

Informe sobre obras autorizables en inmueble fóra de ordenación (Concello de Vilanova de Arousa-Expediente XCP 22/027).

ANTECEDENTES

I.- O 26.09.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2356370) oficio do Concello de Vilanova de Arousa no que solicita informe sobre as seguintes cuestións:

1.- *¿Pódese considerar congruente o réxime establecido nas Normas Subsidiarias de Vilanova de Arousa (NNSS) para as situacións de fóra de ordenación coa regulación do artigo 90 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)? É dicir, inda sendo norma anterior no tempo e obviamente ditada sin ter en conta a actual regulación do artigo 90 da LSG ¿deben aplicarse os preceptos das NNSS a estas situacións?*

2.- *No caso de ser aplicables as previsións das NNSS, a modificación da cuberta do inmueble en cuestión, pasando de ser unha cuberta con sete faldóns a outra de dous, con alteración de pendentes sen incrementar a altura da edificación ni o volume total en termos netos (inda que si a súa distribución), con cambio de estrutura de cuberta ¿pode ser entendida como una obra de mellora o conservación do número 3 do epígrafe edificación fóra de ordenación das NNSS, ou debe entenderse como obra de consolidación ou aumento de volume do epígrafe obras de edificación fóra de ordenación das NNSS?*

3.- *¿Pódese considerar as obras pretendidas como obras de conservación ou necesarias para o mantemento do uso preexistente?*

4.- *¿ É factible autorizar ao amparo do artigo 90.2 da LSG obras que impliquen prolongación da vida útil da edificación? ”*

II.- Co oficio achega reportaxe fotográfica e planos da situación actual do inmueble e a da proposta de actuación.

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo* correspóndelle a este órgano 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 Vilanova de Arousa conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (NNSS) aprobadas definitivamente o 14.03.1997, publicadas no *Diario Oficial de Galicia* do 28.05.1997 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* 05.05.1997.

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



As NNSS no epígrafe “Normas reguladoras da situación de fóra de ordenación” regulan os supostos de “Parcela fóra de aliñación”, “Edificación fóra de aliñación” e “Edificación fóra de ordenación”. No apartado último destas normas, defínese o que se consideran obras de aumento de volume e obras de consolidación en edificacións fóra de ordenación.

TERCEIRA.- A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.

Dado que as NNSS do Concello de Vilanova de Arousa se aprobaron definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da LSG e non están adaptadas á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela tendo en conta o réxime transitorio establecido no apartado 2 da citada disposición para os distintos tipos de solo.

CUARTA.- O artigo 90 da LSG, baixo a rúbrica “Edificios fóra de ordenación”, establece o seguinte:

“1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultan incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por vias, 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 de 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 expropiatorio, sen que tal renuncia afecta as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en adecuadas condicións de conservación, de acordo do 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 na 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 de ditos ámbitos.

2.- O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes a súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, mais que non están incursas na situación 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 trate de

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



usos non axustados á normativa urbanística vixente. Tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitidos nesta clase de solo, admitíndose as obras que se axusten ao réxime xurídico do solo rústico 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. "

En relación coa aplicación do artigo 90 da LGS deben terse en conta, así mesmo, os artigos 153 da LSG e 337 do seu regulamento, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (no sucesivo, RLSG), relativos ao réxime das obras terminadas sen título habilitante, nos que se establece que 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.

QUINTA.- Aplicación das NNSS do Concello de Vilanova de Arousa aos edificios en fóra de ordenación.

Para determinar a normativa aplicable aos edificios en fóra de ordenación no Concello de Vilanova de Arousa, debe terse en conta o establecido na disposición derogatoria única da LSG, en virtude da cal quedan derogados, entre outras normas, *"... cantos preceptos de igual o inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, que se opoñan o disposto nesta lei."*

En consecuencia, o réxime previsto no artigo 90 da LSG resulta de aplicación a todos os concellos con independencia da data de aprobación definitiva do seu planeamento urbanístico.

