



MEMORIA SOBRE A ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO 2024

XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



I

INTRODUCCIÓN

Esta memoria, correspondente ao ano 2024, foi aprobada polo Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo na sesión que tivo lugar o 14 de maio de 2025 e elevada á conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas para a súa remisión ao Consello da Xunta de Galicia.

De conformidade co previsto no artigo 17.1 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, a memoria baséase nos informes emitidos durante 2024 con proposta das medidas pertinentes para a mellora da eficacia da ordenación do territorio e do urbanismo.

O proxecto de memoria, en virtude do establecido no apartado 2 do referido precepto, foi trasladado aos vogais da Comisión Permanente co obxecto de que presentasen as observacións que consideren pertinentes na sesión do 29 de abril do 2025.



II

A XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



1. NORMATIVA REGULADORA

A disposición final décimo primeira da *Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia* engadiu unha disposición adicional cuarta á *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* coa seguinte redacción:

"Crearase a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, como órgano con funcións específicas de carácter consultivo nas referidas materias, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

A súa composición, organización e funcionamento serán establecidos regulamentariamente garantindo a representación das administracións públicas con competencias urbanísticas.

A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, prevista no artigo 9 desta lei, pasará a integrarse na Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, a partir da súa creación. Ata ese momento continuará no desenvolvemento das súas funcións".

Esta previsión foi desenvolvida mediante o *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.*

2. ÓRGANOS DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

Dacordo co establecido no Decreto 36/2022, do 10 de marzo, os órganos permanentes da Xunta Consultiva son os seguintes:

- Presidencia: corresponde á conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas.
- Vicepresidencia: atribuída á directora xeral de Urbanismo.
- Pleno: órgano colexiado no que se integran as persoas titulares dos centros directivos da Administración xeral da Xunta de Galicia relacionados coa ordenación do territorio e urbanismo; persoas titulares das alcaldías designados pola Federación Galega de Municipios e Provincias; persoas titulares da presidencia das deputacións provinciais; representantes dos colexios oficiais con competencias nos eidos da ordenación do territorio e urbanismo e representantes das organizacións empresariais.
- Comisión Permanente: órgano colexiado de composición eminentemente técnica integrado por representantes da Secretaría xeral de Vivenda e Urbanismo, da Dirección Xeral de Urbanismo, da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia e da Federación Galega de Municipios e Provincias.



3. CONSTITUCIÓN DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A constitución da Xunta Consultiva, segundo establece o citado decreto, tivo lugar tras a proposta de designación de membros efectuada pola Federación Galega de Municipios e Provincias, polos colexios oficiais con competencias nos campos da ordenación do territorio e urbanismo e polas organizacións empresariais, e a convocatoria aos correspondentes membros que o son por razón do cargo.

Logo do cumprimento dese trámite, os membros do Pleno foron nomeados por resolución da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 18 de xullo de 2022 e a sesión constitutiva do dito órgano tivo lugar o 29 de xullo de 2022.

Pola súa banda, o nomeamento dos membros da Comisión Permanente realizouse mediante resolución do 13 de setembro de 2022, celebrándose a primeira sesión o 20 de setembro de 2022.

4. COMPOSICIÓN E COMPETENCIAS DO PLENO DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten a composición prevista no artigo 6 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Cómpre salientar que no ano 2024, como consecuencia da celebración das eleccións autonómicas, producíronse cambios nos representantes da Federación Galega de Municipios e Provincias. Mediante resolución da vicepresidenta segunda e conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 21 de marzo de 2024 procedeuse ao nomeamento de novas vogalías en representación da Federación Galega de Municipios e Provincias.

Como consecuencia das devanditas modificacións, a 31 de decembro de 2023 o Pleno estaba integrado polos seguintes membros:

- 1º. A persoa titular da dirección da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia.
- 2º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de Administración local.
- 3º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de patrimonio cultural.
- 4º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de planificación enerxética e recursos naturais.
- 5º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de gandería, agricultura e industrias agroalimentarias.
- 6º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de planificación e ordenación forestal.
- 7º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de calidade ambiental, sostibilidade e cambio climático.
- 8º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de patrimonio natural.
- 9º. A persoa titular da dirección da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.



10º. A persoa titular da dirección do Instituto de Estudos do Territorio.

11º. A persoa titular da dirección do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

12º. A persoa titular da dirección de Augas de Galicia.

13º. A persoa titular da dirección da Axencia Galega de Infraestruturas.

14º. En representación das deputacións provinciais de Galicia:

Deputación da Coruña: Valentín González Formoso.

Deputación de Pontevedra: Isabel Couselo Torres.

Deputación de Lugo: José Tomé Roca.

Deputación de Ourense: Luis Menor Pérez.

15º. A persoa titular da Secretaría Xeral da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

16º. O asesor/a xurídico/a da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

17º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios con menos de 5.000 habitantes:

Titular: Fernando Javier Pérez Fernández; Suplente: José Ulla Rocha.

18º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de entre 5.000 e 20.000 habitantes:

Titular: Juan Manuel Rodríguez García; Suplente: Francisco Javier Boquete Cambón.

19º En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de entre 20.001 e 50.000 habitantes:

Titular: Xoan Manuel Seoane Collazo; Suplente: Luis Antonio Pérez Barral.

20º En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de máis de 50.000 habitantes:

Titular: Mercedes Paula Alvarellos Fondo; suplente: Jorge Bustos Atanasio.

21º. En representación do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia:

Natalia Alvaredo López.

22º. En representación do Colexio Oficial de Enxeñeiros de Camiños, Canais e Portos de Galicia:

Enrique Urcola Fernández-Miranda.

23º. En representación do Colexio Oficial da Avogacía de Galicia:

Augusto Pérez Cepeda Vila.

24º. En representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo: Juan José Yáñez Martínez.

25º. En representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo: Eugenio Corral Álvarez.



De conformidade co establecido nos artigos 8 e 2 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, corresponden ao Pleno as seguintes competencias:

-A emisión dos informes que, con carácter preceptivo, veñan esixidos, expresamente, pola normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, así como sobre cantos asuntos sexan sometidos a consulta pola persoa titular da consellería competente nas ditadas materias.

-Informar preceptivamente os proxectos e anteprojectos normativos que afecten á ordenación do territorio e urbanismo cuxa iniciativa corresponda ao centro directivo competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

-Elaborar e propoñer as instrucións e medidas que considere precisas para mellorar a eficacia da ordenación do territorio e o urbanismo no ámbito da Comunidade Autónoma, que serán aprobadas pola persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

-Realizar estudos e investigacións sobre ordenación do territorio e urbanismo, trasladando aos órganos competentes en materia de ordenación do territorio e urbanismo as recomendacións que deriven daqueles.

-Aprobar e elevar á persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, para a súa remisión ao Consello da Xunta, a memoria anual sobre a ordenación do territorio e urbanismo da Comunidade Autónoma, nos seus aspectos administrativos e técnicos, con proposta das medidas pertinentes para a mellora da eficacia na ordenación do territorio e no urbanismo.

5. COMPOSICIÓN E COMPETENCIAS DA COMISIÓN PERMANENTE DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A 01.01.2024 a Comisión Permanente, de acordo co establecido no artigo 9 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, está composta polos seguintes membros:

1º. Pola asesoría xurídica da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo:

Titular: Juan José Lois Barcia, ata o 21.05.2024.

Suplente: Carlota Tarrío Vilá.

2º. A persoa titular da dirección da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

3º. A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de urbanismo da consellería con atribucións en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

4º. A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de ordenación do territorio da consellería que teña atribucións en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

5º. A persoa titular da Secretaría Xeral da Xunta Consultiva, que asume as funcións de secretaría do órgano.

6º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias, como persoas con acreditada experiencia ou vinculación coas materias relacionadas coa ordenación do territorio e urbanismo de Galicia:

-Titular: Paola María Mochales.



