

Informe sobre el régimen jurídico de las edificaciones en curso de ejecución en el suelo rústico con licencia anterior a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia(Ayuntamiento de San Sadurniño- Expediente XCP-24/061)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 07.10.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2024/2884770) oficio del Ayuntamiento de San Sadurniño en el que formula consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los siguientes términos:

“Tenemos varias consultas sobre gente interesada en comprar o que ya compraron edificaciones NO tradicionales en suelo rústico que tuvieron licencia en su día al amparo de la Ley del Suelo anterior a la Ley 9/2002.

Esas viviendas están sin finalizar, bien sean remates interiores, distribuciones, remates exteriores, ventanas sin colocar, sin instalaciones, y casos variados combinados de todos ellos, algunas incluso escrituradas como viviendas y otras no.

En ocasiones se ajustan a la licencia y proyecto técnico y en otros casos exceden la edificabilidad concedida o surge un semisótano no contemplado en la licencia, están localizadas en otro lugar de la finca incumpliendo la distancia de 5 metros en suelo rústico o la línea de edificación.

Sabiendo que en las viviendas anteriores al año 75, consideradas de carácter tradicional, según el artículo 40 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia son posibles en ellas todo tipo de obras incluso el aumento de volumen hasta el 50%, con la única limitación de la altura, aunque no tuvieron en su mayoría licencia, nos hacemos la pregunta de sí en estas otras, que están en disconformidad con el planeamiento, pero que sí tuvieron licencia aunque quedaron sin finalizar, es posible, bien finalizarlas sin más finalizando la que tenían o bien también obras de “mantenimiento y conservación del uso preexistente” entendiéndolo como tal las recogidas para las que están fuera de ordenación del informe de la Xunta Consultiva de fecha 30.01.2024 (XCP-24/003 – Ayuntamiento de Oroso) que dice:

“TERCERA.- Expuesto el marco normativo aplicable, hace falta recordar que este órgano consultivo se pronunció sobre el alcance de las obras de conservación y necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, en el informe emitido en la sesión del 30.01.2024 (XCP-24/003 – Ayuntamiento de Oroso) que está publicado en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda y disponible en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instrucciones-estudios/relacion-informes-publicados>

En línea con el citado pronunciamiento, cabe indicar que las obras de conservación están definidas en el apartado 9.c) del Anexo I del Reglamento de la LSG, aprobado por el

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



Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG) como las "medidas y acciones dirigidas a que los inmuebles conserven sus características y sus elementos en adecuadas condiciones, que no afecten a su funcionalidad, sus características formales y su soporte estructural, por lo que no supondrán el relevo o alteración de sus principales elementos estructurales o de diseño."

Frente a las obras de conservación, la normativa urbanística no especifica que se entienda por obras necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, por lo que estamos en presencia de un concepto jurídico indeterminado que admiten una cierta margen de apreciación técnica a evaluar en cada caso concreto en atención a las circunstancias concurrentes.

En cualquiera caso, con carácter general, cabría entender que tienen esta consideración las obras necesarias para dar cumplimiento a los deberes impuestos por el artículo 135 de la LSG a las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones. Nombradamente, las obras conducentes a mantenerlos en las condiciones legales para servir de soporte a los usos a los que están destinados y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles previstas en la letra c) del citado precepto, así como las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento, recogido en la letra d).

En esta línea, hace falta traer a colación los argumentos recogidos en la sentencia 01266/2009, del 09.12.2009 del Tribunal Superior de Xustiza de Galicia que, a pesar de referirse a un supuesto de fuera de ordenación previsto en el artículo 103 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, establece que cuando este precepto " ... permite efectuar las obras necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, es claro que está contemplando que tal uso se lleve a cabo de acuerdo con las exigencias impuestas por los avances técnicos y las mejoras sociales, pues obviamente no se puede autorizar un uso y al mismo tiempo condenar a ejercerlo en condiciones anti-reglamentarias ... ".

A nuestro entender incluso sería exigible que esas obras fueran finalizadas y posible realizar en ellas obras de adecuación a las Normas de Habitabilidad de Galicia (NHV 2010), Código técnico de la edificación (CTE) y Normativa de Accesibilidad.

Ante las dudas de interpretación solicitamos que se elabore un informe para el caso del que hablamos, pues pueden darse situaciones semejantes en muchas intervenciones."

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 Xunta 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 citadas en su artículo 15, entre las que figuran las entidades locales de Galicia.

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



SEGUNDA.- El Ayuntamiento de San Sadurniño cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NSP), aprobadas definitivamente el 23.03.1992 y su normativa se publicó en el *Boletín oficial de la provincia de A Coruña* el 14.04.1992.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece lo siguiente:

"2.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas:

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico".

