

## Informe sobre obras autorizables en inmueble fuera de ordenación (Ayuntamiento de Vilanova de Arousa-Expediente XCP 22/027).

### ANTECEDENTES

I.- El 26.09.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2356370) oficio del Ayuntamiento de Vilanova de Arousa en el que solicita informe sobre las siguientes cuestiones:

1.- ¿Se puede considerar congruente el régimen establecido en las Normas Subsidiarias de Vilanova de Arousa (NNSS) para las situaciones de fuera de ordenación con la regulación del artículo 90 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG). Es decir, aun siendo norma anterior en el tiempo y obviamente dictada sin tener en cuenta la actual regulación del artículo 90 de la LSG ¿deben aplicarse los preceptos de las NNSS a estas situaciones?.

2.- En el caso de ser aplicables las previsiones de las NNSS, la modificación de la cubierta del inmueble en cuestión, pasando de ser una cubierta con siete faldones a otra de dos, con alteración de pendientes sin incrementar la altura de la edificación ni el volumen total en términos netos (aun que sí su distribución), con cambio de estructura de cubierta ¿puede ser entendida como una obra de mejora la conservación del número 3 del epígrafe edificación fuera de ordenación de las NNSS, o debe entenderse como obra de consolidación o aumento de volumen del epígrafe obras de edificación fuera de ordenación de las NNSS?.

3.- ¿Se puede considerar las obras pretendidas como obras de conservación o necesarias para el mantenimiento del uso preexistente?

4.- ¿Es factible autorizar al amparo del artículo 90.2 de la LSG obras que impliquen prolongación de la vida útil de la edificación?

II.- Con el oficio acompaña reportaje fotográfico y planos de la situación actual del inmueble y la de la propuesta de actuación.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo por lo que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo corresponde a este órgano 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 que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

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



**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Vilanova de Arousa cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) aprobadas definitivamente el 14.03.1997, publicadas en el Diario Oficial de Galicia de 28.05.1997 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 05.05.1997.

Las NNSS en el epígrafe "Normas reguladoras de la situación de fuera de ordenación" regulan los supuestos de "Parcela fuera de alineación", "Edificación fuera de alineación" y "Edificación fuera de ordenación". En el apartado último de estas normas, se define lo que se consideran obras de aumento de volumen y obras de consolidación en edificaciones fuera de ordenación.

**TERCERA.-** La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), regula el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

Dado que las NNSS del Ayuntamiento de Vilanova de Arousa se aprobaron definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LSG y no están adaptadas a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella teniendo en cuenta el régimen transitorio establecido en el apartado 2 de la citada disposición para los distintos tipos de suelo.

**CUARTA.-** El artículo 90 de la LSG, bajo la rúbrica "Edificios fuera de ordenación", establece lo siguiente:

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

*En estos edificios, construcciones e instalaciones podrá mantenerse el uso preexistente, en todo caso, incluso 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 de 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 expropiatorio, sin que tal renuncia afecte a las obras que sea obligatorio realizar para mantener el inmueble en adecuadas condiciones de conservación, de acuerdo del correspondiente informe de evaluación del edificio, cuando éste 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 la 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 dichos ámbitos.*

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](mailto:sxurbanismo@xunta.gal)



2.- El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no están 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 trate 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 del suelo rústico 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."*

En relación con la aplicación del artículo 90 de la LGS deben tenerse en cuenta, asimismo, los artículos 153 de la LSG y 337 de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en lo sucesivo, RLSG), relativos al régimen de las obras terminadas sin título habilitante, en los que se establece que 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.

**QUINTA.-** Aplicación de las NNSS del Ayuntamiento de Vilanova de Arousa a los edificios en fuera de ordenación.

Para determinar la normativa aplicable a los edificios en fuera de ordenación en el Ayuntamiento de Vilanova de Arousa, debe tenerse en cuenta lo establecido en la disposición derogatoria única de la LSG, en virtud de la cual quedan derogados, entre otras normas, "... cuantos preceptos de igual al inferior rango, incluidas las determinaciones del planeamiento urbanístico, que se opongan a lo dispuesto en esta ley."

En consecuencia, el régimen previsto en el artículo 90 de la LSG resulta de aplicación a todos los ayuntamientos con independencia de la fecha de aprobación definitiva de su planeamiento urbanístico.