-Suplente: Sonia García Corzo.

7º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias, na condición de funcionarias da Administración local con habilitación de carácter nacional, pertencente ás subescalas de secretaría ou secretaría-intervención

-Titular: Ángela Viqueira Allo, secretaria do Concello do Pino.

-Suplente: María Fernanda Montero Parapar, secretaria-interventora do Concello de San Cristovo de Cea.

En relación á composición da Comisión Permanente cómpre sinalar que no ano 2024 producíronse cambios derivados da aprobación do *Decreto 49/2024, de 22 de abril, polo que se fixa a estrutura orgánica das consellerías da Xunta de Galicia*, publicado no Diario Oficial de Galicia número 101, do 27.05.2024, que modificou os artigos 9 e 11 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

En primeiro lugar, a Disposición derradeira primeira do devandito *Decreto 49/2024, de 22 de abril*, modificou o artigo 9 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, referido ás vogalías da Comisión Permanente e o artigo 11 do mesmo Decreto referido á Secretaría Xeral da Xunta Consultiva, nos seguintes termos:

-Será vogal da Comisión Permanente: *"A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de coordinación e planificación da secretaría xeral competente en materia de vivenda e urbanismo."* (artigo 9. 1.b) apartado 4º).

- Será a persoa titular da Secretaría Xeral: *" a persoa titular da subdirección xeral que desenvolva as funcións de apoio xurídico da dirección xeral competente en materia de urbanismo da consellería competente en materia de urbanismo."* (artigo 11.2)

Así mesmo, como consecuencia da reorganización das consellerías aprobada polo referido decreto, pasou a ser vogal titular en representación da asesoría xurídica da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas Fernando Jorge Mora, a proposta da Secretaría Xeral Técnica da dita Consellería de data 22.05.2024.

Corresponde á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en virtude do disposto nos artigos 10 e 2 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, as seguintes competencias:

-O asesoramento e a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

-Prestar colaboración nos procedementos contencioso – administrativos en materia de ordenación do territorio e urbanismo, nos cales a Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda sexa parte, mediante a emisión de informes por instancia da Asesoría Xurídica Xeral, logo da petición do letrado actuante.



III

ACTIVIDADE CONSULTIVA



1. ASUNTOS INFORMADOS EN 2024

Durante o ano 2024 a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu 75 informes, dos cales 4 corresponderon ao Pleno e 71 foron adoptados pola Comisión Permanente.

No seguinte cadro amósanse os informes emitidos polo dito órgano consultivo desde a súa constitución:

ANO	PLENO	COMISIÓN PERMANENTE
2022	3	27
2023	2	78
2024	4	71

2. ASUNTOS INFORMADOS POLO PLENO DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo celebrará sesión ordinaria trimestralmente e sesión extraordinaria cantas veces sexa necesario por iniciativa da persoa titular da Presidencia do Pleno, segundo prevé o artigo 13.1 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*.

En 2024 celebráronse 3 sesións ordinarias do Pleno os días dezanove de xaneiro, seis de xuño e dez de xullo, nas que se informaron os seguintes asuntos:

- Informe sobre o proxecto básico do Centro de Protonterapia de Galicia
- Informe sobre o proxecto básico modificado da Terminal de autobuses integrada na área intermodal da Coruña – San Cristóbal.
- Informe sobre o “Proxecto do Centro de Saúde Novoa Santos de Ourense” .
- Informe sobre o “Proxecto Industrial Estratéxico (PIE 03): Triskelion”.

Os ditos informes foron emitidos pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en virtude do previsto na disposición derradeira terceira do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Os referidos informes teñen carácter preceptivo e están previstos no artigo único número 5 da *Lei 3/2016, do 1 de marzo, de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese* e no artigo 80.5 do *Decreto Lexislativo 1/2015, do 12 de febreiro, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de política industrial*.

Así mesmo, na sesión de seis de xuño de 2024 aprobouse a Memoria Anual correspondente ao ano 2023.



3. ASUNTOS INFORMADOS POLA COMISIÓN PERMANENTE DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo celebrará sesión ordinaria unha vez ao mes e sesión extraordinaria tantas veces sexa necesario por iniciativa da persoa titular da Presidencia da Comisión Permanente (artigo 13.2 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo).

En 2024 celebráronse nove sesións ordinarias da Comisión Permanente, que tiveron lugar os días 24 de xaneiro, 27 de febreiro, 19 de marzo, 28 de maio, 25 de xuño, 9 de xullo, 24 de setembro, 29 de outubro e 26 de novembro, nas que se informaron os asuntos que se relacionan a continuación.

Foron emitidos sesenta e seis informes, resultando inadmitidas once solicitudes de informe, por exceder as mesmas do ámbito das funcións atribuídas polo Decreto 36/2022 á Comisión Permanente.

Cabe salientar que todos os informes da Comisión Permanente foron emitidos por petición das persoas titulares das alcaldías, agás dous informes emitidos por petición das persoas titulares da presidencia dos colexios profesionais afectados pola ordenación do territorio e urbanismo, cinco informes emitido por petición das organizacións empresariais afectadas pola ordenación do territorio e urbanismo, e un informe emitidos a petición da Xerencia Rexional do Catastro Inmobiliario.

No relativo á súa distribución por provincias, deixando a salvo estes oito informes, en 2024 emitíronse 29 informes solicitados por concellos da provincia da Coruña, 19 de Pontevedra, 12 de Ourense e 3 de Lugo.

3.1. INFORME NÚM. 22/018, EMITIDO NA SESIÓN DE 30.01.2024, SOBRE COMPETENCIA PARA A PROTECCIÓN DA LEGALIDADE URBANÍSTICA NO SUPOSTO DE CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE PECHER QUE SE REALICEN SEN O TÍTULO HABILITANTE EXIXIBLE SOBRE TERREOS CUALIFICADOS POLO PLANEAMENTO URBANÍSTICO COMO VIARIO PÚBLICO

O Concello de Padrón solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o órgano competente para a reposición da legalidade pola construción dun muro de peche sen ter en conta o recuado obrigatorio a viarios, á vista do establecido no artigo 155 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

A Comisión Permanente informa que o artigo 155.1 da LSG, coa nova redacción dada pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, establece o seguinte:

"1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 142.2 que se realicen sen o título habilitante exixible sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 92.1, dotacións ou equipamentos públicos non lles será aplicable a limitación de prazo que establece o artigo 153. Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística correspóndelle á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística".

O peche de parcelas constitúe un acto suxeito ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, de conformidade co establecido no artigo 142.3 da LSG e 360.3.i) do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG).



En consecuencia, a competencia para a protección da legalidade urbanística no suposto de peche de parcelas realizados sen o título habilitante exixible sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como viario público corresponde ao concello.

3.2. INFORME NÚM. 23/023, EMITIDO NA SESIÓN DE 30.01.2024, SOBRE APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMEIRA DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA NUN ÁMBITO QUE CONTA CON PLAN PARCIAL ANTERIOR Á LEI 9/2002, DE 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA, E SEN PROXECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN APROBADO

O Concello de Nigrán solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre se resultan de aplicación as determinacións dos planeamentos de desenvolvemento aprobados definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do medio Rural (LOUG) que non foron executados nin revisados integramente, como prescribía a disposición transitoria primeira da LOUG, na letra d), referida ao solo urbanizable, naqueles concellos con planeamento xeral non adaptado á vixente LSG, por aplicación da disposición transitoria primeira da LSG.

De forma concreta, as dúbidas municipais xorden en relación coa aplicación do Plan Parcial "Os Abetos".