Por lo tanto, al suelo rústico del Ayuntamiento de San Sadurniño se le aplicará el régimen jurídico previsto para este tipo de suelo en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente, el Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG).

TERCERA.- La consulta municipal se refiere al régimen jurídico de las edificaciones en curso de ejecución en el suelo rústico con licencia anterior a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (en adelante LOUG), nombradamente si esas edificaciones pueden ser finalizadas sin más al amparo de la licencia que tenían o a ser posible ejecutar en las mismas las obras necesarias para el mantenimiento y conservación del uso preexistente.

No obstante, hace falta destacar que en la consulta municipal se hace referencia a variados supuestos de hecho, cuyo tratamiento jurídico es diferenciado. De este modo, en el escrito de consulta parten de una premisa única, relativa a la existencia de procesos constructivos de obras destinadas a vivienda que están sin finalizar, pero se precisa que el grado de ejecución de los referidos procesos constructivos es diferente según la casuística concreta, porque se constata que faltan por ejecutar obras de diversa envergadura en función del supuesto concreto. Asimismo, la consulta hace mención a dos supuestos muy diferentes por su relevancia para la resolución jurídica, ya que señala que en algunos casos las obras ejecutadas se ajustan a la licencia y al proyecto técnico autorizado, pero en otros casos no se ajustan.

A la vista de lo señalado, hace falta poner de manifiesto que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, que deberán ser analizados en cada caso por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado la tal efecto.

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



La concreción del supuesto de hecho es esencial para determinar las consecuencias jurídicas inherentes, pues constituye la premisa de la que parte a normativa aplicable. Nombradamente, por su importancia por cuanto determina el régimen jurídico que resulta de aplicación, corresponde a la Administración legalmente competente en cada expediente concreto determinar si las referidas edificaciones están totalmente finalizadas o en curso de ejecución; en este último caso, cuál es el grado de ejecución del proceso constructivo y las obras concretas que restan por ejecutar; así como, analizar si las obras ejecutadas se ajustan o no al proyecto autorizado por la licencia y si el dicho desajuste entre la realidad ejecutada y proyectada reviste o no un carácter sustancial que pueda ser susceptible o no de ser enmendado.

En todo caso y, en la medida en que alguna de las cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada derivan de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

CUARTA.- El ayuntamiento está refiriéndose en su consulta a edificaciones en curso de ejecución en el suelo rústico que cuentan con una licencia urbanística otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre .

En primer lugar, hace falta señalar que dicha ley contempló un régimen transitorio para las licencias otorgadas antes de su entrada en vigor, diferenciando varios supuestos, en los siguientes términos:

“Disposición transitoria cuarta. Régimen de las autorizaciones y licencias otorgadas en el suelo rústico y suelo de núcleo rural

1. Las autorizaciones y licencias otorgadas en el suelo rústico y en el suelo de núcleo rural antes de la entrada en vigor de esta Ley en las que no se había iniciado la edificación se podrán declarar extinguidas por el órgano que las había otorgado, previa audiencia del interesado, en cuanto sean contrarias o disconformes con el nuevo régimen establecido en la presente Ley, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización que hubieren podido corresponder, en cuyo caso deberán fijarse en el mismo expediente.

En el supuesto de que ya hubiesen transcurrido los plazos para la iniciación, se entenderán automáticamente caducadas por ministerio de la ley.

2. En el supuesto de que las obras ya se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente Ley y hubiesen resultado incompatibles o disconformes con el nuevo régimen del suelo rústico o de núcleo rural, el conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el ayuntamiento podrán modificar, dejar sin efecto o revocar, respectivamente, la autorización o licencia, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización, que, en su caso, deberán fijarse en el mismo expediente. (...).”

Por otra parte, la normativa urbanística vigente, nombradamente los artículos 145 de la LSG y 359 del Decreto 143/2016, de 22 de diciembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, RLSG), regulan la caducidad de las licencias en los siguientes términos:

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



“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 a 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).

3. Los municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de licencia, luego de la solicitud expresa, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por un plazo superior al inicialmente acordado (artículo 145.2 de la LSG).

4. En el supuesto de edificaciones iniciadas, la concesión de la prórroga estará condicionada a que la edificación sea finalizada exteriormente (artículo 145.3 de la LSG).

5. La caducidad será declarada por la Administración municipal luego del procedimiento con la audiencia al interesado (artículo 145.4 de la LSG).