No obstante a lo anterior, en relación con la aplicación del citado precepto en el Ayuntamiento de Vilanova de Arousa, deben efectuarse las siguientes precisiones:

1.- En los casos previstos en el artículo 90.1 de la LSG (edificaciones, construcciones o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento que resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipaciones públicos) resulta de aplicación el régimen previsto en la LSG y en el RLSG y en lo establecido en el planeamiento urbanístico.

Por lo tanto, los supuestos previstos en las "Normas reguladoras de las situación de fuera de ordenación" de las NNSS de Vilanova de Arousa, que se opongan al régimen de fuera de ordenación del artículo 90.1 LSG se encuentran derogados.

2.- En los casos previstos en el artículo 90.2 de la LSG, es decir, para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén



incursas en la situación de fuera de ordenación, corresponde al planeamiento respectivo establecer el régimen y obras permitidas, pudiendo realizarse, como mínimo, obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

Consecuentemente, las obras que se podrán realizar en las edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en esta situación serán las determinadas en el apartado de la normativa de las NNSS referido a las "Normas reguladoras de las situaciones fuera de ordenación", concretamente, las previstas en los apartados 3 y 4 del epígrafe "Edificaciones fuera de ordenación":

"(...)

*3.- La situación genérica de edificios fuera de ordenación permite autorizar en ellos las necesarias obras de mejora y conservación, garantizándose su uso y su adecuación a los criterios técnicos de edificación de la normativa de este documento, aunque no se permitirán ampliaciones que supongan un incremento de volumen edificado.*

*4.- Excepcionalmente y cuando las condiciones del terreno no permitan una mejor solución por aplicación de la ordenanza, podrán autorizarse obras de aumento de volumen y consolidación con el único fin de mejorar las condiciones higiénico-sanitarias de la vivienda."*

**SEXTA.-** Encaje de las obras de modificación de la cubierta en los tipos de obras permitidas por las NNSS de Vilanova de Arousa y consideración de las mismas como obras de conservación o necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

De la información facilitada por el ayuntamiento se desprende que el régimen aplicable a la edificación a la que se refiere la consulta es el previsto en el artículo 90.2 LSG, relativo a edificaciones disconformes con el planeamiento no incursas en la situación de fuera de ordenación.

La Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio y Urbanismo.

No obstante a lo anterior, las obras de modificación de la cubierta parece que podrían tener encaje en las obras de mejora. En todo caso, corresponde al ayuntamiento, a la vista de las circunstancias concurrentes, valorar si las obras concretas de modificación de la cubierta del inmueble constituyen obras de mejora y conservación u obras de aumento de volumen y consolidación, así como analizar si constituyen obras de conservación y necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

**SÉPTIMA.-** Autorización al amparo del artículo 90.2 de la LSG de obras que impliquen prolongación de la vida útil de la edificación.

Con carácter general, es posible permitir obras al amparo del artículo 90.2 de la LSG que impliquen la prolongación de la vida útil de la edificación, puesto que este precepto no



lo impide expresamente, sino que se limita a salvaguardar el derecho patrimonializado de la propiedad mediante obras mínimas de mantenimiento y conservación.

La extinción de la construcción una vez finalice su vida útil no constituye una carga singular por la incompatibilidad con el planeamiento, sino una circunstancia natural de todas las edificaciones, ya estén en ordenación o sean disconformes en el planeamiento, toda vez que la ley garantiza siempre la conservación y mantenimiento de la edificación.

## CONCLUSIÓN

1.- Las NNSS del Ayuntamiento de Vilanova de Arousa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.2 de la LSG, se aplicarán en los supuestos del apartado "Edificación fuera de ordenación" de las "Normas reguladoras de las situaciones fuera de ordenación", en lo que dicha regulación no se oponga a lo establecido en el artículo 90.1 de la citada ley.

2.- En cuanto a las obras concretas autorizables por el artículo 90 de la LSG, las obras de modificación de la cubierta parece que podrían tener encaje en las obras de mejora pero, en todo caso, será el ayuntamiento el que, a la vista del expediente concreto y de la documentación que consta en el mismo, deba valorar si las obras pretendidas son las permitidas por el planeamiento para las edificaciones disconformes con el planeamiento.

3.- El artículo 90.2 de la LSG no impide la realización de obras que impliquen la prolongación de la vida útil de la edificación.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y 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

