

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

*INSTRUCCIÓN 2/2011, de 12 de abril, para la aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, sobre edificaciones sin licencia.*

Con la finalidad de reforzar la seguridad jurídica y alcanzar una mayor estabilidad en el tráfico inmobiliario, la Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, incorpora un régimen transitorio de aplicación a las edificaciones y construcciones realizadas sin licencia, o sin la preceptiva autorización autonómica, existentes con anterioridad al 1 de enero de 2003, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, respecto de las cuales la Administración no adoptó ninguna medida de restauración urbanística o ambiental cuando entró en vigor de la Ley 2/2010.

En esta disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010 se concreta la situación urbanística en la que quedan las edificaciones descritas, y se establecen los requisitos y el procedimiento que se debe seguir para que puedan incorporarse al patrimonio de su titular, sujetas al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación total previsto en la nueva redacción del artículo 103.2 de la LOUG.

El reconocimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente disposición, no supone en absoluto una legalización de lo construido, sino la mera aceptación de una situación de hecho y, consecuentemente, únicamente se permiten las obras necesarias para la mera conservación de la edificación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente cuando se acredite la preexistencia de un uso continuado.

Esta instrucción tiene por finalidad establecer los criterios de interpretación de esta disposición transitoria a fin de resolver las dudas que se fueron suscitando en su aplicación práctica, definiendo los criterios orientadores y concretando los términos y la documentación necesaria tanto en lo concerniente a la realidad construida, como a su uso, antigüedad, encuadre urbanístico y demás aspectos que afecten a la propiedad, a efectos de que los propietarios de dichas edificaciones y construcciones puedan solicitar y tramitar, ante los ayuntamientos respectivos, esa declaración de incursión en situación legal de fuera de ordenación total contemplada en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010 y que constituye un requisito imprescindible para poder acogerse a lo dispuesto en ella.

A ese objeto responde la presente instrucción, que tiene la naturaleza de instrucción u

orden de servicio dictada al amparo de lo dispuesto por el artículo 26.3.b de la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector autonómico de Galicia (DOG n.º 251, del 31 de diciembre) por lo que sólo es de obligado cumplimiento para los órganos y unidades administrativas de este departamento. Se circunscribe, en exclusiva, al ámbito de sus competencias y tiene por objeto coordinar la actuación en materia de urbanismo de los órganos y unidades administrativas integradas en el mismo, sin perjuicio de las competencias que corresponda ejercer a otros departamentos, organismos públicos o a la Administración municipal.

Aunque esta instrucción, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37.3 de la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, no tiene los efectos propios de una norma jurídica de naturaleza reglamentaria, en aras de la mayor transparencia en la gestión administrativa y de la seguridad jurídica, se considera conveniente su publicación para que todos los interesados puedan conocer los criterios que seguirá esta secretaría general, en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2010, de 25 de marzo.

1. Ámbito de aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010.

El régimen previsto en esta disposición transitoria 3ª resultará de aplicación a las edificaciones y construcciones que reúnan los siguientes requisitos:

a) No estar ejecutadas sobre terrenos calificados por el planeamiento como zona verde, espacio libre, dotación o equipación pública.

b) Haberse realizado sin licencia urbanística municipal o sin la preceptiva autorización autonómica.

c) Que se acredite que con anterioridad al 1 de enero de 2003 se encontraban totalmente terminadas.

De acuerdo con lo previsto en la nueva redacción del artículo 210.1. de la Ley 9/2002, se tomará como fecha de terminación de las obras, la que resulte de su efectiva comprobación por la Administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquiera otro medio de prueba válido en derecho.

La carga de la prueba de la fecha de terminación de las obras corresponderá al administrado.

d) Que la Administración no adoptara ninguna medida de restauración de la legalidad urbanística o ambiental antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2010.

Se entenderán como medidas de restauración de la legalidad urbanística las que se

hayan adoptado al amparo de lo establecido en los artículos 209, 210 y 211 de la LOUG, particularmente, la incoación de expedientes de reposición de la legalidad urbanística o ambiental y las órdenes de suspensión previa.

Por el contrario, no obstarán a la posibilidad de incorporación de lo construido al patrimonio de su titular los procedimientos incoados con el fin de restaurar la legalidad urbanística o medioambiental que hayan caducado por el transcurso del plazo máximo legal establecido para la resolución de los mismos, respecto de los cuales ya haya transcurrido el plazo de seis años desde la total terminación de las obras y, por lo tanto, caducase el plazo del ejercicio de la acción de la reposición de la legalidad, no pudiendo ser objeto de nueva incoación.

e. Cuando la edificación esté localizada en suelo rústico de protección de costas, aguas o espacios naturales, según la categorización establecida en la Ley 9/2002, será necesario obtener el informe previo favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sin perjuicio de la sujeción a lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, cuando esté afectada por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

2. Régimen urbanístico de las edificaciones sujetas a la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010.

2.1. Las edificaciones que reúnan los requisitos señalados en el apartado anterior quedarán incorporadas al patrimonio de su titular cuando se presentase ante el ayuntamiento correspondiente, en plazo, la solicitud de declaración prevista en esta disposición transitoria, y este realizase la correspondiente declaración.