El procedimiento de declaración de caducidad se iniciará de oficio por el ayuntamiento que otorgó la licencia. El órgano competente para resolver puede adoptar medidas provisionales para la protección de los intereses públicos y de terceras personas, incluido el cese de los actos de uso del suelo o del subsuelo autorizados por la licencia, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

En el procedimiento se dará audiencia a la persona titular de la licencia. La resolución será motivada y se notificará en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la iniciación del procedimiento, transcurrido el cual este caducará y deberán archivarse las actuaciones, de oficio o por solicitud de la persona interesada, quedando sin efecto las medidas provisionales que se hubieran adoptado.

El procedimiento será archivado en caso de que se justifique la irregularidad que motivó su iniciación, y se proceda de inmediato a iniciar o finalizar las obras en plazo razonable a juicio del órgano competente, excepto que se aprecie reiteración o reincidencia en el incumplimiento.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

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 tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden de ejecución por parte del ayuntamiento. ”

A la vista de la referida regulación, se advierte que la eficacia de las licencias está sujeta a un plazo de caducidad, pero admite expresamente la posibilidad de su prórroga *“siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga”*. Asimismo, prevé que dicha caducidad debe ser declarada formalmente, luego de la tramitación de un procedimiento administrativo en el que es preceptivo otorgarle audiencia al interesado legítimo.

De este modo, por una parte, el ayuntamiento podrá conceder prórroga de los referidos plazos de licencia, luego de la solicitud expresa y con sujeción a los límites temporales señalados legalmente, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

Por otra parte, de esta regulación se extrae que debe declararse formalmente la caducidad de una licencia para determinar que se extinguieron sus efectos jurídicos y que, por lo tanto, pueden ejecutarse o continuarse las obras amparadas en la misma. Si bien dicho procedimiento de declaración de caducidad se configura como un procedimiento de oficio preceptivo para la Administración competente.

QUINTA.- En segundo lugar, hace falta hacer alusión a la consulta relativa al régimen jurídico en el que quedarían las edificaciones ejecutadas en suelo rústico, que no se ajustan a la licencia concedida, respeto de las que no se tenga declarada formalmente la caducidad de la licencia, y las posibles obras admisibles en las mismas.

En la consulta se suscita la duda de poder finalizar las referidas edificaciones mediante la ejecución *“de obras de mantenimiento y conservación del uso preexistente” entendiéndose cómo tal las recogidas para las que están fuera de ordenación del informe de la Xunta Consultiva de fecha 30.01.2024 (XCP-24/003 – Ayuntamiento de Oroso)”*.

Con carácter previo a entrar en la respuesta a esta cuestión de la consulta, hace falta aclarar que el informe XCP-24/003 de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo analiza un supuesto diferente al analizado en el presente informe, como son las obras permitidas en edificaciones preexistentes emplazadas en suelo urbano, no plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal y no incursas en situación de fuera de ordenación, por aplicación del artículo 90.2 de la LSG; mientras que en la consulta municipal se hace referencia a edificaciones en el suelo rústico, que según se indica están en ejecución, por lo que no procedería la aplicación del régimen del artículo 90.2 de la LSG, por referirse este artículo a edificaciones preexistentes.

Para responder a esta consulta municipal debemos precisar, en primer lugar, que si una obra no se ajusta a las condiciones previstas en el título habilitante o a la realidad

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



proyectada que fue autorizada por licencia, nos encontramos ante un supuesto de contravención de la legalidad urbanística, en el que es preceptivo ordenar su reposición conforme a lo dispuesto en el artículo 152 de la LSG, dentro del plazo previsto para el ejercicio de esta acción administrativa en el artículo 153 de este mismo texto legal.

El grado de desajuste entre las obras ejecutadas y la licencia va a ser determinante de la concreta consecuencia jurídica de dicha contravención. Conforme a la doctrina jurisprudencial consolidada en la materia, cuando el grado de desajuste entre las obras ejecutadas y la realidad proyectada para el otorgamiento de la licencia es de carácter sustancial, nos encontramos ante un supuesto de obras sin licencia, por lo que no es relevante el hecho de que no se hubiese declarado formalmente la caducidad de la licencia, ya que no desplegó efectos jurídicos. El desajuste sustancial se reconoce, por ejemplo, cuando implica un incumplimiento notorio de los parámetros urbanísticos legalmente exigibles en los que se fundamentaba la licencia, cuando las obras se encuentran en un emplazamiento diferente a lo previsto en la licencia, cuando se detectan cambios sustanciales en la superficie o volumen autorizados o en el diseño edificatorio que evidencian un destino a un uso diferente del autorizado, entre otros.

En el supuesto de obras que no se ajustaron sustancialmente a la licencia otorgada y que no son acordes con el ordenamiento jurídico vigente, procede declararlas ilegalizables y ordenar su demolición, conforme a lo previsto en el artículo 152.3.la) de la LSG.

