



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E VIVENDA

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio
e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 Santiago de Compostela

galicia

Fegamp

ASUNTO: RÉXIME URBANÍSTICO APLICABLE AOS EDIFICIOS, CONSTRUCIÓNS E INSTALACIÓNS ERIXIDOS CON ANTERIORIDADE Á APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN (artigo 90.1 LSG) E AOS ERIXIDOS CON ANTERIORIDADE Á APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO QUE NON SEXAN PLENAMENTE COMPATIBLES COAS SÚAS DETERMINACIÓNS, PERO QUE NON ESTEAN INCURSOS NA SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN (artigo 90.2 LSG)

Antes as numerosas consultas formuladas por varios concellos e interesados en relación ao réxime que resulta de aplicación aos edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico e, aínda que a competencia para o outorgamento do correspondente título habilitante de natureza urbanística corresponde, exclusivamente, aos respectivos concellos, en base aos principios de colaboración e cooperación entre administracións públicas regulados na *Lei 40/2015, do 1 de outubro, do réxime xurídico do sector público*, e, no respecto ao principio de autonomía municipal, cómpre poñer de manifesto que o réxime xurídico urbanístico que resulta de aplicación ás citadas edificacións é o seguinte:

PRIMEIRO.- A *Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia*, (LSG) regula na súa disposición transitoria primeira o réxime que resulta aplicable aos municipios con planeamento non adaptado á referida lei, e aos municipios sen planeamento:

Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento

“1. O planeamento **aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia**, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

- a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.
- b) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

A ordenación do solo urbanizable non delimitado realizarase a través de plans parciais, que deberán conter, ademais da delimitación do sector que será obxecto de transformación e das determinacións exixidas no artigo 68 desta lei, as seguintes especificacións:

- Os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector.
- O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que, se é o caso, preveña o plan.
- A determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector



Xacobeo 2021





e, se é o caso, a previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos devanditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegure o seu correcto funcionamento.

Para estes efectos, o plan deberá incluír un estudo que xustifique a capacidade das redes viarias e de servizos existentes e as medidas procedentes para atender as necesidades xeradas e, se é o caso, a implantación do servizo público de transporte, recollida de residuos urbanos e cantos outros resulten necesarios.

– As características, dimensións e capacidade mínima das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector, así como os terreos necesarios para a conexión co sistema xeral viario e de infraestruturas e servizos urbanos existentes que deberán incluírse ou adscribirse ao desenvolvemento do sector.

– A asignación dos usos globais do sector e a fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

– A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo artigo 42.1, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais deberán localizarse dentro do sector, agás no caso de que o plan xeral determine especificamente a súa localización concreta noutro lugar.

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

b) Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable.

Ao solo urbanizable non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

Malia o anterior, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado inicialmente antes da entrada en vigor desta lei, aplicaráselle o réxime do solo urbanizable previsto nela.

Así mesmo, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente antes da entrada en vigor desta lei, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.





d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico. 3. Os **decretos autonómicos de suspensión do plan** que foron ditados antes da entrada en vigor da presente lei manterán a súa eficacia, como norma de dereito transitorio, ata a data de entrada en vigor do correspondente plan xeral de ordenación municipal, agás no relativo ao réxime do solo rústico, respeco do cal resultará de aplicación directa o réxime xurídico previsto nesta lei e nas súas disposicións regulamentarias de desenvolvemento.1

4. Nos **municipios sen planeamento xeral** aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:

a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia".

Agora ben, a propia Lei do solo de Galicia, contén unha **disposición derogatoria única** que establece:

"Quedan derogados a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia; a Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo; o artigo 13 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia; a disposición adicional segunda da Lei 7/1998, do 30 de decembro, de medidas tributarias, de réxime orzamentario, función pública e xestión; e a disposición adicional sexta da Lei 14/2009, do 29 de decembro, de medidas tributarias e de réxime administrativo, así como 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 Lei do solo de Galicia resulta de aplicación a todos os concellos con independencia da data de aprobación definitiva do seu planeamento urbanístico.

