



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXPEDIENTE 625/406

INSTRUCCIÓN NÚMERO 1/2022 RELATIVA Á POSIBILIDADE DE REALIZAR OBRAS EN EDIFICIOS EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENANZAS INCLUÍDOS NO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN PROVISIONAL

Co obxecto de unificar a interpretación da Xerencia de Urbanismo e atender así aos principios de obxectividade, claridade, transparencia e de publicidade da actuación administrativa recollidos no artigo 3 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e amparados no artigo 103 da CE, e para a administración local no artigo 5 da Lei 7/1985, do 2 de abril reguladora das Bases de Réxime Local, formúlase esta Instrucción que sinala o criterio de interpretación das obras para realizar nos edificios en situación de fóra de ordenanzas incluídos no Instrumento de Ordenación Provisional actualmente vixente no Concello de Vigo, e no exercicio das competencias que atribúe o artigo 6 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e o artigo 12.1 dos Estatutos da Xerencia, formúlase a seguinte Instrucción.

Tendo en conta que:

1º.- As posibles actuacións a levar a cabo nas edificacións en situación de fóra de ordenanzas, incluídas no ámbito do Instrumento de Ordenación Provisional (IOP), regúlanse no artigo 2.1.5 do citado Instrumento, que di:

“Art. 2.1.5. Consecuencias do fóra de Ordenanza:

1.- Nos edificios ou instalacións que se atopen en situación de fóra de ordenanzas admítense, ademais das obras de conservación, e mantemento, as obras de consolidación, reparación, rehabilitación, a excepción da de reestruturación xeral, e mellora, calquera que sexa o seu alcance. Inclúense os cambios de uso por outros permitidos pola ordenanza de aplicación.

2.- Así mesmo, admítense a realización de obras que supoñan aumento de volume sempre que a edificabilidade resultante non supere a permitida pola ordenanza. Neste caso, a actuación en función das súas características e o seu alcance aterase ao réxime de substitución, ou rehabilitación, da edificación, debendo xustificar o propietario, se é o caso, a dispoñibilidade do aproveitamento correspondente.”

2º.- A interpretación da IOP deberá levarse a cabo segundo o disposto no artigo 3 do Código Civil segundo o cal *“as normas interpretaranse segundo o sentido propio das súas palabras, en relación co contexto, cos antecedentes históricos e legislativos e na realidade social do tempo en que deban aplicarse, atendendo fundamentalmente ao espírito e a finalidade de aquelas. É dicir, o propio Código Civil recolle que deberase acudir a unha interpretación literal, histórica, lóxica, sistemático e en derradeiro lugar, o teleolóxico.*

Atendendo a este mandato do Código Civil, da lectura do artigo transcrito, a interpretación literal é clara: nas situacións de fóra de ordenanzas caben as obras de conservación e





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

mantemento, consolidación, reparación, rehabilitación (salvo reestruturación xeral), mellora, cambios de uso, e, “*así mesmo*” aumento de volume (co límite marcado na ordenanza de aplicación).

O feito de comezar o parágrafo co adverbio de modo “*así mesmo*”, -que significa tamén, con indicación de igualdade e semellanza-, indica que o tipo de obras recollidas no segundo parágrafo (ampliación) deberán engadirse aos tipos de obras incluídas no primeiro; polo que trataríase dunha listaxe taxada na que os compoñentes contan coa mesma categoría, sen que uns dependan doutros.

Por outra banda, acudindo a unha interpretación lóxica, como tamén recolle o mandato do Código Civil, segundo as propias definicións de ditas obras, soamente podería falarse de ampliación nas obras de rehabilitación, pero non nos casos de conservación, mantemento, consolidación, reparación ou mellora.

De seguido, móstranse as definicións, algunhas delas recollidas no Anexo I do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, e outras atópanse na ordenanza municipal de licenzas:

- Obras de conservación: aquelas cuxa finalidade é a de manter ao edificio en correctas condicións de salubridade, habitabilidade, confortabilidade e ornato, sen alterar as súas características morfolóxicas os distribución. Polo tanto, non cabe ampliación.
- Obras de mantemento: actividades cotiás, continuas ou periódicas, de escasa complexidade técnica realizadas sobre o soporte material do inmovible para que se manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos. Neste caso tampouco cabe ampliación.
- Obras de consolidación: as que teñen por obxecto o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio con posibles alteracións menores da súa estrutura e distribución. Segundo a definición, neste tipo de obras non se prevén ampliacións.
- Obras de reparación: aquelas necesarias para emendar un menoscabo producido nun inmovible por causas fortuítas ou accidentais. Igual que nos casos anteriores, non pode falarse de ampliación.
- Obras de mellora: tamén chamadas suntuarias, son aquelas que non son indispensables para o mantemento da edificación, simplemente aumentan a calidade ou comodidade, habitabilidade... Claramente non caberían ampliacións.
- Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquelas intervencións sobre un edificio que melloren as súas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, confortabilidade e ornato, e modifiquen a súa distribución e/ou alteren as súas características morfolóxicas e distribución interna. Dentro destas distínguense as de acondicionamento, e as de reestruturación puntual, parcial ou xeral. De todos os tipos de obra recollidos no apartado 2.1.5.1 do IOP, é unicamente nas





