

III. OUTRAS DISPOSICIÓNS

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

INSTRUCCIÓN 2/2011, do 12 de abril, para a aplicación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2001, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, sobre edificacións sen licenza.

Coa finalidade de reforzar a seguridade xurídica e alcanzar unha maior estabilidade no tráfico inmobiliario, a Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, incorpora un réxime transitorio de aplicación ás edificacións e construcións realizadas sen licenza, ou sen a preceptiva autorización autonómica, existentes con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2003, data de entrada en vigor da Lei 9/2002, de 30 de decembro, respecto das cales a Administración non adoptou ningunha medida de restauración urbanística ou ambiental cando entrou en vigor da Lei 2/2010.

Nesta disposición transitoria terceira da Lei 2/2010 concrétase a situación urbanística en que quedan as edificacións descritas, e establécense os requisitos e o procedemento que se debe seguir para que poidan incorporarse ao patrimonio do seu titular, suxeitas ao réxime dos edificios en situación de fóra de ordenación total previsto na nova redacción do artigo 103.2 da LOUG.

O recoñecemento do cumprimento dos requisitos establecidos nesta disposición non supón en absoluto unha legalización do construído, senón a mera aceptación dunha situación de feito e, consecuentemente, unicamente se permiten as obras necesarias para a mera conservación da edificación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente cando se acredite a preexistencia dun uso continuado.

Esta instrución ten por finalidade establecer os criterios de interpretación desta disposición transitoria co fin de resolver as dúbidas que se foron suscitando na súa aplicación práctica, definindo os criterios orientadores e concretando os termos e a documentación necesaria tanto no concernente á realidade construída como ao seu uso, antigüidade, encadre urbanístico e demais aspectos que afecten a propiedade, para efectos de que os propietarios das devanditas edificacións e construcións poidan solicitar e tramitar, ante os concellos respectivos, esa declaración de incursión en situación legal de fóra de ordenación total recollida na disposición transitoria terceira da Lei 2/2010 e que constitúe un requisito imprescindible para poder acollerse ao disposto nela.

A ese obxecto responde esta instrución, que ten a natureza de instrución ou orde de

servizo ditada ao abeiro do disposto polo artigo 26.3.b da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector autonómico de Galicia (DOG n.º 251, do 31 de decembro) polo que só é de obrigado cumprimento para os órganos e unidades administrativas deste departamento. Circunscríbese, en exclusiva, ao ámbito das súas competencias e ten por obxecto coordinar a actuación en materia de urbanismo dos órganos e unidades administrativas integradas nel, sen prexuízo das competencias que corresponda exercer a outros departamentos, organismos públicos ou á Administración municipal.

Aínda que esta instrución, de acordo co previsto no artigo 37.3 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, non ten os efectos propios dunha norma xurídica de natureza regulamentaria, para a maior transparencia na xestión administrativa e da seguridade xurídica, considérase conveniente a súa publicación para que todos os interesados poidan coñecer os criterios que seguirá esta secretaría xeral, no exercicio das súas competencias en materia urbanística, tras a entrada en vigor da Lei 2/2010, do 25 de marzo.

1. Ámbito de aplicación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2010.

O réxime previsto nesta disposición transitoria 3ª resultará de aplicación ás edificacións e construcións que reúnan os seguintes requisitos:

a) Non estar executadas sobre terreos cualificados polo planeamento como zona verde, espazo libre, dotación ou equipamento público.

b) Terse realizado sen licenza urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica.

c) Que se acredite que con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2003 se atopaban totalmente rematadas.

De acordo co previsto na nova redacción do artigo 210.1. da Lei 9/2002, tomarase como data de remate 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.

A carga da proba da data de terminación das obras corresponderá ao administrado.

d) Que a Administración non adoptase ningunha medida de restauración da legalidade urbanística ou ambiental antes da entrada en vigor da Lei 2/2010.

Entenderase como medidas de restauración da legalidade urbanística as que se adoptasen ao abeiro do establecido nos artigos 209, 210 e 211 da LOUG, nomeadamente, a

incoación de expedientes de reposición da legalidade urbanística ou ambiental e as ordes de suspensión previa.

Pola contra, non obstarán á posibilidade de incorporación do construído ao patrimonio do seu titular os procedementos incoados co fin de restaurar a legalidade urbanística ou ambiental que caducasen polo transcurso do prazo máximo legal establecido para a súa resolución, respecto dos cales xa transcorre o prazo de seis anos desde a total terminación das obras e, polo tanto, caducase o prazo do exercicio da acción da reposición da legalidade, non podendo ser obxecto de nova incoación.

e) Cando a edificación estea localizada en solo rústico de protección de costas, augas ou espazos naturais, segundo a categorización establecida na Lei 9/2002, será necesario obter o informe previo favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sen prexuízo da suxeición ao establecido na Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, cando estea afectada pola servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre.

