

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL PONTEVEDRA

Urbanismo e Patrimonio

CRITERIOS INTERPRETATIVOS REFERIDOS AO RÉXIME XURÍDICO APLICABLE ÁS EDIFICACIÓNS, CONSTRUCIÓNS E INSTALACIÓNS

*CRITERIOS INTERPRETATIVOS REFERIDOS AO RÉXIME XURÍDICO APLICABLE ÁS
EDIFICACIÓNS, CONSTRUCIÓNS E INSTALACIÓNS EN SITUACIÓN DE FÓRA DE
ORDENACIÓN E DE NON PLENA COMPATIBILIDADE CO PXOU, LOGO DA ENTRADA EN
VIGOR DO ARTIGO 90 DA LSG.*

A Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra, na sesión que tivo o lugar o día 13.06.2016, e de conformidade co ditame unánime da Comisión de Ordenación do Territorio, Urbanismo e Medio Ambiente, adoptou o seguinte ACORDO:

“Antecedentes:

1º No DOG num. 34, do 19 de febreiro do 2016, publicouse o texto íntegro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, (en diante LSG), en vigor dende 19 de marzo do ano no que andamos.

2º A nova lei introduce algunhas modificacións ao respecto do pautado pola derogada LOUG (Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas súas posteriores modificacións), ata entón vixente, sendo quizais as máis salientábeis, nunha primeira aproximación ao novo texto legal, as que atinxen á nova definición de soar do art. 18.1 LSG, que esixe agora a urbanización, consonte coas aliñacións e rasantes, de “todas as vías ás que dean fronte”, o novo e chamativo concepto e réxime aplicable ás “edificacóns existentes de carácter tradicional” definidas no artigo 40 LSG, ou o disposto na disposición transitoria primeira 2. b) de aplicación do réxime de solo rústico aos solos urbanizables sen planeamento de desenvolvemento aprobado sequera inicialmente.

3º Mais a cuestión que máis dúbidas está producindo na práctica diaria, tanto nos técnicos e operadores xurídicos municipais coma nos propietarios e profesionais do sector da construción, é a do novo réxime que, para os edificios en situación de fóra de ordenación ou non plena compatibilidade co planeamento, configura o artigo 90 da nova LSG, que ten o seguinte teor literal:



“Artigo 90. Edificios fóra de ordenación

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 fóra de ordenación.

Nestas construcións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

2. O planeamento urbanístico determinará o réxime ao que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no punto anterior, e poderanse realizar, como mínimo, as obras sinaladas no punto anterior”.

Así as cousas, amais dos edificios conformes co planeamento, trala entrada en vigor do referido precepto procede diferenciar dúas situacións para os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á entrada en vigor do planeamento e incompatibles con este, en función do motivo da incompatibilidade:

a) *Fóra de ordenación*: Por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos.

Semella que o réxime aplicable é o que suscita, en principio, menores dúbidas, sen prexuízo de que estimamos que procede matizar o seguinte:

- Aínda que non se aclara (tampouco no anteproxecto de regulamento) a afección pode ser mesmo parcial.

Nestes casos de edificios que se atopasen fóra de aliñación parcial, poderá formularse a posibilidade de modificar a condición de fóra de ordenación mediante a solicitude e autorización de obras de reestruturación parcial, con demolición da parte de edificación fóra de aliñación. Nestes supostos deberase presentar no trámite de licenza un proxecto de nova configuración do edificio ou construción coa nova fachada, asemade, a edificación reestruturada deberá cumprir -ademais da normativa de usos e demais de aplicación do plan-, a normativa xeral de edificación e, no seu caso, a de habitabilidade.

- O precepto admite as obras de conservación (non de “mera” conservación como ata agora contiña a LOUG nin co adxectivo de “pequenas” referidas ás reparacións admitidas por exemplo no RDUG); obras que, en todo caso, debemos entender anoadas á obriga de manter as condicións legais previstas no artigo 135.1 c) da LSG ata o límite da metade do valor actual de construción dun inmovible de nova planta.



Así as cousas, enténdense por obras de conservación aquelas que teñen por finalidade o mantemento das edificacións, construcións ou instalacións nas condicións legais para servir de soporte aos usos compatibles coa ordenación e en correctas condicións de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato, que conlevan a substitución ou transformación de materiais elementos ou partes dos mesmos, sen alterar a súa estrutura, a configuración arquitectónica e composición xeral exterior da edificación, nin tampouco implicar cambios volumetría nin incidir na estabilidade ou supoñer unha variación substancial da distribución.

Inclúense, nas condicións transcritas e entre outras análogas, as reparacións de cornixas e corpos voados, a limpeza ou reposición de canles e baixantes, os revocos e pintura de fachada e carpinterías, ou a limpeza e reparación de cubertas, mesmo con substitución das tellas ou do material de cubrición, mais sen modificar ou afectar á estrutura portante nin implicar cambios de altura ou volume do inmovible. Tampouco poderán alterar as pendentes das augas da cuberta.