Logo de analizar as disposicións transitorias da LOUG e da LSG, en relación co planeamento urbanístico municipal, o informe emitido pola Comisión Permanente conclúe o seguinte:

- "1.- A execución da terceira etapa do Plan Parcial "Os Abetos", aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da LOUG, será posible se a súa ordenación detallada cumpre coas determinacións establecidas na LSG, de acordo coa letra b) do apartado segundo da disposición transitoria primeira da LSG na redacción dada pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
- 2.- O réxime aplicable ao ámbito da terceira etapa do Plan Parcial "Os Abetos" será o disposto na LSG para o solo urbanizable."

3.3. INFORME NÚM. 23/025, EMITIDO NA SESIÓN DE 30.01.2024, SOBRE COMPETENCIA PARA A PROTECCIÓN DA LEGALIDADE URBANÍSTICA NO SUPOSTO DE PECHE DE PARCELAS QUE SE REALICEN SEN O TÍTULO HABILITANTE EXIXIBLE SOBRE TERREOS CUALIFICADOS POLO PLANEAMENTO URBANÍSTICO COMO VIARIO PÚBLICO

O Concello de Fene formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o órgano competente para a tramitación dun expediente de reposición da legalidade urbanística pola realización dun peche de parcela sobre terreos de dominio público municipal, nunha zona cualificada polo Plan xeral de ordenación municipal como viario público.

Reiterando a argumentación e o criterio establecido na mesma sesión no Informe XCP 22/018, a Comisión Permanente conclúe:

"A competencia para a protección da legalidade urbanística no suposto de peche de parcelas que se realicen sen o título habilitante exixible sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como viario público corresponde ao concello, de conformidade co establecido no artigo 155.1 da LSG."



3.4. INFORME NÚM.23/049, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/01/2024, SOBRE INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 39.C) DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA E IMPLANTACIÓN DE VARIOS USOS COMPATIBLES NUNHA MESMA PARCELA SITUADA EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Porto do Son solicita informe sobre dúas cuestións, en primeiro lugar, sobre a determinación ou aclaración das características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados permitidas nas construcións agrícolas, garaxes ou currais domésticos en solo rústico; e en segundo lugar, sobre a compatibilidade ou convivencia de distintos usos admisibles no solo rústico tendo en conta os supostos analizados no informe emitido pola Comisión Permanente o 20.09.2022 sobre a instalación de piscinas en solo rústico (Concello de Dodro – Expediente XCP-22/003).

En canto á primeira cuestión, analizado o réxime previsto nos artigos 35.1.g) e h) e 39.c da LSG, o informe da Comisión Permanente conclúe que a exigencia de que as características, materiais, cores e acabados das construcións sexan "acordes coa paisaxe rural e coas construcións do contorno" prevista nos artigos 39.c) da LSG e 60.1 do RLSG susténtase nun concepto xurídico indeterminado que admite certa marxe de apreciación técnica a avaliar en atención ás circunstancias do caso concreto.

Non obstante, aos efectos de valorar a adecuación das características, materiais, cores e acabados deste tipo de construcións á paisaxe rural poden terse en conta as guías da colección Paisaxe Galega, en particular a Guía de boas prácticas para a intervención non núcleos rurais, a Guía de caracterización e integración paisaxística de valados e a Guía de cores e materiais.

En canto á segunda cuestión plantexada, non se efectúa análise por canto excede das funcións de interpretación da normativa vixente en materia de urbanismo do órgano.

3.5. INFORME NÚM. 23/067, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.01.2024, SOBRE DISTANCIA MÍNIMA DOS MUROS DE PECHERES RESPECTO DO EIXE DA VÍA PÚBLICA EN SOLO RÚSTICO (CONCELLO DE SANXENXO – EXPEDIENTE XCP-23/067)

O Concello da Sanxenxo consulta se resulta de aplicación a excepción prevista no inciso final do artigo 217.1 do RLSG, o cal establece unha norma de aplicación directa para a protección das vías de circulación, nos seguintes termos: *"As construcións e peches que se constrúan con obra de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes en zonas non consolidadas pola edificación terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixo da vía pública á que dean fronte, salvo que o instrumento de ordenación urbanística estableza unha distancia superior"*.

Tras analizar a regulación das normas de aplicación directa para a protección das vías de circulación, infórmase que o artigo 92.1 da LSG foi modificado pola *Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas*, sendo a súa redacción actual a seguinte:

"As construcións e cerramentos que se constrúan con obras de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes en zonas non consolidadas pola edificación terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixo da vía pública á que dean fronte."

Unicamente se exclúe desta obriga a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimitar a propiedade rústica, así como o establecido no artigo 26.1.e)".



A redacción orixinaria deste precepto exixía o cumprimento da citada distancia mínima de 4 metros "salvo que o instrumento de ordenación urbanística estableza unha distancia superior", pero este último inciso foi suprimido como consecuencia de dita modificación.

Polo tanto, efectuando unha interpretación harmoniosa e integrada dos artigos 92.1 da LSG e 217 do RLSG, atendendo á finalidade da modificación da LSG, ao criterio temporal e ao principio de xerarquía normativa, conclúese que as construcións e cerramentos en solo rústico terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía pública á que dean fronte, sen que resulten aplicables as distancias superiores establecidas polos instrumentos de ordenación urbanística.

3.6. INFORME NÚM. 23/068, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.01.2024, SOBRE REGULACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS NA ORDENANZA 1 "EDIFICACIÓN INDUSTRIAL" DO PLAN DE SECTORIZACIÓN DO ÁMBITO DE SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO SUND-VI (CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE A CORUÑA – EXPEDIENTE XCP-23/068)

A Confederación de Empresarios de A Coruña solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativa á regulación de usos pormenorizados na ordenanza 1 "edificación industrial" do plan de sectorización do ámbito de solo urbanizable non delimitado SUND-VI, no Concello do Barco de Valdeorras, preguntando se, ante a ausencia de regulación dos mesmos no Plan de Sectorización, resulta de aplicación a Ordenanza 6 do PXOM, ou , no seu defecto, o Plan Básico Autonómico.

Analizado o planeamento urbanístico, o informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1. A ordenanza zonal *Ord.1 Edificación Industrial* do Plan de sectorización do ámbito de solo urbanizable non delimitado SUND-VI aprobado definitivamente o 05.03.2009 non contén unha asignación expresa de usos pormenorizados, senón que remite para estes efectos ás normas de usos previstas no PXOM.
2. En consecuencia, resulta de aplicación a regulación de usos pormenorizados previstos na *Ordenanza 6 Edificación Industrial, Grao O.6.2* do PXOM do Barco de Valdeorras, que prevé como uso pormenorizado o uso comercial nas súas categorías 2ª, 3ª e 5ª.
3. Non procede a aplicación complementaria do PBA por non apreciarse a concorrencia dunha indeterminación ou lagoa na regulación de usos pormenorizados na ordenanza zonal *Ord.1 Edificación Industrial* do plan de sectorización.

3.7. INFORME NÚM. 23/071, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.01.2024, SOBRE APLICACIÓN DO ARTIGO 40 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO DO SOLO DE GALICIA (LSG) AO SOLO DE NÚCLEO RURAL DE MUNICIPIOS CON PLANEAMENTO SUSPENDIDO CON ANTERIORIDADE Á ENTRADA EN VIGOR DA LSG.



O Concello de Viveiro consulta sobre posibilidade de aplicación do réxime previsto no artigo 40 da LSG ás edificacións existentes de carácter tradicional situadas no solo de núcleo rural de municipios con planeamento suspendido con anterioridade á entrada en vigor da LSG.

