

Informe sobre cambio de uso de trastero a vivenda en edificación disconforme co planeamento (Concello de Noia - Expediente XCP 22/044).

ANTECEDENTES

I.- O 30.11.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2780414) oficio do Concello de Noia no que expón que o concello está a tramitar unha solicitude de licenza de obras para reforma e adaptación de rochos para vivenda en ático nunha edificación disconforme coa normativa urbanística de aplicación por exceso de altura, situada en solo urbano, e solicita informe sobre as seguintes cuestións:

"1.- Interpretación do artigo 90.1 respecto a que se entende como obras mínimas e imprescindibles para autorizar un cambio de uso.

2.- Se nun edificio non plenamente compatible co planeamento urbanístico por exceso de altura poden considerarse como mínimas e imprescindibles, en aplicación do artigo 90.1 da lei do solo, as obras de cambiar o uso de rocho a vivenda; obras estas cuxo presuposto de execución ascende a 60.000 euros.

3.- Se as obras que se pretenden executar agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto á situación inicial."

II.- O 01.12.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2951925) novo oficio do Concello de Noia, no que se complementa a consulta anteriormente formulada e se engade a seguinte cuestión:

"Si en base o disposto no artigo 90.2 da Lei do solo de Galicia , en relación co artigo 90.1 do mesmo texto legal, que se entende, por como mínimo as obras sinaladas no número anterior; e si esa expresión de mínimo se limita as obras mínimas ou imprescindibles referidas ao artigo 90.1, ou que se poden facer todo tipo de obras para cambio de uso".

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 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 Noia conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (NNSS) aprobadas definitivamente o 06.11.1990, e publicadas no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* (BOP) o 28.11.1990.



As NNSS do Concello de Noia aprobáronse definitivamente con anterioridade a entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) e non están adaptadas á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do previsto na disposición transitoria primeira apartado 2 da LSG, conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras que prevé para os distintos tipos de solo.

Cómpre indicar que o concello cita expresamente, no apartado da normativa aplicable ao suposto concreto, o Plan especial de protección e reforma interior do núcleo histórico (PEPRI) aprobado definitivamente o 30.06.1998, publicado no *Diario Oficial de Galicia* do 18.09.1998 e no BOP do 07.11.1998. Non obstante, á vista da localización do inmovible facilitada na consulta compróbase que o mesmo non se atopa dentro do ámbito do referido instrumento.

TERCEIRA.- 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 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 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 e 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.

(...)"

Deixando a salvo o solo rústico, cuxa regulación non se reproduce ao non ser obxecto da consulta, resulta que a LSG aplica un réxime legal taxado e directo para as situación de fóra de ordenación e unha regulación potestativa definida a través dos instrumentos de planificación para as situacións non plenamente compatibles coas súas determinacións.



CUARTA.- A consulta formulada polo concello pon de manifesto que a edificación na que se pretenden realizar as obras non é plenamente compatible co planeamento por exceder da altura máxima permitida, polo que resulta de aplicación o réxime previsto no artigo 90.2 LSG.

De acordo con este último precepto, 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 fora de ordenación, correspóndelle ao planeamento respectivo establecer o réxime e as obras permitidas.

As NNSS de Noia non regulan a situación das edificacións, construcións e instalacións disconformes co planeamento, polo que resulta de aplicación o disposto no *Plan Básico Autonómico de Galicia* aprobado polo *Decreto 83/2018, do 26 de xullo*, atendendo o carácter complementario deste.

O artigo 63 do PBA regula o réxime das edificacións disconformes co planeamento urbanístico nos seguintes termos:

"1.- Nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado na normativa urbanística vixente, poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten a ordenanza que resulte de aplicación.

2.- En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial."

O cambio de uso de rochos a vivendas ao que se refire a consulta será posible sempre que as obras que hai que levar a cabo para iso se axusten ao establecido na ordenanza de aplicación, non se agrave a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial e se cumpra a normativa urbanística e sectorial.

O PBA opta por unha regulación menos restritiva que o límite de mínimos contido no artigo 90.1 da LSG, xa que o seu artigo 63 non exige que as obras destinadas a cambio de uso sexan "as mínimas e imprescindibles", polo que non procede responder ás cuestións formuladas polo concello referidas a este último concepto por non resultar aplicable ao suposto de feito.

QUINTA.- O concello consulta se as obras de reforma e adaptación de rochos para vivenda agravan a situación de incompatibilidade da edificación respecto da situación inicial.

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 concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

En todo caso, semella que o cambio de destino ao ser un uso compatible non agrava a situación de desconformidade que resulta de exceder da altura máxima permitida, sempre que non comporte un novo volume a materializar por riba do teórico da edificación que



resultaría da aplicación dos parámetros de altura máxima e volume de cuberta que permite o planeamento xeral.

Non obstante, corresponde ao concello, á vista das circunstancias concorrentes, valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación obrante no mesmo, se as obras pretendidas agravan a situación de incompatibilidade da edificación co seu planeamento, respecto da situación inicial.

CONCLUSIÓN

- 1.-** As NNSS de Noia non regulan o réxime e as obras permitidas nas 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 fóra de ordenación, polo que resulta de aplicación o disposto no artigo 63 do PBA, atendendo ao seu carácter complementario.
- 2.-** As obras de cambio de uso de rochos a vivendas nunha edificación que non é plenamente compatible coas determinacións das NNSS de Noia estarán permitidas se se axustan á ordenanza que resulte de aplicación e sempre que non agraven a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial, en virtude do establecido no artigo 63 do PBA, sen prexuízo do necesario cumprimento da normativa urbanística e sectorial de aplicación.
- 3.-** Corresponde ao concello valorar, á vista do expediente concreto e da documentación que consta nel, se as obras de cambio de uso de rocho a vivendas agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

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.

