

Informe sobre a aplicación do artigo 90.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para cambio de uso pormenorizado en solo rústico (Concello de Sanxenxo – Expediente XCP 22/006).

ANTECEDENTES

Unico.- O 28.04.2022 tivo entrada no Rexistro electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/1135762) oficio do Concello de Sanxenxo no que formula consulta sobre a posibilidade de cambiar o uso pormenorizado dunha edificación en solo rústico, de residencial colectivo a unifamiliar, ao amparo do artigo 90.2 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)* e se as obras que posibiliten dito cambio serían autorizables.

En concreto, solicita que se fixe un criterio interpretativo para o caso exposto e casos similares que se poidan presentar.

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 citadas no seu artigo 15, entre as que figuran as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Sanxenxo conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 27.03.2003, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 55 do 19.02.2003, e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 55 do 20.03.2003.

TERCEIRA.- A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG) establece o réxime xurídico que resulta aplicable ao planeamento urbanístico aprobado definitivamente antes da súa entrada en vigor e non adaptado á mesma nin á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, regulando no apartado 2, en relación ao solo urbanizable do dito planeamento, o seguinte:

“b) Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable.

Ao solo urbanizable non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.” [...]

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



En consecuencia e, segundo os datos facilitados, resultaría de aplicación no presente caso o réxime xurídico previsto na LSG para o solo rústico.

CUARTA.- O artigo 90 da LSG, que foi desenvolvido polo artigo 205 do *Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro do solo de Galicia (RLSG)*, aprobado por *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, establece:

"1.- Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade a aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestes edificios, construcións e instalacións poderá manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo de se tratar de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento do dito uso preexistente.

O disposto no parágrafo anterior enténdese sen prexuízo da posibilidade de cambio de uso para calquera dos usos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas imprescindibles.

En ambos os casos, os propietarios deberán renunciar ao incremento do valor expropiado, sen que tal renuncia afecta as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en adecuadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente.

O réxime previsto neste número será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos.

2.- O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, mais que non estean incursas na situación de fora de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior.

Nas edificacións, construcións e instalacións en solo rústico que se encontren na situación descrita no parágrafo anterior, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trata de usos non axustados á normativa urbanística vixente. Tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo, admitíndose as obras que se axusten ao réxime xurídico previsto nesta lei e nas súas disposicións regulamentarias de desenvolvemento, sen que, en ningún caso, poida agravarse a situación de incompatibilidade da edificación, construción ou instalación respecto da situación inicial."

QUINTA.- Pola súa banda, o artigo 153 da LSG, fai unha remisión ao réxime previsto no artigo 90 da citada lei, nos seguintes termos:

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



"1.- De estaren rematadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo as condicións sinalas nelas, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto no artigo anterior. Tomarase como data de terminación das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

2.- Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 90."

Este precepto foi desenvolvido polo artigo 377 do RLSG, engadíndose un novo parágrafo ao número 2 sinalado, nos seguintes termos:

" (...) Para os efectos do previsto neste número, entenderase que agás que resulten afectadas por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos ou na zona de protección establecida nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e 217.1 deste regulamento, resultará de aplicación o previsto no número 2 do artigo 205 deste regulamento. "

SEXTA.- Ao tratarse dunha edificación en solo rústico e, de acordo co establecido na disposición transitoria primeira da LSG, aplicaríase directamente o réxime xurídico establecido no artigo 90.2 da dita lei para as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, mais que non estean incursas na situación de fóra de ordenación conforme o sinalado no número 1 do artigo 90; réxime que resulta tamén de aplicación ás edificacións para as que xa transcorrera o prazo de caducidade de seis anos desde a súa terminación sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística.

Polo tanto e, de conformidade co previsto no artigo 90.2 da LSG, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate dun uso non axustado á normativa urbanística vixente, neste caso o uso residencial, e con independencia de que se trate dun cambio de uso residencial colectivo a unifamiliar.

Non obstante, debe terse en conta que, de acordo co previsto no número 1 do artigo 90 LSG, só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

SÉTIMA.- En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título de acordo co establecido non artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que consta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

CONCLUSIÓN

De acordo co establecido na *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* e no Regulamento que a desenvolve, nos supostos de edificacións en solo rústico nas que, ben por ser preexistentes á aprobación definitiva do planeamento e non ser plenamente compatibles coas súas determinacións, ben por ter caducado a potestade de restauración da legalidade urbanística polo transcurso dos seis anos desde a súa terminación, resulta de aplicación o réxime establecido no artigo 90.2 da LSG.

O devandito artigo ampara o mantemento do uso preexistente, aínda que non se axuste á normativa urbanística vixente, razón pola cal debe entenderse que non existe obstáculo para entender permitido o cambio dun uso pormenorizado (colectivo) a outro pormenorizado (unifamiliar) dentro do uso global (residencial), na medida en que está a manterse o uso preexistente.

Non obstante, debe terse en conta que, de acordo co previsto no número 1 do artigo 90 LSG, só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

O que se informa, 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, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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