Despois de analizar o marco normativo aplicable, é dicir, o *Decreto 102/2006, do 22 de xuño, polo que se suspende a vixencia das normas subsidiarias de planeamento municipal de Viveiro e se aproba a ordenación urbanística provisional ata a entrada en vigor do novo planeamento*, modificado polo *Decreto 89/2010, do 3 de xuño*, a disposición transitoria primeira da LSG e o artigo 40 da LSG, a Comisión Permanente conclúe:

1. Os decretos autonómicos de suspensión de planeamento ditados con anterioridade entrada en vigor da LSG serán aplicables ao solo de núcleo rural sempre que as súas disposicións non se opoñan ou resulten contrarias ao disposto na lexislación vixente, actualmente LSG, en cuxo caso as disposicións da LSG serán de aplicación directa por aplicación do establecido na súa disposición derogatoria.
2. O réxime das edificacións existentes de carácter tradicional recollido no Decreto 102/2006, do 22 de xuño, polo que se suspende a vixencia das normas subsidiarias de planeamento municipal de Viveiro e se aproba a ordenación urbanística provisional ata a entrada en vigor do novo planeamento, para o solo de núcleo rural non resulta de aplicación por resultar contrario ao previsto no artigo 40 da vixente LSG.
3. De conformidade co artigo 40 da LSG, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, con independencia da súa tipoloxía, as obras admisibles son as determinadas no citado precepto e tales edificacións poderán destinarse a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos.

3.8. INFORME NÚM. 23/072, EMITIDO NA SESIÓN DE 30.01.2024, SOBRE APLICACIÓN DA CIRCULAR INTERPRETATIVA SOBRE A VIABILIDADE DAS VIVENDAS COLECTIVAS NO SOLO RÚSTICO E ACTUACIÓNS EN PARCELAS AFECTADAS POR DISTINTA CLASIFICACIÓN AO SOLO URBANO E INSCRICIÓN NO REXISTRO DA PROPIEDADE DAS RENUNCIAS AO INCREMENTO DO VALOR EXPROPIATORIO NAS ACTUACIÓNS SUXEITAS A COMUNICACIÓN PREVIA

O Concello de Moaña consulta, por un lado, se a Circular interpretativa da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 22.09.2022 sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no relativo ao requisito de acceso rodado de uso público, resulta de aplicación a parcelas con dobre clasificación, urbana e rústico; e por outro, polo procedemento de inscrición no Rexistro da Propiedade das renuncias ao incremento do valor expropiatorio nas actuacións suxeitas a comunicación previa.

Respecto da primeira cuestión, cómpre sinalar que respecto da citada circular a Comisión Permanente xa tivo ocasión de pronunciarse (Informe XCP-22/017 e no XCP -23/ 005).

Analizado o contido da Circular e o réxime xurídico de aplicación ao solo urbano de Moaña, o informe conclúe que a Circular interpretativa da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 22.09.2022 sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e



autonómica vixente, no relativo ao cumprimento do acceso rodado de uso público, circunscríbese aos casos nos que o planeamento urbanístico clasifica unha parcela como solo rústico e solo de núcleo rural, pero non a outras clases de solo.

Respecto da segunda pregunta, o informe conclúe que De conformidade co procedemento previsto nos artigos 146.2 da LSG e 361.2 do RLSG, para a tramitación das comunicacións previas, constatada a ausencia do documento de renuncia da persoa propietaria ao incremento do valor expropiatorio nos supostos previstos no artigo 90.1 da LSG, o concello deberá requirirle para a súa presentación, e adoptar as medidas oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable, excedendo a análise do procedemento para a inscrición no Rexistro da Propiedade da renuncia ao incremento do valor expropiatorio excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva, lembrando que haberá que estar ao previsto no Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística.

3.9. INFORME NÚM. 23/074, EMITIDO NA SESIÓN DE 30.01.2024, SOBRE USOS ADMISIBLES NO SOLO RÚSTICO E POSIBILIDADE DE APLICAR AS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO MUNICIPAL EN ASPECTOS NON PREVISTOS NA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA E NO SEU REGULAMENTO PARA O SOLO RÚSTICO

O Concello de Cuntis consulta, en primeiro termo, se os usos e construcións destinadas a taller de artesanía, formación, investigación, promoción e desenvolvemento da camelia que figuran nun proxecto de legalización presentado son compatibles cos usos e construcións permitidos pola normativa urbanística no solo rústico.

En segundo lugar, o concello consulta sobre a aplicación ao solo rústico do apartado 10.1.5 da normativa das NSP, referido ás construcións destinadas a usos agrícolas, e 10.1.7 da mesma, relativo ás edificacións de interese público e social.

As conclusións do informe son as seguintes:

1. Respecto da primeira cuestión, non procede analizar o proxecto de legalización presentado nin pronunciarse sobre a compatibilidade coa normativa urbanística dos usos e construcións aos que se refire a solicitude de informe porque o órgano competente en materia de reposición da legalidade urbanística declarou que as obras executadas na edificación obxecto da consulta son ilegalizables e incompatibles coa normativa urbanística.
2. Respecto da segunda cuestión, o réxime xurídico aplicable ao solo rústico do Concello de Cuntis é o establecido na LSG e no RLSG, de conformidade co previsto na letra d) do número 2 da disposición transitoria primeira da LSG, tanto no que se refire ao réxime de usos admisibles, como ás condicións xerais das edificacións, sen prexuízo da aplicación, de ser o caso, das NSP no relativo a aspectos como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos.
3. Os apartados 10.1.5 e 10.1.7 da normativa das NSP establecen maiores restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que as establecidas na normativa urbanística para o solo rústico, polo que non cabe a súa aplicación.



3.10. INFORME NÚM. 24/003, EMITIDO NA SESIÓN DE 30.01.2024, SOBRE OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICACIÓN NON PLENAMENTE COMPATIBLE COAS DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

O Concello de Oroso consulta se nunha edificación preexistente situada nunha parcela clasificada como solo urbano consolidado que non resulta plenamente compatible coas determinacións do planeamento urbanístico municipal poden realizarse, por entenderse que son obras de conservación e/ou necesarias para o mantemento do uso preexistente, obras de rehabilitación enerxética consistentes, en síntese, na instalación de illamento térmico, substitución da actual caldeira e reforma da instalación eléctrica en cuarto de instalacións.

O informe da Comisión Permanente sinala que resulta de aplicación o réxime previsto no artigo 90.2 da LSG e analiza o concepto de "obras de conservación ou necesarias para o mantemento do uso preexistente", na liña de informes emitidos con anterioridade, tales como XCP 22/027 – Concello de Vilanova de Arousa, XCP-22-044 – Concello de Noia, XCP-23-010 – Concello de Vilalba, XCP-064/2023 – Concello de Ordes.

O informe da Comisión Permanente apunta que as obras de instalación de illamento térmico polo exterior, de substitución da caldeira e de reforma da instalación eléctrica do cuarto de instalacións poderían incardinarse nas obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, se ben conclúe que corresponde ao concello, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar se as obras pretendidas poden considerarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, tendo en conta a documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes.

3.11. INFORME NÚM. 23/062, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.02.2024, SOBRE ACLARACIÓN SOBRE A CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DAS ÁREAS ESPECIAIS PE DAS NSP DE VAL DO DUBRA

Este informe foi emitido a solicitude do Concello de Val do Dubra, que consultou sobre a cualificación urbanística das áreas especiais PE das Normas Subsidiarias do Concello de Val do Dubra.

Neste suposto, o informe emitido pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo concluíu o seguinte:

1. O tramado dos planos de ordenación das NSP de Val do Dubra identificado baixo o código *PE.-"S.N.U. PROTECCIÓN ESPECIAL DE CEMITERIOS"* carece de efecto normativo xa que non ten correspondencia con ningunha determinación da normativa urbanística das NSP.
2. Nas áreas NR e NT, de solo non urbanizable de núcleos rurais de poboación opera o réxime de vixencia da disposición transitoria primeira da LSG para o solo non urbanizable de núcleos rurais, sendo susceptible de implantar o uso residencial característico sempre que resulte compatible coa normativa sectorial de aplicación.