2.2. La patrimonialización contemplada en esta disposición transitoria lo es de la edificación con su uso urbanístico, siempre que se acredite que es el uso originario y que se mantuvo de manera constante e invariable desde el origen.

2.3. Si dentro del plazo de dos años establecido en esta disposición transitoria se acredita, en la documentación anexa a dicha solicitud, la preexistencia de un uso continuado en la edificación o construcción de que se trate, esta quedará sujeta al régimen previsto en el artículo 103.2, y se podrán autorizar en ella obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.

2.4. El reconocimiento municipal de incursión en las circunstancias establecidas en esta disposición transitoria tercera habilitará, en su caso, para la tramitación, ante el Servicio Provincial de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de la solicitud de calificación ambiental de la actividad que se acreditara desarrollar desde enero de 2003, en el ámbito de lo dispuesto por el Decre-

to 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental (DOG n.º 126, del 1 de julio).

La resolución autonómica señalará los requisitos medioambientales exigidos para el desarrollo del proyecto concreto evaluado.

Conforme a lo previsto en el trámite ambiental, el ayuntamiento efectuará la comprobación del cumplimiento de las exigencias señaladas en la resolución autonómica de calificación ambiental y, en su caso, hará el reconocimiento definitivo de la construcción o edificación con la actividad correspondiente.

2.5. La no acreditación de la preexistencia de un uso continuado en el referido plazo no obsta a la posibilidad de que la edificación o construcción quede sujeta al régimen previsto en el artículo 103 de la Ley 9/2002, en su nueva redacción.

Sin embargo, en ningún caso cabrá otorgar licencia de actividad si no es para usos que resulten conformes con la ordenación urbanística vigente.

3. Contenido documental de los expedientes de declaración municipal de incursión en la situación legal de fuera de ordenación total.

Del enunciado en la disposición transitoria tercera resulta que el anexo que se debe aportar al ayuntamiento junto con la solicitud de la declaración de incursión en la situación legal de fuera de ordenación tendrá como contenido documental mínimo:

Acreditación de la existencia y antigüedad de las edificaciones y construcciones, así como de la finalización de las obras, con anterioridad al 1 de enero de 2003.

Acreditación de la preexistencia de un uso continuado de la edificación.

Plano de situación de la construcción o edificación y su parcela sobre cartografía oficial del planeamiento vigente.

Plano de emplazamiento de la edificación dentro de la parcela, indicando la superficie.

Memoria descriptiva de la edificación, uso, número de plantas, altura y cuadro de superficies construidas.

Certificación técnica de solidez y seguridad (que deberá ser emitida por el técnico competente, según corresponda, de entre los referidos en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación).

En la tramitación del expediente ser recabarán preceptivamente los siguientes informes:

Informe del órgano municipal o autonómico competente, acreditativo de que no se han adoptado medidas de restauración de la legalidad urbanística o medioambiental.

Informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo (sólo cuando la edificación esté emplazada en suelo rústico de especial protección de costas, aguas o espacios naturales).

En todo caso, el ayuntamiento podrá solicitar toda cuanta documentación estime pertinente en aras a una mayor concreción y a la constancia de todos los extremos que considere que tienen incidencia para la resolución declarativa municipal, como por ejemplo:

Documento acreditativo de la titularidad de la parcela.

Consulta descriptiva y gráfica catastral de la parcela y del inmueble.

Reportaje fotográfico de la parcela y de las edificaciones o construcciones, en las que se puedan apreciar las características volumétricas, tipológicas y los acabados.

Indicación de los retranqueos, lindes, accesos, superficie ocupada y, en su caso, servicios urbanísticos y alineaciones, en el plano de emplazamiento de la edificación dentro de la parcela.

4. Plazo de aplicación.

Lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010 será aplicable a las solicitudes que se presenten antes del 20 de abril de 2012. Transcurrida esa fecha sin que se haya presentado la solicitud de declaración prevista en la misma, los titulares no podrán acogerse a los beneficios de esta disposición transitoria, por lo que las edificaciones y construcciones a las que esta se refiere quedarán sujetas, por ministerio de la ley, en su caso, al régimen de los edificios fuera de ordenación total, con la particularidad de no quedar incorporados al patrimonio de su titular con el uso urbanístico y la actividad preexistentes.

Santiago de Compostela, 12 de abril de 2011.

María Encarnación Rivas Díaz  
Secretaria general de Ordenación del Territorio y Urbanismo