera dos elementos do planeamento urbanístico suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.*

*Sen embargo, o recente Decreto 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, da unha nova redacción ao artigo 19, que prevé a posibilidade de redactar un documento complementario aos plans urbanísticos ou aos plans especiais, denominado anexo de habitabilidade, no que se establezan condicións de*



*habitabilidade distintas das recollidas no Decreto 29/2010 para as vivendas situadas no ámbito do plan ou nunha zona específica do dito ámbito, máis non aclara se as determinacións que estableza o "anexo de habitabilidade", prevalecen sobre as determinacións contidas no PXOM de Lugo en relación ao uso residencial.*

*Por todo o anterior, ao abeiro do disposto no artigo 15 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, solicítase á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a emisión de informe sobre a viabilidade xurídica de tramitar e aprobar o "anexo de habitabilidade" ao que se refire o artigo 19 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, segundo a nova redacción dada polo Decreto 128/2023, do 7 de setembro, cuxas determinacións prevalecerían sobre as determinacións do vixente Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Lugo, relativas ao uso residencial (condicións de vivenda en planta baixa, condicións de vivenda exterior, altura libre mínima en planta), ou se é resultará necesario modificar o PXOM de Lugo seguindo o procedemento de modificación do planeamento previsto na Lei 2/2016, do solo de Galicia, e o seu Regulamento."*

**SEGUNDO.-** O 19.09.2024 solicitouse informe sobre a consulta formulada á Secretaría Xeral de Vivenda e Urbanismo, dependente da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, por incidir no ámbito das súas competencias e co fin de dar axeitada resposta ás cuestións suscitadas. O informe foi emitido o 18.10.2024 polo Director técnico da edificación e calidade do Instituto Galego de Vivenda e Solo.

## 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 Lugo conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente de forma parcial por orde do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 29.04.2011, publicada no *Diario Oficial de Galicia* nº 94, do 16 de maio de 2011. A normativa está publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 14.02.2012.

A dita orde deixaba certos ámbitos en suspenso, os cales foron aprobados definitivamente por acordo do Pleno do Concello de Lugo do 27.04.2023, publicado no *Diario Oficial de Galicia* nº 141, do 26 de xuño de 2023. A normativa está publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 10.11.2023.

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lugo está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do establecido na disposición transitoria primeira apartado primeiro da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), conservará a súa vixencia



ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas na citada disposición.

**TERCEIRA.-** A regulación dos anexos de habitabilidade recóllese no artigo 19 do *Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de Galicia*, na redacción dada polo *Decreto 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de Galicia*, nos seguintes termos:

*"Artigo 19. Os anexos de habitabilidade*

*1. Os concellos poderán redactar un documento complementario aos plans urbanísticos ou aos plans especiais, denominado anexo de habitabilidade, no que se establezan condicións de habitabilidade distintas das recollidas neste decreto para as vivendas situadas no ámbito do plan ou nunha zona específica do dito ámbito.*

*O cumprimento das determinacións recollidas no citado anexo de habitabilidade suporá que se cumpren as condicións mínimas de habitabilidade para a obtención da licenza de obra e para o trámite de comunicación previa sen que sexa preciso cumprir coas determinacións establecidas neste decreto.*

*2. Os anexos de habitabilidade poderán tramitarse, exclusivamente, cos seguintes obxectivos:*

*a) Naquelas áreas do ámbito urbano ou rural nas que se estableza algún grado de protección para as edificacións de vivendas nelas incluídas cando se considere que o cumprimento estrito das normas establecidas neste decreto entra en contradición coa preservación dos valores que xustificaron o establecemento de dita protección.*

*b) Cando existan motivos urbanísticos ou derivados da necesidade de protección do patrimonio que xustifiquen a necesidade de modificar ou eliminar as determinacións establecidas nas NHV relativas, exclusivamente, ás condicións de protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres públicos.*

*Nestes casos, o anexo de habitabilidade identificará as parcelas ou delimitará as zonas nas que se modifiquen ou supriman as determinacións relativas a protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres públicos recollidas nas NHV-2010 aplicables ás vivendas que resulten de actuacións de rehabilitación ou ampliación de edificios e de vivendas existentes, de acordo co artigo 8.*

*c) Tamén poderán redactarse anexos de habitabilidade en ámbitos que afecten á totalidade ou a unha parte do solo urbano co exclusivo fin de identificar os espazos que terán a consideración de espazos exteriores aos efectos do cumprimento das condicións de vivenda exterior establecidas nas NHV-2010.*

*3. Os citados anexos de habitabilidade deberán contar cunha memoria na que se xustifiquen as súas determinacións e a conveniencia de variar os estándares de habitabilidade establecidos neste decreto. [...]*



4. Os anexos de habitabilidade poderán tramitarse conxuntamente ao plan xeral de ordenación municipal ou ao plan especial correspondente, como un documento incorporado ao mesmo, ou ben como un documento independente.