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

obra de rehabilitación, onde cabería falar de ampliación.

En base ás anteriores definicións, parece lóxico concluir que as obras de ampliación deberán entenderse referidas unicamente a aquelas que poidan supoñer un aumento de volume dentro das de conservación, mantemento, consolidación, reparación, rehabilitación e mellora.

De interpretarse que, por definición, as obras de ampliación son aquelas nas que se incrementa a ocupación ou o volume e, no artigo 2.1.5 citado, faise referencia a ampliacións que supoñan aumentos de volume e non de ocupación, resultaría así que non se permitirían obras de nova planta.

En aplicación desta interpretación, o aumento de volume queda circunscrito a un aumento en superficie construída en altura, e que un aumento da ocupación, se refire ao incremento da superficie ocupada na parcela. Así mesmo, dedúcese que o aumento de ocupación ten a consideración de obra de nova planta.

Así considerado, se o volume dunha edificación ven determinado pola superficie construída de cada planta pola súa altura, expresándose en m³, pódense dar dúas situacións:

- Por unha banda, no caso de ampliación en altura dunha edificación existente, implicaría necesariamente un aumento de volume, aumento de superficie construída, pero non aumento da ocupación.
- Por outra banda, a ampliación en superficie, implicaría necesariamente un aumento de volume, da superficie construída, así como da ocupación.

Polo tanto, cando o artigo 2.1.5.2 da IOP establece que “*se admiten as obras que supoñan aumento de volume (...)*”, debería permitirse a posibilidade tanto dun aumento en altura como dun aumento en superficie, toda vez que en ambos supostos o resultado é, necesariamente un aumento dos m³ construídos, polo tanto, do volume.

O aumento de ocupación non ten a consideración de obra de nova planta. A Ordenanza Municipal reguladora da tramitación das licenzas urbanísticas e outras formas de intervención administrativa, aprobada definitivamente polo Pleno do Concello en sesión do 28/10/2013 (BOP nº 235, 09/12/2013) e anexos modificados por resolucións da vicepresidenta da XMU de data 15/03/2019 (BOP 101, 29/05/2019) e 14/07/2020 (BOP nº 142, 27/07/2020), clasifica as obras nos seguintes grupos:

- Obra nova, diferenciando entre substitución, de nova planta e especiais.
- Obras de reestruturación/ampliación,
- Obras de reforma e consolidación,
- Intervencións menores,
- Reforma comercial,
- Movementos de terra,
- Demolición





CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

- Muros de contención
- Varios

É a propia Ordenanza a que diferencia expresamente entre obras de ampliación como “*aquelas obras, nunha edificación existente nas que se incrementa a ocupación ou volume construídos*”, e as obras de nova planta, definidas como “*aquelas nas que se edifica unha parcela libre de edificación*”, que nada ten que ver coa solicitude presentada no expediente concreto.

Aplicándose xa esta interpretación técnica deste precepto normativo do planeamento vixente no expediente 107214/421, de conformidade co disposto no artigo 6 da Ley 40/2015, de 1 de outubro, de Régimen Jurídico del Sector Público e a fin de garantir a súa publicidade para xeral coñecemento, fórmulase a seguinte

INSTRUCCIÓN

É posible e adecuado a dereito levar a cabo unha ampliación dunha edificación que se atopa en situación de fóra de ordenanzas, implicando un aumento do volume construído, que poderá ser tanto en planta como en altura, sempre que se cumpran o resto dos parámetros fixados na ordenanza que fora de aplicación.

Vigo, 26 de enero de 2021
O Xerente de Urbanismo,
Carlos Hernández Figueruelo



Copia do documento - Xerencia de Urbanismo - Vigo	Data impresión: 28/01/2022 11:48	Páxina 4 de 4
EXPEDIENTE 625_406	CSV: 2H85A6-5D56B9-8B8EBA-M8W69R-UVXFDC-EH	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		