- No que atinxe ás obras necesarias para o mantemento dos usos existentes, cómpre atender, para aqueles supostos de parcial afección, ao réxime de usos previsto no Tit. II do PXOU e admitir o troco de actividade, sempre que se manteña o uso existente ou se refira a usos conformes ao PXOU, con renuncia ao incremento de valor de expropiación.
- A renuncia ao incremento do valor de expropiación xeneralízase en todos os casos de incursión no novo réxime de fóra de ordenación, e estimamos que cómpre deixar constancia da mesma no Rexistro da Propiedade por conta do solicitante.

b) Supostos de non plena compatibilidade co planeamento: Os restantes edificios, construcións ou instalacións que, non estando incursos en fóra de ordenación, non sexan plenamente compatibles coas determinacións do PXOU.

O art. 90. 2 da LSG remite ao réxime que determine o planeamento urbanístico, polo que cómpre analizar as determinacións contidas non só no vixente PXOU, senón tamén no Planeamento de desenvolvemento, para configurar o réxime ao que se deban someter estas edificacións, construcións e instalacións.

- O PXOU en vigor, aprobado definitivamente por Orde da COTOP de 18/12/1989, (DOG nº 9 de 12/01/1990, Normas publicadas no BOP nº 27 do 2/02/1990) refire no seu artigo 1.2, en canto ao seu contido e alcance, ao previsto na, daquela, lexislación vixente en Galicia: Texto Refundido da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, R.D 1346/1976, do 9 de abril, (o réxime de fóra de ordenación recollíase no seu artigo 60), Regulamento de Planeamento e Lei 11/1985 de adaptación do solo a Galicia.



O PXOU ten algunhas referencias ao réxime de fóra de ordenación -hoxe quizais mellor referidas ao réxime aplicable aos supostos de non plena compatibilidade-. Neste senso, na súa Normativa II, que contén as fichas específicas dos rúeiros de solo urbano, sinala expresamente que, aqueles rúeiros ou ordenacións nos que se mantén a edificación existente, aparecen en moitos casos, incluídas entre o os distintos tipos contendo un símbolo ● como referencia, e así se indica nas características especiais.

Referencia semellante e co mesmo símbolo contense ao respecto das naves-talleres existentes nos núcleos rurais, debendo diferenciar aqueles núcleos de recente formación ou en xeral aos que se lles aplica o réxime de solo urbano, respecto das que se sitúan en núcleos rurais tradicionais, aos que se lles aplica, amais das previsións do PXOU, o réxime de solo de núcleo rural da LSG.

Deste xeito, aquelas edificacións, ordenacións ou rúeiros dentro do solo urbano que contén o símbolo ●, cómpre entender que non estarían sometidas aos supostos de non plena compatibilidade, ao recoller o existente dentro da ordenación.

Ao respecto das naves-talleres existentes nos núcleos rurais tradicionais, e seguindo a liña interpretativa adoptada pola Xunta de Goberno do 7/10/2013 en relación á LOUG, aplicaráselles, o réxime do solo de núcleo rural previsto na LSG xunto co disposto no PXOU, quedando sometidas ao réxime previsto no art. 90.2 da LSG, interpretado segundo os presentes criterios.

- Por outra banda, cómpre atender tamén ás previsións expresas que, en desenvolvemento do propio PXOU, contéñense no planeamento detallado de aplicación.

Deste xeito, á hora de determinar o réxime aplicable aos supostos de non compatibilidade plena de edificacións, construcións e instalacións situadas no eido do centro histórico, declarado conxunto histórico-artístico, construídas con anterioridade e non plenamente compatibles co Plan Especial de Protección, Reforma Interior e Conservación Artística, (PEPRICA), cómpre aplicar o disposto no artigo 22 das súas ordenanzas (BOP nº 105, do 3/06/2013) ou, no suposto de edificacións, construcións ou instalacións existentes no eido do PERI de Estribela, haberá que estar ao disposto no art. 12 da súa normativa (BOP nº 90, do 9/05/2007).

- Sen prexuízo de todo o anterior, temos que lembrar que a disposición transitoria oitava da LSG determina que, ata a entrada en vigor dos Regulamentos de desenvolvemento deste texto legal, son de aplicación as disposicións contidas nos regulamentos estatais de planeamento e xestión e no de disciplina urbanística de Galicia, así como daquelas disposicións que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.



Neste senso o Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, no artigo 48 dispón textualmente:

“Artigo 48

1. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este serán cualificados como fóra de ordenación.

2. Agás que no propio planeamento se dispuxese outro réxime, non poderán realizarse neles obras de consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación, pero si as pequenas reparacións que esixan a hixiene, ornamento e conservación do inmovible.

3. Nembargantes, en casos excepcionais, poderán autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación, cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do predio no prazo de quince anos, contados desde a data en que se pretendese a súa realización”.

