

Informe sobre la aplicación del artículo 90.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, para cambio de uso pormenorizado en suelo rústico (Ayuntamiento de Sanxenxo – Expediente XCP 22/006).

ANTECEDENTES

Único.- El 28.04.2022 tuvo entrada en el Registro electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/1135762) oficio del Ayuntamiento de Sanxenxo en el que formula consulta sobre la posibilidad de cambiar el uso pormenorizado de una edificación en suelo rústico, de residencial colectivo a unifamiliar, al amparo del artículo 90.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y si las obras que posibiliten dicho cambio serían autorizables.

En concreto, solicita que se fije un criterio interpretativo para el caso expuesto y casos similares que se puedan presentar.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Segundo el dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo 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.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Sanxenxo cuenta con un Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente el 27.03.2003, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 55 del 19.02.2003, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 55 del 20.03.2003.

TERCERA.- La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG) establece el régimen jurídico que resulta aplicable al planeamiento urbanístico aprobado definitivamente antes de su entrada en vigor y no adaptado a la misma ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, regulando en el apartado 2, en relación al suelo urbanizable de dicho planeamiento, el siguiente:

“b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo urbanizable.

Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico.” [...]

En consecuencia y, según los datos facilitados, resultaría de aplicación en el presente caso el régimen jurídico previsto en la LSG para el suelo rústico.

CUARTA.- El artículo 90 de la LSG, que fue desarrollado por el artículo 205 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero del suelo de Galicia (RLSG), aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, establece:

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



"1.- Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten incompatibles con sus determinaciones por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos quedarán incursos en el régimen de fuera de ordenación.

En estos edificios, construcciones e instalaciones podrá mantenerse el uso preexistente, en todo caso, mismo de tratarse de usos no permitidos por la ordenanza o normativa urbanística vigente, y solo podrán realizarse en ellos obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del dicho uso preexistente.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de cambio de uso para cualquiera de los usos permitidos por la ordenanza o normativa urbanística que resulte de aplicación, sin más obras que las mínimas imprescindibles.

En ambos casos, los propietarios deberán renunciar al incremento del valor expropiado, sin que tal renuncia afecta a las obras que sea obligatorio realizar para mantener el inmueble en adecuadas condiciones de conservación, de acuerdo con el correspondiente informe de evaluación del edificio, cuando este sea obligatorio, según la normativa vigente.

El régimen previsto en este número será de aplicación en el caso de los edificios, construcciones e instalaciones existentes en suelo urbano no consolidado, en áreas de suelo de núcleo rural en las cuales se prevean actuaciones de carácter integral, en el suelo urbanizable y en los terrenos afectados a sistemas generales, mientras no esté aprobada definitivamente la ordenación detallada de los dichos ámbitos.

2.- El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, mas que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme lo señalado en el número anterior, y podrán realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el número anterior.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico que se encuentren en la situación descrita en el párrafo anterior, podrá mantenerse el uso preexistente, aunque se trata 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, admitiéndose las obras que se ajusten al régimen jurídico previsto en esta ley y en sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, sin que, en ningún caso, pueda agravarse la situación de incompatibilidad de la edificación, construcción o instalación respecto de la situación inicial."

QUINTA.- Por su parte, el artículo 153 de la LSG, hace una remisión al régimen previsto en el artículo 90 de la citada ley, en los siguientes términos:

"1.- De estar finalizadas las obras sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones señaladas en ellas, la persona titular de la alcaldía, dentro del plazo de seis años, contados desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo segundo el dispuesto en el artículo anterior. Se tomará como fecha de terminación de las obras a que resulte de su efectiva comprobación por la administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en derecho.



2.- Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se adoptaran las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán sujetas al régimen previsto en el artículo 90."

Este precepto fue desarrollado por el artículo 377 del RLSG, añadiéndose un nuevo párrafo al número 2 señalado, en los siguientes términos:

" (...) A los efectos de lo previsto en este número, se entenderá que excepto que resulten afectadas por vías, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos o en la zona de protección establecida en los artículos 92.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 217.1 de este reglamento, resultará de aplicación el previsto en el número 2 del artículo 205 de este reglamento. "

SEXTA.- Al tratarse de una edificación en suelo rústico y, de acuerdo con el establecido en la disposición transitoria primera de la LSG, se le aplicaría directamente el régimen jurídico establecido en el artículo 90.2 de dicha ley para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, mas que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación conforme lo señalado en el número 1 del artículo 90; régimen que resulta también de aplicación a las edificaciones para las que ya había transcurrido el plazo de caducidad de seis años desde su terminación sin que se adoptaran las medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Por lo tanto y, de conformidad con lo previsto en el artículo 90.2 de la LSG, podrá mantenerse el uso preexistente, aunque se trate de un uso no ajustado a la normativa urbanística vigente, en este caso el uso residencial, y con independencia de que se trate de un cambio de uso residencial colectivo a unifamiliar.

No obstante, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el previsto en el número 1 del artículo 90 LSG, solo podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

SÉPTIMA.- En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2. a) Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

A tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente.



CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y en el Reglamento que la desarrolla, en los supuestos de edificaciones en suelo rústico en las que, bien por ser preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento y no ser plenamente compatibles con sus determinaciones, bien por haber caducado la potestad de restauración de la legalidad urbanística por el transcurso de seis años desde su terminación, resulta de aplicación el régimen establecido en el artículo 90.2 de la LSG.

El dicho artículo ampara el mantenimiento del uso preexistente, aunque no se ajuste a la normativa urbanística vigente, razón por la cual debe entenderse que no existe obstáculo para entender permitido el cambio de un uso pormenorizado (colectivo) a otro pormenorizado (unifamiliar) dentro del uso global (residencial), en la medida en que está manteniéndose el uso preexistente.

No obstante, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo previsto en el número 1 del artículo 90 LSG, solo podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

Lo que se informa, 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, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