Non obstante o anterior, en relación coa aplicación do citado precepto no Concello de Vilanova de Arousa, deben efectuarse as seguintes precisións:

1.- Nos casos previstos no artigo 90.1 da LSG (edificacións, construcións ou instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento que resulten incompatibles co planeamento urbanístico por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos) resulta de aplicación o réxime previsto na LSG e no RLGS e non o establecido no planeamento urbanístico.

Polo tanto, os supostos previstos nas "Normas reguladoras das situacións de fóra de ordenación" das NNSS de Vilanova de Arousa, que se opoñan ao réxime de fóra de ordenación do artigo 90.1 LSG atópanse derogados.

2.- Nos casos previstos no artigo 90.2 da LSG, é dicir, para as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, mais que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, correspóndelle ao planeamento respectivo establecer o réxime e obras permitidas, podendo realizarse, como mínimo, obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

Consecuentemente, as obras que se poderán realizar nas edificacións, construcións e instalacións que se atopen nesta situación serán as determinadas no apartado da normativa das NNSS referido ás "Normas reguladoras das situacións fóra de ordenación", concretamente, as previstas nos apartados 3 e 4 do epígrafe "Edificacións fóra de ordenación":

"(...)

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



3.- *A situación xenérica de edificios fóra de ordenación permite autorizar neles as necesarias obras de mellora e conservación, garantíndose o seu uso e a súa adecuación ós criterios técnicos de edificación da normativa deste documento, aínda que non se permitirán ampliacións que supoñan un incremento de volume edificado.*

4.- *Excepcionalmente e cando as condicións do terreo non permitan unha mellor solución por aplicación da ordenanza, poderán autorizarse obras de aumento de volume e consolidación co único fin de mellora-las condicións hixiénico-sanitarias da vivenda."*

SEXTA.- Encaixe das obras de modificación da cuberta nos tipos de obras permitidas polas NNSS de Vilanova de Arousa e consideración das mesmas como obras de conservación ou necesarias para o mantemento do uso preexistente.

Da información facilitada polo concello se desprende que o réxime aplicable á edificación á que se refire a consulta é o previsto no artigo 90.2 LSG, relativo a edificacións disconformes co planeamento non incursas na situación de fóra de ordenación.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio e Urbanismo.*

Non obstante o anterior, as obras de modificación da cuberta semella que poderían ter encaixe nas obras de mellora. En todo caso, corresponde ao concello, á vista das circunstancias concorrentes, valorar se as obras concretas de modificación da cuberta do inmovible constitúen obras de mellora e conservación ou obras de aumento de volume e consolidación, así como analizar se constitúen obras de conservación e necesarias para o mantemento do uso preexistente.

SÉTIMA.- Autorización ao abeiro do artigo 90.2 da LSG de obras que impliquen prolongación da vida útil da edificación.

Con carácter xeral, é posible permitir obras ao abeiro do artigo 90.2 da LSG que impliquen a prolongación da vida útil da edificación, posto que este precepto non o impide expresamente, senón que se limita a salvagardar o dereito patrimonializado da propiedade mediante obras mínimas de mantemento e conservación.

A extinción da construción unha vez finalice a súa vida útil non constitúe unha carga singular pola incompatibilidade co planeamento, senón unha circunstancia natural de todas as edificacións, xa estean en ordenación ou sexan disconformes no planeamento, toda vez que a lei garante sempre a conservación e mantemento da edificación.

CONCLUSIÓN

1.- As NNSS do Concello de Vilanova de Arousa, de acordo co establecido no artigo 90.2 da LSG, aplicaranse nos supostos do apartado "Edificación fóra de ordenación" das "Normas

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



reguladoras das situacións fóra de ordenación”, no que a dita regulación non se opoña ao establecido no artigo 90.1 da citada lei.

2.- En canto ás obras concretas autorizables polo artigo 90 da LSG, as obras de modificación da cuberta semella que poderían ter encaixe nas obras de mellora pero, en todo caso, será o concello o que, á vista do expediente concreto e da documentación que consta no mesmo, deba valorar se as obras pretendidas son as permitidas polo planeamento para as edificacións disconformes co planeamento.

3.- O artigo 90.2 da LSG non impide a realización de obras que impliquen a prolongación da vida útil da edificación.

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

