

Informe sobre a aplicación do réxime excepcional previsto para as edificacións non acabadas no artigo 77 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*. (Colexio da Avogacía de Santiago de Compostela XCP-25/044)

ANTECEDENTES

I.- O 22.07.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2025/2078908) escrito do Colexio da Avogacía de Santiago de Compostela no que plantexa unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, relativa a aplicación do réxime excepcional para as edificacións non acabadas previsto no artigo 77 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, nos seguintes termos:

“¿O artigo 77 é aplicable tanto ás edificacións non acabadas respecto das cales a licenza se atopa en vigor como ás edificacións non acabadas cuxa licenza foi declarada caducada?”

SEGUNDO.- O 30.07.2025 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, incorporándose neste informe a resposta trasladada polo citado organismo sobre as cuestións suscitadas.

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, entre outras entidades, os colexios profesionais de Galicia.

SEGUNDA.- A consulta formulada versa sobre a aplicación do artigo 77 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, polo que o informe deste órgano consultivo emítese en coordinación e de conformidade cos criterios do organismo competente por razón da materia, a Secretaría Xeral de Vivenda e Urbanismo.

TERCEIRA.- A *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, introduciu no capítulo X do seu título II diversas medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda dirixidas a aumentar a oferta de solo e de edificacións con destino a vivenda, coa finalidade de incrementar o parque de vivenda público e de contribuír á efectividade do dereito de todas as persoas a unha vivenda digna e adecuada.

Neste escenario, un dos obxectivos desta regulación, tal e como proclama a súa exposición de motivos, é “... *favorecer e facilitar a utilización de edificacións xa existentes*”

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



para o seu destino a vivenda, en concreto ... das edificacións non acabadas que reúnan determinadas condicións ...", establecendo, para estes efectos, no seu artigo 77, un réxime excepcional aplicable a tales edificacións.

Os requisitos concretos que debían reunir as edificacións para poder acollerse ao dito réxime excepcional enúncianse no número 1 do referido precepto, que dispuña o seguinte:

"1. Para os efectos do establecido neste artigo, terán a consideración de edificacións non acabadas as situadas en solo urbano ou en solo urbanizable que reúnan os seguintes requisitos:

- a) Que se trate de edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva.*
- b) Que as edificacións contén coa estrutura parcialmente executada.*
- c) Que dispoñan de licenza urbanística outorgada para un uso residencial, de acordo co planeamento vixente no momento do outorgamento.*
- d) Que as obras parcialmente executadas se axusten á licenza urbanística outorgada no seu día.*
- e) Que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación previsto no artigo 90.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia".*

CUARTA.- A consulta formulada ten por obxecto analizar se o réxime excepcional exposto resulta aplicable a aqueles supostos de edificacións amparadas en licenzas urbanísticas que, sendo concedidas de acordo co planeamento vixente no momento do seu outorgamento, fosen obxecto dunha declaración expresa de caducidade.

Nomeadamente, as dúbidas xurdían en relación coa letra c) do número 1 do artigo 77, que consideraba edificacións non acabadas aquelas que, entre outros requisitos, *"dispoñan de licenza urbanística outorgada para un uso residencial, de acordo co planeamento vixente no momento do outorgamento"*.

Non obstante, a *Lei 5/2025, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, matizou o réxime excepcional aplicable ás edificacións non acabadas, *"para dar cobertura a aquelas que, no seu día, dispuxesen de licenza urbanística outorgada para un uso residencial, con independencia de que se declarase a súa caducidade"*, tal e como manifesta a súa exposición de motivos.

Neste senso, o 64 da *Lei 5/2025, do 28 de decembro*, establece que a letra c) do número 1 do artigo 77 queda redactado como segue:

"c) Que dispoñan ou dispuxesen de licenza urbanística outorgada para un uso residencial de acordo co planeamento vixente no momento de outorgamento, con independencia de que se declarase a súa caducidade".

En atención ao exposto, o réxime excepcional do artigo 77 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro*, é de aplicación ás edificacións non acabadas situadas en solo urbano ou en solo urbanizable que tivesen licenza concedida de acordo co planeamento vixente no momento do seu outorgamento, aínda que se houbese declarado a súa caducidade.

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 último, cómpre apuntar que este órgano consultivo xa tivo ocasión de emitir pronunciamento sobre idéntica cuestión, no Informe XCP 25/041, o cal pode consultarse na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

CONCLUSIÓN

O réxime excepcional previsto no artigo 77 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, resulta de aplicación a aquelas edificacións non acabadas que dispoñan ou dispuxesen de licenza urbanística outorgada para un uso residencial de acordo co planeamento vixente no momento do outorgamento, con independencia de que se declarase a súa caducidade.

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.

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