SEGUNDO.- O réxime de fóra de ordenación está regulado no artigo 90 da LSG. Este artigo foi desenvolvido polo artigo 205 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do solo de Galicia (RLSG).

O artigo 90 citado dispón que :

"1.- Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren **afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fora 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 casos, os propietarios deberán renunciar o incremento do valor expropiatorio, sen que tal renuncia afecte as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en adecuadas condicións de conservación, de acordo co 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 nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados por 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 á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, máis que non estean incursas na situación de fóra 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 tratase de usos non axustados á normativa vixente. Tamén **se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido 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 instalacións respecto da situación inicial."

TERCEIRO.- O artigo 153 da LSG, no que se regulan o réxime das obras rematadas sen título habilitante, fai remisión ao réxime do artigo 90 da LSG establece:

"1.- De estaren rematadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo das condicións sinaladas nelas, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, constados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo do disposto no artigo anterior. Tomarase como data da terminación das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.





XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E VIVENDA

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio
e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 Santiago de Compostela

galicia

2.- 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.

Este artigo foi desenvolvido polo artigo 377 do RLSG, sinalándose en concreto no seu apartado 2 :

“2.- “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 artigos 90 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e 205 deste regulamento (artigo 153.2 da LSG).

*Para os efectos do previsto neste número, entenderase que **agás que resulten afectadas por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos, ou na zona de protección establecida nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 217.1 deste regulamento**, resultará de aplicación o réxime previsto no número 2 do artigo 205 deste regulamento.”*

CUARTO.- En relación cos citados artigos e a disposición derogatoria única da LSG, **para todos os concellos resulta de aplicación o previsto na Lei Solo de Galicia.**

Para **os supostos previstos no artigo 90.1 da LSG (edificación, construción ou instalación incompatible con planeamento urbanístico por estaren **afectados por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos**) resulta de aplicación o previsto na LSG e o RLSG e non o establecido no planeamento**, que unicamente lle corresponde regular o réxime das edificacións que non sexan plenamente compatibles co planeamento pero non as que estean incursas en fora de ordenación, consonte ao establecido no artigo 90.2 da LSG.

Así, de acordo co artigo 90.1 da LSG a toda edificación, construción ou instalación que se atope en situación de fora de ordenación debe aplicárselle o réxime recollido no apartado un do citado artigo, encontrándose neste suposto toda **edificación, construción ou instalación incompatible con planeamento urbanístico por estaren afectados por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.**

O mesmo réxime previsto no artigo 90.1 da LSG será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados por sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada de ditos ámbitos.

Para **as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, máis que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, correspóndelle ao planeamento respectivo establecer o réxime e obras permitidas**, de conformidade co artigo 90.2 da LSG, sendo ese réxime o que resulte de aplicación.



Xacobeo 2021





XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E VIVENDA

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio
e Urbanismo

Edificio administrativo San Caetano, s/n
15781 Santiago de Compostela

galicia

QUINTO.- No caso de que o planeamento non teña regulado o réxime para as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, é dicir, para os supostos do artigo 90.2 da LSG, resulta de aplicación o disposto Plán Básico Autonómico de Galicia, aprobado por *Decreto 83/2018, do 26 de xullo*, atendendo ao carácter complementario do mesmo.

Así, no artigo 8.2 do referido plan sinálase que **o Plan básico autonómico terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista.**

En virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

○ **artigo 63 do PBA regula o réxime das edificacións disconformes co planeamento urbanístico:**

*"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 á ordenanza que resulte de aplicación.***

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

○ que se informa, aos efectos oportunos, e sen prexuízo de calquer outro mellor criterio fundado en dereito, facendo constar que a competencia en materia de execución e intervención urbanística na edificación e uso do solo corresponde aos concellos.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^a Encarnación Rivas Díaz



Xacobeo 2021