En segundo lugar, hace falta puntualizar que el artículo 153 de la LSG prevé que la Administración urbanística competente está sometida a un plazo de caducidad para exigir la reposición de la legalidad alterada por la ejecución de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia, pero el *dies a quo* o fecha de inicio del cómputo del dicho plazo de caducidad es, precisamente, la fecha en la que se acredita la total terminación del proceso constructivo. Por lo tanto, si partimos de la premisa indicada en esta consulta municipal, en la que se señala expresamente que las obras destinadas a vivienda están sin finalizar, el plazo de caducidad de la acción ni tan siquiera estaría iniciado y procedería la reposición de la legalidad urbanística alterada, no siendo admisible autorizar obra alguna sobre la edificación.

Respeto a lo anterior, hace falta señalar que el artículo 153 de la LSG, en su redacción dada por la *Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, prevé a los efectos de declarar la caducidad de la acción que el concepto de obra totalmente terminada permita excepcionar que resten por ejecutar las obras: "...relativas a los revestimientos exteriores de paramentos y cubiertas que no resulten exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación."

En relación a dicha regulación y a los efectos de poder aplicar dicho artículo, la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio tuvo ocasión de pronunciarse sobre el alcance de la expresión "condición técnica de seguridad de la edificación" en el marco del concepto de obra finalizada, en el expediente XCP-24/09, que está publicada en la página web de la Vicepresidencia segunda y Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda y disponibles en el siguiente enlace:

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



<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

En este caso, el apartado 2 del mismo artículo 153 contempla la siguiente consecuencia jurídica: *“En caso de que falten por ejecutar obras relativas a los revestimientos exteriores de paramentos y cubiertas, la administración competente ordenará a las personas propietarias que ejecuten las obras necesarias para dar cumplimiento a lo previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 136. Estas obras se ejecutarán íntegramente a costa de las personas propietarias, sin que resulte de aplicación el límite a que se refiere el apartado 3 del artículo 136. En caso de incumplimiento de la orden, se procederá conforme lo previsto en los apartados 4 y 5 del artículo 136”.*

Por lo tanto, solo en el caso de tratarse de edificaciones finalizadas conforme a lo indicado anteriormente, en las que haya transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hubiesen adoptado medidas de restauración de la legalidad urbanística, entraría en juego el régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG para las edificaciones que no resultan totalmente compatibles con el planeamiento urbanístico, por remisión expresa del artículo 153 de la LSG, que establece que en dichas edificaciones en suelo rústico podrá *“mantenerse el uso preexistente, aunque se trate de usos no ajustados a la normativa urbanística vigente; también se admitirán los cambios de uso, siempre que se trate de un uso permitido en esta clase de suelo. En ambos casos, luego del título habilitante de naturaleza urbanística y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, se admitirán las obras de conservación, mantenimiento, reforma y rehabilitación, sin que, en ningún caso, pueda ampliarse la edificación.”*

CONCLUSIONES

Primera.- De conformidad con el régimen previsto en el artículo 145 de la LSG, mientras no se declare la caducidad de una licencia, pueden ejecutarse o continuarse las obras amparadas en la misma así como solicitar las prórrogas que el promotor, justificadamente, precise para el inicio y final de la obra, con sujeción a los límites temporales señalados legalmente y sin perjuicio del régimen transitorio que pudiera resultar de aplicación.

Segunda.- El artículo 153 de la LSG establece, a los efectos del cómputo del plazo para la caducidad de la acción para la reposición de la legalidad urbanística, que son obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin a que estén destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obras complementarias, excepto, de ser el caso, las relativas a los revestimientos exteriores de paramentos y cubiertas que no resulten exigibles como condición técnica de seguridad de la edificación.

En todo caso, corresponderá al ayuntamiento, a la vista de la documentación obrante en el concreto expediente para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, determinar si la edificación está terminada o en curso de ejecución.

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



Tercera.- En el supuesto de edificaciones terminadas en suelo rústico resultará de aplicación el régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG para las edificaciones que no resultan totalmente compatibles con el planeamiento urbanístico.

En otro caso, es decir, en edificaciones en ejecución en el suelo rústico, no procede la aplicación del régimen del artículo 90.2 de la LSG, por referirse este a edificaciones preexistentes y finalizadas.

Cuarta.- En el supuesto de edificaciones en curso de ejecución en el suelo rústico que no se ajusten a la licencia urbanística otorgada procederá la adopción por parte de la administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración de la legalidad urbanística conforme al procedimiento legalmente establecido.

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 el 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.

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