3.12. INFORME NÚM. 23/063, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.02.2024, SOBRE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN SOLO URBANO CONSOLIDADO NUN ÁMBITO DERIVADO A UN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN



O Concello de Caldas de Reis solicitou informe á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a viabilidade de parcelación urbanística en solo urbano consolidado incluído no ámbito do Plan especial de protección do Casco histórico de Caldas de Reis, en tanto non sexa aprobado definitivamente o devandito plan especial.

Neste suposto, o informe emitido pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo concluíu o seguinte:

1. No ámbito do Centro Histórico da Vila de Caldas de Reis, a realización de parcelacións urbanísticas non exige a aprobación definitiva do PEP, polo que resulta de aplicación a Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico.
2. Corresponde ao Concello de Caldas de Reis, no marco das competencias atribuídas pola LSG, a función de interpretación do seu planeamento urbanístico.

En todo caso, semella que as divisións ou segregacións urbanísticas que recuperen o parcelario histórico nas zonas afectadas polos graos 1 e 3 da Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico do PXOM de Caldas de Reis poderán ser autorizadas sempre que contén co informe favorable da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

O Concello de Caldas de Reis deberá valorar en cada caso concreto se as divisións ou segregacións propostas nas zonas referidas constitúen ou non unha parcelación urbanística á vista dos artigos 148 da LSG e 366 do RSLG.

3.13. INFORME NÚM. 23/073, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.02.2024, SOBRE APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA, POSIBILIDADE DE INSTALAR PANEIS SOLARES FOTOVOLTAICOS PARA AUTOCONSUMO EN SOLO DE NÚCLEO RURAL NUNHA PARCELA DISTINTA Á DA EDIFICACIÓN Á QUE ESTÁN VINCULADOS E RECUAMENTO MÍNIMO DE PISCINAS EN SOLO RÚSTICO

Este informe foi emitido a solicitude do Concello de Moraña, que consultou sobre tres cuestións distintas:

1. A posibilidade de aplicación complementaria do Plan Básico Autonómico de Galicia nos casos de parcelas lindeiras con parcelas xa edificadas e camiños que non acadan a superficie mínima exigida polo PXOM e que non se atopan no suposto excepcional de parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas.

O informe da Comisión Permanente conclúe que a Ordenanza núm. 6 do solo dos núcleos rurais da normativa do PXOM de Moraña contén unha regulación completa da superficie mínima exigible no solo de núcleo rural común, polo que non se aprecia ningunha indeterminación ou lagoa que xustifique a aplicación complementaria do artigo 216 do PBA nos casos de parcelas lindeiras con parcelas xa edificadas e camiños que non acadan a superficie mínima exigida polo PXOM.

2. A viabilidade de instalar paneis solares fotovoltaicos para autoconsumo en solo de núcleo rural nunha parcela distinta á da edificación á que están vinculados e condicións esixibles a tal efecto.

O informe da Comisión Permanente conclúe que a instalación de paneis solares fotovoltaicos para autoconsumo nunha parcela que non estea asociada á edificación que materialice o uso permitido



polo planeamento urbanístico non resulta compatible coa regulación de usos permitida na Ordenanza 6 do solo dos núcleos rurais da normativa do PXOM de Moaña, por canto non recolle expresamente como uso compatible no solo de núcleo rural o destinado á produción de enerxía eléctrica.

3. O Concello de Moraña consulta sobre a necesidade de cumprir o recuamento mínimo de 5 metros para piscinas en solo rústico, cando estas se atopen totalmente soterradas respecto da rasante natural do terreo, tendo en conta que o artigo 41.2 do PBA permite que as construcións baixo rasante poidan ocupar os espazos correspondentes á separación a lindeiros.

Neste suposto, o informe conclúe que as condicións de posición do artigo 41.2 do PBA non resultan aplicables a unha piscina que se pretenda executar no solo rústico, or canto o réxime aplicable a esta clase de solo dimana directamente da LSG e do seu regulamento, polo que non está exenta de separarse aos lindes de parcela nas condicións establecidas no 39.d).5ª) da LSG.

3.14. INFORME NÚM. 23/075, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.02.2024, SOBRE CÓMPUTO DA EDIFICABILIDADE NO SUPOSTOS DE AXUSTE DO ÁMBITO DUN PERI, AO ABEIRO DO ARTIGO 65.2 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Cedeira solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a determinación da superficie edificable na tramitación de plans especiais de reforma interior das unidades de execución integral do PXOU de Cedeira, no suposto de que o reaxuste que permite o artigo 65.2 da LSG supoña o incremento da superficie inicial do ámbito.

Logo de analizar o artigo 65.2 da LSG, o informe emitido polo referido órgano consultivo deu resposta á consulta formulada nos seguintes termos:

A normativa urbanística do PXOU de Cedeira establece nas unidades de execución integral a edificabilidade por un coeficiente expresado en superficie edificable por cada metro cadrado de solo da área respectiva.

En consecuencia, o incremento da superficie do ámbito dun PERI, en aplicación do artigo 65.2 da LSG, altera a superficie edificable, que é o resultado de multiplicar o coeficiente de edificabilidade do ámbito pola súa superficie total.

3.15. INFORME NÚM. 23/077, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.02.2024, SOBRE NECESIDADE OU NON DA APROBACIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA A IMPLANTACIÓN DUN CAMPAMENTO DE TURISMO EN SOLO RÚSTICO

A consulta formulada polo Concello de Taboadela refírese á necesidade de formular un plan especial de infraestruturas e dotacións para a implantación dun campamento de turismo e as instalacións imprescindibles para o seu uso en solo rústico.

O informe da Comisión Permanente conclúe que a implantación dun campamento de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas no Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo, incardínase no uso previsto no artigo 35.1.d)



da LSG e require a previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, sen que resulte exixible a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

3.16. INFORME NÚM. 24/005, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.02.2024, SOBRE OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICACIÓNS INCURSAS NO RÉXIME DE FÓRA DE ORDENACIÓN

O Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o alcance das obras de conservación e necesarias para o mantemento do uso preexistente, no marco do artigo 90 da LSG; en concreto, se serían admisibles obras de instalación dun sistema de illamento polo exterior (SATE), substitución das instalacións térmicas dun edificio, instalación dun ascensor nun edificio que carece del e obras de redistribución interior das vivendas.

O informe lembra que o órgano consultivo xa se pronunciou sobre o alcance das obras de conservación e necesarias para o mantemento do uso preexistente, no informe emitido na sesión do 30.01.2024 (XCP-24/003 – Concello de Oroso), e que en todo caso corresponde aos concellos respectivos, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar en cada caso se as obras ás que se refire a consulta poden considerarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, tendo en conta a documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes, non podendo a Xunta Consultiva resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

Sen prexuízo do anterior, segundo o informe da Comisión Permanente semella que as obras de instalación dun sistema de illamento polo exterior (SATE)- ou substitución das instalacións térmicas dun edificio e de instalación dun ascensor nun edificio que carece del estarían amparadas polo artigo 90.1 da LSG, e que as obras de redistribución interior das vivendas poderán permitirse cando resulten necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación relativos á funcionalidade regulados especificamente no *Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia*.

3.17. INFORME NÚM. 24/007, EMITIDO NA SESIÓN 27.02.2024, SOBRE ACTUALIZACIÓN DA PORCENTAXE DE RESERVA DE SOLO PARA VIVENDA PROTEXIDA

O Concello de Sanxenxo consulta á Xunta Consultiva se a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida que debe aplicarse no momento actual é a aprobada polo Pleno da Corporación en 2017 (5,5%) ou se, pola contra, resulta de aplicación a determinada polo IGVS para cada anualidade, que en 2023 se fixou en 6,8%.