2. Réxime urbanístico das edificacións suxeitas á disposición transitoria terceira da Lei 2/2010.

2.1. As edificacións que reúnan os requisitos sinalados no punto anterior quedarán incorporadas ao patrimonio do seu titular cando se presentase ante o concello correspondente, en prazo, a solicitude de declaración prevista nesta disposición transitoria, e este realizase a correspondente declaración.

2.2. A patrimonialización recollida nesta disposición transitoria éo da edificación co seu uso urbanístico, sempre que se acredite que é o uso orixinario e que se mantivo de maneira constante e invariable desde a orixe.

2.3. Se dentro do prazo de dous anos establecido nesta disposición transitoria se acredita, na documentación anexa á devandita solicitude, a preexistencia dun uso continuado na edificación ou construción de que se trate, esta quedará suxeita ao réxime previsto no artigo 103.2, e poderanse autorizar nela obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

2.4. O recoñecemento municipal de incursión nas circunstancias establecidas nesta disposición transitoria terceira habilitará, se é o caso, para a tramitación ante o Servizo Provincial de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, da solicitude de cualificación ambiental da actividade que se acredítase desenvolver desde xaneiro de 2003, no ámbito do disposto polo Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental (DOG n.º 126, do 1 de xullo).

A resolución autonómica sinalará os requisitos ambientais exixidos para o desenvolvemento do proxecto concreto avaliado.

Conforme o previsto no trámite ambiental, o concello efectuará a comprobación do cumprimento das exixencias sinaladas na resolución autonómica de cualificación ambiental e, se é o caso, fará o recoñecemento definitivo da construción ou edificación coa actividade correspondente.

2.5. A non acreditación da preexistencia dun uso continuado no referido prazo non obsta á posibilidade de que a edificación ou construción quede suxeita ao réxime previsto no artigo 103 da Lei 9/2002, na súa nova redacción.

Porén, en ningún caso caberá outorgar licenza de actividade se non é para usos que resulten conformes coa ordenación urbanística vixente.

3. Contido documental dos expedientes de declaración municipal de incursión na situación legal de fóra de ordenación total.

Do enunciado na disposición transitoria terceira resulta que o anexo que se debe achegar ao concello xunto coa solicitude da declaración de incursión na situación legal de fóra de ordenación terá como contido documental mínimo:

Acreditación da existencia e antigüidade das edificacións e construcións, así como da finalización das obras, con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2003.

Acreditación da preexistencia dun uso continuado da edificación.

Plano de situación da construción ou edificación e a súa parcela sobre cartografía oficial do planeamento vixente.

Plano de situación da edificación dentro da parcela, indicando a superficie.

Memoria descritiva da edificación, uso, número de andares, altura e cadro de superficies construídas.

Certificación técnica de solidez e seguridade (que deberá ser emitida polo técnico competente, segundo corresponda, de entre os referidos no artigo 10 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación).

Na tramitación do expediente solicitaranse preceptivamente os seguintes informes:

Informe do órgano municipal ou autonómico competente, acreditativo de que non se

adoptaron medidas de restauración da legalidade urbanística ou ambiental.

Informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo (só cando a edificación estea situada en solo rústico de especial protección de costas, augas ou espazos naturais).

En todo caso, o concello poderá solicitar toda canta documentación considere pertinente para unha maior concreción e para a constancia de todos os extremos que considere que teñen incidencia para a resolución declarativa municipal, como por exemplo:

Documento acreditativo da titularidade da parcela.

Consulta descritiva e gráfica catastral da parcela e do inmovible.

Reportaxe fotográfica da parcela e das edificacións ou construcións, en que se poidan apreciar as características volumétricas, tipolóxicas e os acabamentos.

Indicación dos recuamentos, lindes, accesos, superficie ocupada e, se é o caso, servizos urbanísticos e aliñacións, no plano de situación da edificación dentro da parcela,.

4. Prazo de aplicación.

O establecido na disposición transitoria terceira da Lei 2/2010 será aplicable ás solicitudes que se presenten antes do 20 de abril de 2012. Transcorrida esa data sen que se presentase a solicitude de declaración prevista nela, os titulares non poderán acollerse aos beneficios desta disposición transitoria, polo que as edificacións e construcións a que esta se refire quedarán suxeitas, por ministerio da lei, de ser o caso, ao réxime dos edificios fóra de ordenación total, coa particularidade de non quedar incorporados ao patrimonio do seu titular co uso urbanístico e a actividade preexistentes.

Santiago de Compostela, 12 de abril de 2011.

María Encarnación Rivas Díaz
Secretaria xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo