

## Informe sobre cambio de uso de trastero a vivienda en edificación disconforme con el planeamiento (Ayuntamiento de Noia - Expediente XCP 22/044).

### ANTECEDENTES

I.- El 30.11.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2780414) oficio del Ayuntamiento de Noia en el que expone que el ayuntamiento está tramitando una solicitud de licencia de obras para reforma y adaptación de trasteros para vivienda en ático en una edificación disconforme con la normativa urbanística de aplicación por exceso de altura, situada en suelo urbano, y solicita informe sobre las siguientes cuestiones:

*"1.- Interpretación del artículo 90.1 respecto a que se entiende como obras mínimas e imprescindibles para autorizar un cambio de uso.*

*2.- Si en un edificio no plenamente compatible con el planeamiento urbanístico por exceso de altura pueden considerarse cómo mínimas e imprescindibles, en aplicación del artículo 90.1 de la ley del suelo, las obras de cambiar el uso de trastero a vivienda; obras estas cuyo presupuesto de ejecución asciende a 60.000 euros.*

*3.- Si las obras que se pretenden ejecutar agravan la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto a la situación inicial".*

II.- El 01.12.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2951925) nuevo oficio del Ayuntamiento de Noia, en el que se complementa la consulta anteriormente formulada y se añade la siguiente cuestión:

*"Si en base a lo dispuesto en el artículo 90.2 de la Ley del suelo de Galicia, en relación con el artículo 90.1 del mismo texto legal, que se entiende, por como mínimo las obras señaladas en el número anterior; y si esa expresión de mínimo se limita las obras mínimas o imprescindibles referidas al artículo 90.1, o que se pueden hacer todo tipo de obras para cambio de uso".*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo por el que se crea y regula 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.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Noia cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento (NNSS) aprobadas definitivamente el 06.11.1990, y publicadas en el Boletín oficial de la Provincia de A Coruña (BOP) el 28.11.1990.

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



Las NNSS del Ayuntamiento de Noia se aprobaron definitivamente con anterioridad a entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y no están adaptadas a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, por lo que, al amparo de lo previsto en la disposición transitoria primera apartado 2 de la LSG, conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme las reglas que prevé para los distintos tipos de suelo.

Es necesario indicar que el ayuntamiento cita expresamente, en el apartado de la normativa aplicable al supuesto concreto, el Plan especial de protección y reforma interior del núcleo histórico (PEPRI) aprobado definitivamente el 30.06.1998, publicado en el Diario Oficial de Galicia de 18.09.1998 y en el BOP de 07.11.1998. No obstante, a la vista de la localización del inmueble facilitada en la consulta se comprueba que el mismo no se encuentra dentro del ámbito del referido instrumento.

**TERCERA.-** 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 públicas quedarán incurso 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 ellas 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 e 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 con el 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 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 dicho ámbitos.*

*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.*

*(...)"*

Dejando a salvo el suelo rústico, cuya regulación no se reproduce al no ser objeto de la consulta, resulta que la LSG aplica un régimen legal tasado y directo para las situaciones de fuera de ordenación y una regulación potestativa definida a través de los instrumentos de planificación para las situaciones no plenamente compatibles con sus determinaciones.



**CUARTA.-** La consulta formulada por el ayuntamiento pone de manifiesto que la edificación en la que se pretenden realizar las obras no es plenamente compatible con el planeamiento por exceder de la altura máxima permitida, por lo que resulta de aplicación el régimen previsto en el artículo 90.2 LSG.

De acuerdo con este último precepto, 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 las obras permitidas.

Las NNSS de Noia no regulan la situación de las edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el Plan Básico Autonómico de Galicia, aprobado por el Decreto 83/2018, de 26 de julio, atendiendo el carácter complementario de este.

El artículo 63 del PBA regula el régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico en los siguientes términos:

*"1.- En 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, conforme lo señalado en la normativa urbanística vigente, podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, así como las obras y cambios de uso que se ajusten a la ordenanza que resulte de aplicación.*

*2.- En ningún caso, podrá agravarse la situación de incompatibilidad con el planeamiento respeto de la situación inicial".*

El cambio de uso de trasteros a viviendas a que se refiere la consulta será posible siempre que las obras que hay que llevar a cabo para eso se ajusten a lo establecido en la ordenanza de aplicación, no se agrave la situación de incompatibilidad con el planeamiento respeto de la situación inicial y se cumpla la normativa urbanística y sectorial.

El PBA opta por una regulación menos restrictiva que el límite de mínimos contenido en el artículo 90.1 de la LSG, ya que su artículo 63 no exige que las obras destinadas a cambio de uso sean "las mínimas e imprescindibles", por lo que no procede responder a las cuestiones formuladas por el ayuntamiento referidas a este último concepto por no resultar aplicable al supuesto de hecho.

**QUINTA.-** El ayuntamiento consulta si las obras de reforma y adaptación de trasteros para vivienda agravan la situación de incompatibilidad de la edificación respeto de la situación inicial.

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 concretos de competencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo.

En todo caso, parece que el cambio de destino al ser un uso compatible no agrava la situación de disconformidad que resulta de exceder de la altura máxima permitida, siempre que no comporte un nuevo volumen a materializar por encima del teórico de la edificación que resultaría de la aplicación de los parámetros de altura máxima y volumen de cubierta que permite el planeamiento general.

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  
[surbanismo@xunta.gal](mailto:surbanismo@xunta.gal)



No obstante, corresponde al ayuntamiento, a la vista de las circunstancias concurrentes, valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación obrante en el mismo, si las obras pretendidas agravan la situación de incompatibilidad de la edificación con su planeamiento, respeto de la situación inicial.

## CONCLUSIÓN

- 1.- Las NNSS de Noia no regulan el régimen y las obras permitidas en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 63 del PBA, atendiendo a su carácter complementario.
- 2.- Las obras de cambio de uso de trasteros a viviendas en una edificación que no es plenamente compatible con las determinaciones de las NNSS de Noia estarán permitidas si se ajustan a la ordenanza que resulte de aplicación y siempre que no agraven la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto de la situación inicial, en virtud del establecido en el artículo 63 del PBA, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial de aplicación.
- 3.- Corresponde al ayuntamiento valorar, a la vista del expediente concreto y de la documentación que consta en él, si las obras de cambio de uso de trastero a viviendas agravan la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto de la situación inicial.

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, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