O informe emitido pola Comisión Permanente conclúe que o artigo 49.2 da LSG establece a obriga de actualizar a porcentaxe de reserva de solo para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública e axustala á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo unicamente naqueles supostos



en que se produza unha variación de máis ou menos dous puntos porcentuais da porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello establecida no plan xeral respecto da última publicada.

Sensu contrario, fóra do suposto previsto pola norma, non existe obriga do concello de actualizar a devandita porcentaxe para axustala á prevista pola resolución da Dirección do IGVS correspondente ao ano en curso, sen prexuízo de que o concello, de forma voluntaria, poida adoptar un acordo en tal sentido.

En atención ao exposto, considérase que a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida actualmente aplicable no municipio de Sanxenxo é de 5,5% sen que o concello estea obrigado a proceder á súa modificación.

3.18. INFORME NÚM. 24/008, EMITIDO NA SESIÓN 27.02.2024, SOBRE VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUNHA ESTACIÓN DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Trasmiras solicita informe sobre a viabilidade de implantar unha estación de recarga de vehículos eléctricos en solo rústico.

O informe da Comisión Permanente analiza a súa posible incardinación nos usos e actividades admisibles nesta clase de solo do artigo 35.1 da LSG, concluíndo que na medida en que o artigo 35.1.l) da LSG considera como un uso admisible no solo rústico as estacións de servizo, cabe entender que dende o punto de vista urbanístico o dito uso abrangue tamén as estacións de recarga de vehículos eléctricos, na medida en que ambas instalacións teñen a mesma finalidade e a principal diferenza entre elas refírese ao tipo de subministración que ofrecen ao público, efectuando unha interpretación finalista do artigo e acorde á realidade social do tempo no que debe ser aplicado.

3.19. INFORME NÚM. 23/069, EMITIDO NA SESIÓN 19.03.2024, SOBRE TRAMITACIÓN DA MODIFICACIÓN DUN INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO EN SOLO RÚSTICO SEGUNDO A LEI 1/2019, DO 22 ABRIL, DE REHABILITACIÓN E DE REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA

A consulta do Concello de Rivadavia refírese á posibilidade de tramitar unha modificación do planeamento municipal a través do procedemento previsto no artigo 16 da *Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia*, para cualificar como equipamento unha edificación de propiedade privada situada nunha parcela clasificada polo PXOM como solo rústico de especial protección de infraestruturas e cualificada como sistema xeral de espazo libre previsto.

O informe da Comisión Permanente conclúe que a tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento urbanístico prevista no artigo 16 da Lei 1/2019, do 22 de abril, non resulta de aplicación ás modificacións puntuais do plan xeral que, malia estar vinculadas a facilitar actuacións de rehabilitación edificatoria ou permitir operacións de rexeneración e renovación urbanas, afecten a ámbitos clasificados como solo rústico.

Por outro lado, o concello solicita un pronunciamento sobre a posibilidade de proceder á revisión de oficio do Plan Especial de Protección e Reforma Interior do Casco Histórico por analogía coa casuística dirimida por diferentes sentenzas do Tribunal Supremo, que consideraron que a



cualificación como equipamento de edificacións constitúe unha vinculación singular, ao tempo que solicita que se ofrezca unha solución legal á cuestión suscitada, non entrando o informe da Comisión Permanente a analizar ditas cuestións por exceder das funcións do órgano consultivo.

3.20. INFORME NÚM. 24/002, EMITIDO NA SESIÓN DO 19.03.20204, SOBRE VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUNHA INSTALACIÓN DE TRATAMENTO E XESTIÓN DE RESIDUOS DE BIOMASA DE PROCEDENCIA FORESTAL PARA A SÚA TRANSFORMACIÓN EN PELLETS DE MADEIRA EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Brión consulta sobre a viabilidade de implantar unha instalación de tratamento e xestión de residuos de biomasa, de procedencia forestal, para a conversión deste material residual a transformar en pellets de madeira en solo rústico.

Aos efectos de analizar o encaixe da actividade pretendida no artigo 35.1.m) da LSG, procede acoutar o concepto de "residuos" e "tratamento e xestión de residuos", acudindo á normativa sectorial aplicable, en concreto, á *Lei 7/2022, do 8 de abril, de residuos e solos contaminados para unha economía circular*.

Analizadas ditas definicións, o informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

- O artigo 35.1.m) da LSG contempla entre os usos e actividades admisibles no solo rústico as instalacións e infraestruturas de xestión e tratamento de residuos, públicas ou privadas, e sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- As instalacións de tratamento e xestión de residuos de biomasa de procedencia forestal para a súa transformación en pellets de madeira poden encadrarse no uso previsto no citado artigo 35.1.m) da LSG.

3.21. INFORME NÚM. 24/011, EMITIDO NA SESIÓN DO 19.03.2024, SOBRE RÉXIME APLICABLE AO SOLO INCLUÍDO NAS DELIMITACIÓNS DE SOLO NON URBANIZABLE DE NÚCLEO RURAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO APROBADOS AO ABEIRO DA LEI 11/1985, DO 22 DE AGOSTO, DE ADAPTACIÓN DA LEI DO SOLO A GALICIA

A Xerencia Rexional do Catastro de Galicia solicita informe sobre a determinación do réxime xurídico aplicable ao solo incluído nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural dos instrumentos de planeamento urbanístico aprobados ao abeiro da *Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia* (LASGA).

Despois de efectuar unha análise da evolución da normativa urbanística e o tratamento que se foi outorgando a eses ámbitos a través das diferentes normas que se foron sucedendo na nosa tradición lexislativa ata a actualidade, o informe da Comisión Permanente analiza o réxime transitorio de aplicación a ditos ámbitos (a disposición transitoria primeira número 2 da LSG), para concluír que o solo incluído nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural de instrumentos de planeamento urbanístico aprobados ao abeiro da LASGA resulta equiparable, para os efectos do seu réxime aplicable, ao solo de núcleo rural, por imperativo da disposición transitoria primeira número 2 da LSG.



3.22. INFORME NÚM. 24/014, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE POSIBILIDADE DE INSTALAR CABINAS DE LAVADO DE VEHÍCULOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello do Carballiño solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de instalar cabinas de lavado de vehículos ao aire libre nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural, Ordenanza 2ª.

O informe da Xunta Consultiva sinala que o uso plantexado non ten encaixe no listado de usos previstos no planeamento municipal, pero que este non contén unha enumeración taxada dos usos admisibles no solo de núcleo rural, senón que recolle unha relación de usos "a título orientativo", do que se infire que cabe autorizar outros usos diferentes sempre que estean relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente no núcleo.

Neste contexto, o artigo 25.2 da LSG e 39 do RLSG admiten como uso complementario no solo de núcleo rural o uso terciario.

Á vista do exposto, o informe conclúe que a instalación de cabinas de lavado de vehículos ao aire libre constitúe un uso terciario permitido polo artigo 39.2 do RLSG no solo de núcleo rural do Carballiño.

3.23. INFORME NÚM. 24/018, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE CONTRADICIÓN ENTRE OS PLANOS DAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO NA DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Mazaricos consulta sobre a existencia dunha disparidade na delimitación dos núcleos rurais de Vilar e Lago, entre o plano núm. 9 denominado de "Ordenación" a escala 1/5000 das NSP e os planos referidos aos citados núcleos rurais a escala 1/2000, así como sobre se a delimitación dos núcleos de Vilar e Lago representada nos planos a escala 1/2000 constitúe un erro material e, de ser o caso, que trámites deberían seguirse para a súa rectificación.

En relación á primeira cuestión, a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo pronunciouse sobre a incoherencia entre dous planos do plan xeral de ordenación municipal con respecto á clasificación dunha parcela no informe emitido o 27.06.2023 (XCP- 23/024 – Concello da Pobra do Caramiñal),

En concordancia co referido informe, a discrepancia entre o denominado plano de ordenación a escala 1/5000 e os planos de delimitación dos núcleos rurais a escala 1/2000 debe solventarse tendo en conta a finalidade específica e sentido de cada un dos citados planos, tal e como manifestou o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, entre outras, na sentenza 00647/2011, do 30.06.2011 (núm. Recurso 4009/2008).