Conclusións

Procede distinguir os seguintes supostos ao respecto dos edificios, construcións e instalacións construídos con anterioridade á entrada en vigor do planeamento urbanístico:

a) Edificacións, construcións e instalacións conformes co planeamento:

Cómpre estimar expresamente incluídas neste grupo, ademais dos supostos das existentes á entrada en vigor do planeamento que sexan conformes coa ordenación urbanística aplicable ou de plena compatibilidade co plan, os seguinte supostos:

- Inmubles declarados BIC, os catalogados ou inventariados por estaren incluídos nos catálogos de edificacións a conservar da cidade e rural ou nos catálogos dos plans de desenvolvemento do PXOU que establezan medidas especiais de protección, agás nos supostos nos que o propio plan de desenvolvemento ou ficha do catálogo determine a situación de non plena conformidade.
- Aquelas edificacións, ordenacións ou rueiros, dentro do solo urbano, que contén co símbolo ●
- Terán a mesma consideración aquelas construcións de especial, valor arquitectónico, histórico ou etnográfico dentro dos núcleos rurais ás que se refire o artigo 26 g) da LSG.



b) Edificacións, construcións e instalacións en situación de fóra de ordenación (art. 90.1 LSG):

Só poderán realizarse:

- Obras de conservación entendidas segundo o sinalado no corpo deste escrito.
- As necesarias para o mantemento do uso preexistente e os cambios de actividade dentro do mesmo uso preexistente.

A afectación pode ser parcial: Nestes supostos de parcial afectación admitiranse, ademais, as obras de reestruturación parcial con demolición da parte de edificación fóra de aliñación nas condicións anteriormente sinaladas.

* En todos os casos, deberán renunciar expresamente as/os propietarias/os ao incremento do valor expropiatorio, o que se fará constar no rexistro da propiedade pola súa conta.

c) Edificios, construcións ou instalacións preexistentes non plenamente conformes co planeamento, non incursas en situación de fóra de ordenación (art. 90.2 LSG):

- Ademais das obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso, admítense as obras que vaian directamente destinadas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenanza ou para acadar a plena compatibilidade co plan, cando esta sexa remediabile.
- Será de aplicación o réxime de obras que determina o art. 48 do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, de xeito que “poderán autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación, cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do predio no prazo de quince anos, contados desde a data en que se pretendese a súa realización”.

No suposto de que se derogue este precepto seguirán admitíndose as obras as obras de conservación e mantemento de uso preexistente.

- Admítense expresamente as obras de instalación de elevadores.
- Tamén se admiten os cambios de uso para aqueles que sexan compatibles co plan e os cambios de actividade dentro do mesmo uso compatible, e as obras de reforma, adaptación e/ou instalación para usos permitidos que estean suxeitas ao réxime de comunicación previa ou as intervencións parciais en edificios existentes sometidas a licenza que non afecten á estrutura da edificacións nin alteren a súa configuración arquitectónica, vencelladas ou non aos cambios de actividade dentro dos usos compatibles.
- O réxime aplicable aos supostos de non compatibilidade plena de edificacións, construcións e instalacións situadas no eido do centro histórico, declarado



conxunto histórico, artístico, construídas con anterioridade e non plenamente compatibles co Plan Especial de Protección, Reforma Interior e Conservación Artística, (PEPRICA), é o disposto no artigo 22 da normativa do Plan Especial de Protección, Reforma Interior e Conservación Artística, (PEPRICA) (BOP nº 105, do 3/06/2013); e o determinado no art. 12 da normativa do PERI de Etribela, (BOP nº 90, do 9/05/2007) será o aplicable para o suposto de edificacións, construcións ou instalacións existentes no eido do referido planeamento detallado. En todo caso admitiranse sempre, nestes eidos de planeamento detallado as obras de conservación e mantemento do uso preexistente interpretadas segundo o anteriormente sinalado.

d) Edificios, construcións ou instalacións existentes que se atopen dentro de ámbitos clasificados como solo urbano non consolidado, solo urbanizable e terreos afectados a sistemas xerais mentres non se inicie o procedemento de xestión correspondente.

Poderán autorizarse usos e obras de carácter provisional consonte ao disposto no artigo 89 da LSG.

Naqueles supostos de edificacións situadas en ámbitos asistemáticos de solo urbano do PXOU e polo tanto non incluídas nas unidades de actuación do plan, que non reúnan as condicións establecidas no art. 17.b) da LSG, amais dos usos e obras de carácter provisional, e ata que se proceda a delimitar o correspondente polígono, poderán autorizarse os usos e obras referidos na letra c) para edificios non plenamente compatibles (art. 90.2 LSG), agás que se atopen incurso en situación de fóra de ordenación en cuxo caso será de aplicación o sinalado na letra b).

e) Obras terminadas sen título habilitante nos que caducase a acción de reposición da legalidade, art.153.2 da LSG.

Quedan suxeitas ao réxime previsto no art. 90.1 ou 90.2 da LSG segundo proceda, interpretados consonte so sinalado nas alíneas b) e c)".

O que se notifica aos servizos e oficinas técnicas da área de urbanismo e se fai público para xeral coñecemento e efectos, mediante a súa publicación no BOP, na sede electrónica e web municipal <http://www.pontevedra.gal>, con comunicación aos colexios profesionais e asociacións representativas do sector, co prego de que os referidos criterios sexan difundidos entre os seus asociados.

Pontevedra, 15 de xuño de 2016.—O Alcalde, Miguel Anxo Fernández Lores.—O Concelleiro Secretario da Xunta de Goberno Local, Raimundo González Carballo.