En calquera caso, para a aprobación definitiva do anexo de habitabilidade, será preciso obter o informe favorable do IGVS sobre os requisitos básicos de habitabilidade do anexo de habitabilidade. O informe deberá ser emitido no prazo dun mes desde a súa petición. Transcorrido este prazo sen que fora emitido poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan ou do anexo de habitabilidade.

5. Cando o anexo de habitabilidade se tramite independentemente do plan especial de protección, será aprobado inicialmente polo órgano municipal competente e sometido a información pública, polo prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos periódicos de maior difusión da provincia. Ao mesmo tempo, solicitarase o informe favorable indicado no parágrafo anterior ao IGVS.

Unha vez incluídas no documento as correccións oportunas derivadas das consultas indicadas anteriormente, o órgano municipal aprobará definitivamente o documento sen que, en ningún caso, poida considerarse aprobado por silencio administrativo.

6. Unha vez aprobado o anexo de habitabilidade, poderá eximirse do cumprimento das súas determinacións, seguindo o procedemento contemplado no capítulo V, nos mesmos casos e coas mesmas condicións nos que se contempla a posibilidade de excepción do cumprimento das normas NHV-2010 recollidas no anexo I deste decreto”.

**CUARTA.-** Á vista da normativa aplicable, o informe emitido o 18.10.2024 polo organismo competente por razón da materia da resposta á consulta formulada nos seguintes termos que a continuación se transcriben:

*“En relación coa consulta formulada polo concello de Lugo relativa á posibilidade de modificar as ordenanzas que regulan o uso residencial no seu Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) compre indicar o seguinte*

*1/ Segundo se desprende do escrito remitido polo concello de Lugo, a intención do concello é modificar as ordenanzas municipais do PXOM de Lugo que regulan o uso residencial, adaptando as ditas ordenanzas ás determinación do Decreto 29/2010/ de 4 de marzo de 2010/ por el que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, (en adiante, Decreto 29/2010) modificado polo Decreto 128/2023/ do 7 de setembro/ polo que se modifica o Decreto 29/2010/ do 4 de marzo/ polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.*

*2/ O Anexo de Habitabilidade é unha figura contemplada no Decreto 29/2010 cuxa finalidade é, fundamentalmente, permitir modificar as determinacións de habitabilidade, recollidas no Anexo I do citado Decreto, nas actuacións de edificación que se vaian acometer en ámbitos concretos do concello.*

*Os anexos de habitabilidade non son, polo tanto, documentos de carácter urbanístico con capacidade para modificar as determinacións do planeamento vixente, senón que se*



*limitan a modificar a aplicación da normativa vixente de habitabilidade de vivendas en ámbitos territoriais concretos.*

*O cumprimento das determinacións en materia de habitabilidade de vivendas non implica o cumprimento das determinacións de carácter urbanístico establecida nos plans de ordenación municipal.*

*No caso obxecto da consulta, coa aprobación do Anexo de Habitabilidade, non se pretendería alterar as determinacións de habitabilidade establecidas no decreto, senón, precisamente, permitir a ampliación das determinacións en materia de habitabilidade recollidas no Decreto 29/2010; para isto, non sería preciso aprobar anexo de habitabilidade algún.*

*Por estes motivos, consideramos que o Anexo de Habitabilidade non é un instrumento que teña capacidade de modificar, de seu, o planeamento urbanístico vixente. A única excepción a esta regra a constituiría o caso en que a regulamentación do uso de vivenda no planeamento urbanístico se remita á normativa de habitabilidade de vivendas.*

## CONCLUSIÓN

*Polos motivos expostos anteriormente:*

*1/ Non se considera viable modificar as ordenanzas do plan Xeral mediante a aprobación dun anexo de habitabilidade.*

*2/ De acordo coa regulación do Decreto 29/2010, o obxecto dos anexos de habitabilidade é modificar as determinacións en materia de habitabilidade de vivenda aplicables as actuacións desenvolvidas no seu ámbito, polo que non tería sentido a aprobación dun anexo de Habitabilidade que non modifique as citadas determinacións."*

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.