En relación á segunda cuestión, o informe sinala que no suposto consultado non se considera imprescindible proceder á rectificación dos erros advertidos nos planos a escala 1/2000 referidos aos núcleos de Vilar e Lago, se ben corresponde ao concello, ao abeiro das súas competencias, analizar e valorar, á vista das consideracións do informe e da documentación integrante do expediente das NSP, a procedencia de rectificar o erro detectado nos planos a escala 1/2000 referidos aos núcleos de Vilar e Lago.



3.24. INFORME NÚM. 24/004, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE VIABILIDADE DUNHA SEGREGACIÓN COA FINALIDADE DE REORGANIZAR A PROPIEDAD

O Concello de Vedra solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación a posibilidade de realizar unha segregación coa finalidade de reorganizar a propiedade de varias parcelas clasificadas como solo rústico e solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 149 da LSG.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exixibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 e XCP-22/036), sinalando que cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes, sen que resulte necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela.

No caso exposto, o plan xeral de ordenación municipal atribúe distintas clasificacións urbanísticas a unha parcela, polo que se produce a súa división ou segregación automática, estando desde unha perspectiva urbanística estamos ante varias parcelas.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou ás seguintes conclusións:

1. O artigo 149 da LSG permite realizar segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade co único requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente, polo que non será necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela.
2. As segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade permitidas polo artigo 149 da LSG se aplican a aqueles supostos nos que as parcelas afectadas estean clasificadas como solo rústico.

3.25. INFORME NÚM. 24/015, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE VIABILIDADE DUNHA SEGREGACIÓN COA FINALIDADE DE REORGANIZAR A PROPIEDAD

O Concello de Boiro solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación a posibilidade de realizar unha segregación coa finalidade de reorganizar a propiedade de varias parcelas clasificadas como solo rústico e solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 149 da LSG.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exixibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 e XCP-22/036), sinalando que cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes, sen que resulte necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela.



No caso exposto, o plan xeral de ordenación municipal atribúe distintas clasificacións urbanísticas a unha parcela, polo que se produce a súa división ou segregación automática, estando desde unha perspectiva urbanística estamos ante varias parcelas.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou ás seguintes conclusións:

1. O artigo 149 da LSG permite realizar segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade co único requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente, polo que non será necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela.
2. As segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade permitidas polo artigo 149 da LSG se aplican a aqueles supostos nos que as parcelas afectadas estean clasificadas como solo rústico.

3.26. INFORME NÚM. 24/027, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE REQUISITOS EXIXIBLES ÁS SEGREGACIÓNS COA FINALIDADE DE REORGANIZAR A PROPIEDAD EN SOLO RÚSTICO

O Concello de A Cañiza solicita informe sobre os requisitos exixibles para as segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade, en concreto consulta se resulta preceptivo que os lotes resultantes contén cunha superficie mínima de parcela e se as edificacións existentes deben cumprir cos parámetros urbanísticos establecidos para esa clase de solo, é dicir se as parcelas resultantes teñen a obriga de cumprir as condicións reguladas no artigo 39 da LSG.

O informe lembra que o órgano consultivo xa se pronunciou sobre o alcance da reorganización da propiedade en solo rústico en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 – Concello de Láncara e XCP-22/036 – Concello de Vimianzo), remitíndose ás súas consideracións.

En concordancia con ditos informes, cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade unicamente debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes, non sendo necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG.

Non obstante o anterior, debe terse en conta que unha vez reorganizada a propiedade, se nalguna das parcelas resultantes se pretendese implantar un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1 da LSG debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG.

Por último, o informe sinala que o feito de que as edificacións existentes incumpran os parámetros de ocupación e recuamento exixidos polo artigo 39 da LSG carece de transcendencia no suposto consultado xa que a segregación proposta non agravaría a súa situación de incompatibilidade coa normativa urbanística.

3.27. INFORME NÚM. 24/012, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE OBRAS DE AMPLIACIÓN DAS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS EXISTENTES A 1 DE XANEIRO DE 2003 EN SOLO DE NÚCLEO RURAL DE VAL DO DUBRA

O Concello de Val do Dubra consulta sobre a aplicación a dito concello do réxime previsto na disposición transitoria cuarta da LSG, relativa ás explotacións e instalacións de apoio á actividade



agropecuaria e forestal existentes, e na disposición transitoria terceira do RLSG, de desenvolvemento da anterior; en particular, para o suposto de que se trate de obras de ampliación de explotacións agropecuarias existentes a 01.01.2003 que contén con edificacións disconformes co planeamento urbanístico municipal por exceso de edificabilidade.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou ás seguintes conclusións:

1. O réxime transitorio previsto na disposición transitoria terceira do RLSG resultará de aplicación ás explotacións agropecuarias existentes situadas no solo de núcleo rural de Val do Dubra no suposto de que concorran as condicións referidas no apartado primeiro número 1 da referida disposición transitoria.
2. As NSP de Val do Dubra non establecen de forma expresa as condicións de ampliación das ditas explotacións, polo que resultarán de aplicación as condicións recollidas no apartado segundo b) da disposición transitoria terceira do RLSG.
3. Ás obras de ampliación de explotacións agropecuarias existentes situadas en solo de núcleo rural de Val do Dubra a 01.01.2003 que contén con edificacións disconformes co planeamento urbanístico municipal resulta de aplicación o réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira do RLSG, se ben non existe obstáculo legal para a aplicación do réxime previsto no punto III.2 do Título IV ("Clasificación e réxime xurídico do solo") polas NSP para as edificacións en situación de fóra da ordenación relativa.

3.28. INFORME NÚM. 24/019, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2025, SOBRE RÉXIME APLICABLE Á AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA EXISTENTE A 01.01.2003 SITUADA EN SOLO DE NÚCLEO RURAL EN PARCELA DISTINTA DA ORIXINAL

O Concello de Oroso consulta sobre cal é o réxime aplicable – o ordinario ou o excepcional – á ampliación dunha explotación agropecuaria existente a 01.01.2003 situada en solo de núcleo rural noutra parcela clasificada como solo rústico afastada da parcela orixinaria e que cumpre todas as condicións exixidas, con carácter xeral, polo artigo 39 da LSG para a implantación de novas explotacións gandeiras.

Con carácter previo, o informe analiza a regulación prevista nas disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do RLSG, que establecen o réxime xurídico transitorio relativo ás explotacións agrícolas e gandeiras existentes o 1 de xaneiro de 2003, facendo mención á modificación da referida disposición pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, que elimina a esixencia de que ampliación da explotación se realice nunha parcela lindeira coa orixinal.

O informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1. A ampliación das construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais pode realizarse nunha parcela non colindante coa parcela orixinal, trala modificación da disposición transitoria terceira do RLSG operada pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*.

En todo caso, a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira do RLSG, polo seu carácter excepcional, debe ser obxecto de interpretación restritiva e require ineludiblemente unha necesaria vinculación entre a construción ou instalación de que se trate e a parcela na que se proxecta a ampliación.



2. Corresponde ao concello valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se as obras de ampliación da construción ou instalación para as que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, poden ampararse na disposición transitoria terceira do RLSG ou no réxime ordinario previsto no artigo 39 da LSG.

3.29. INFORME NÚM.24/020, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE MODIFICACIÓN DO TRAZADO DUN CAMIÑO SITUADO EN SOLO RÚSTICO

O Concello de A Lama solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación co obxecto de determinar se a modificación do trazado dun camiño municipal constitúe unha nova apertura dun camiño ou, pola contra, unha mellora do trazado existente, así como analizar a viabilidade da modificación pretendida. A información facilitada polo concello permite extraer que, malia que o referido camiño está recollido expresamente nas NSP, a modificación do seu trazado non está prevista no planeamento urbanístico municipal.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou ás seguintes conclusións:

1. As limitacións á apertura de camiños no solo rústico establecidas no artigo 37.1 da LSG resultan de aplicación á modificacións do trazado de camiños existentes pola incidencia que teñen sobre o medio físico.

2. A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

En consecuencia, non procede analizar a cuestión suscitada relativas á viabilidade da modificación do trazado do camiño municipal que discorre entre Borralleiro e Cambeses, por exceder das funcións encomendadas ao dito órgano consultivo.

3.30. INFORME 24/044, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE EXIXENCIA OU NON DA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA PARA O DESENVOLVEMENTO DUNHA ACTIVIDADE COMERCIAL AMBULANTE EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Redondela consulta se o desenvolvemento dunha actividade comercial ambulante con instalacións desmontables ten que cumprir as condicións de implantación enunciadas no artigo 39.d) da LSG, en particular a superficie mínima de parcela.

Tras analizar a regulación prevista nos artigos 35 e 39 da LSG, o informe da Comisión Permanente conclúe que a exixencia da superficie mínima vai referida a aqueles supostos nos que se pretende desenvolver unha actividade construtiva na parcela, mediante a implantación de edificacións, polo que o desenvolvemento dunha actividade comercial ambulante con instalacións desmontables no solo rústico non ten que cumprir a superficie mínima de parcela exixida polo artigo 39.d). 2ª) da LSG.



3.31. INFORME 24/028, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE CUMPRIMENTO DA CONDICIÓN IMPOSTA NO ARTIGO 39.E) DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Toén solicita informe relativo ao momento no que debe exixirse o cumprimento da condición relativa á constancia no rexistro da propiedade da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados en solo rústico enunciada no artigo 39.e) da LSG.

Tras analizar o artigo 39 da LSG e normativa concordante, o informe da Comisión Permanente conclúe que o cumprimento da constancia no rexistro da propiedade da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica, exixida polo artigo 39.e) da LSG, unicamente pode verificarse con carácter posterior á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

3.32. INFORME 24/006, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE CONSTRUCCIÓN DUN SUPERMERCADO EN PARCELA AFECTADA POR DISTINTA CUALIFICACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Pereiro de Aguiar solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre varias cuestións relacionadas coas actuacións permitidas nunha parcela con dobre cualificación urbanística en solo de núcleo rural, en concreto, sobre a construción dun supermercado.

A primeira cuestión consultada é a relativa ao posible incumprimento da ordenación establecida polo PXOM como consecuencia da proxección da edificación na parte da parcela afectada pola Ordenanza 4 por non poder materializar a continuidade da banda en bloque lineal que regula a Ordenanza 5.

Respecto desta cuestión, cómpre sinalar que a mesma non supón a concreción de ningunha dúbida derivada da interpretación da normativa urbanística, senón que se trata dun expediente concreto cuxa resolución compete ao concello no marco do correspondente procedemento de outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística, polo que non procede a súa análise.

O concello consulta, en segundo lugar, sobre a compatibilidade da tipoloxía edificatoria da Ordenanza 5 de solo de núcleo rural da normativa do PXOM co réxime xurídico xeral desta clase de solo previsto na normativa urbanística, así como sobre a viabilidade da implantación dunha construción cunha tipoloxía *"que máis se aproxima a unha nave industrial que a unha vivenda tradicional, propia dun núcleo rural."*

O informe da Comisión Permanente lembra que o réxime transitorio aplicable aos municipios con planeamento non adaptado supón a aplicación, en todo caso, do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto nos artigos 25 e seguintes da LSG e 36 a 40 do RLSG, debendo entenderse que as limitacións que se regulan no planeamento respectivo, referidas unicamente aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, abranguen o réxime de usos, pero non o réxime xurídico xeral desta clase solo.

Consecuentemente, todas aquelas esixencias incorporadas no seu momento aos planeamentos urbanísticos respectivos que non respecten o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural



enténdense derogadas no marco do previsto na disposición derogatoria única tanto da LSG como do RLSG. Neste sentido pronunciose este órgano no informe do expediente XCP-22/045.

No caso obxecto de consulta, o informe conclúe que a tipoloxía edificatoria da Ordenanza 5 (*"Ordenanza de adecuación a tipoloxías existentes"*) do solo de núcleo rural da normativa do PXOM do Pereiro de Aguiar resulta congruente co contorno do núcleo rural e, por tal motivo, compatible co réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto nos artigos 25 e seguintes da LSG e concordantes do seu regulamento.

Por último, o informe sinala que a implantación dunha construción no solo de núcleo rural do Pereiro de Aguiar será viable mentres respecte os usos, condicións e tipoloxía definidos na ordenanza correspondente do seu PXOM.

3.33. INFORME 24/017, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.05.2024, SOBRE PRAZO DE CADUCIDADE DA ACCIÓN PARA A REPOSICIÓN DA LEGALIDADE RESPECTO DOS ACTOS DE EDIFICACIÓN OU USO DO SOLO SOMETIDOS A COMUNICACIÓN PREVIA EXECUTADOS SEN TÍTULO HABILITANTE SOBRE TERREOS PREVISTOS NO ARTIGO 155.1 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Fene efectúa consulta sobre o exercicio da acción de reposición da legalidade urbanística respecto dos actos de edificación e uso do solo suxeitos ao réxime de comunicación previa que se realicen, sen o dito título, sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 92.1, dotacións ou equipamentos públicos, en concreto, sobre a aplicación neses casos do prazo de caducidade de seis anos, á vista da nova redacción dada ao número 1 do artigo 155 da LSG pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*.

O informe da Comisión Permanente conclúe que na medida en que o artigo 155.1 da LSG se refire agora unicamente aos actos de edificación e uso do solo previstos no número 2 do artigo 142 da LSG, a limitación do prazo de caducidade de seis anos para a adopción das medidas de restauración da legalidade urbanística prevista no artigo 153 da LSG non resulta de aplicación neses supostos, é dicir, para os actos suxeitos a licenza municipal que se executen sen o dito título nos referidos ámbitos non caduca a acción para repoñer a legalidade, mentres que o dito prazo de caducidade si que opera para os actos suxeitos a comunicación previa.

3.34. INFORME NÚM. 24/013, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2025, SOBRE OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICACIÓNS EN SITUACIÓN DE FÓRA DE ORDENACIÓN

O Concello de Pereiro de Aguiar consulta sobre varias cuestións referidas ao réxime das obras permitidas nunhas edificacións existentes en situación de fóra de ordenación, as cales estarían emprazadas, parte en solo urbanizable e parte en solo rústico.

A primeira pregunta refírese á posibilidade de aplicar, con carácter complementario, o artigo 63.1 do Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA), aprobado polo *Decreto 83/2018, do 26 de xullo*, no relativo ao réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico. Así mesmo, pregunta se certo tipo de obras que se pretende realizar teñen a consideración de obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, e se resulta de aplicación ás obras que se



realicen en solo urbanizable mentres non se aprobe a ordenación detallada o réxime previsto no artigo 89 da LSG para as obras e usos provisionais.

O Informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1. As edificacións obxecto da consulta emprázanse parcialmente en solo urbanizable, polo que o réxime xurídico que lles resulta de aplicación é o réxime do fóra de ordenación previsto no número 1 do artigo 90 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, sen que resulte aplicable neste caso o réxime previsto para as edificacións que non sexan plenamente compatibles co planeamento urbanístico ao que se refire o concello.

Nos edificios, construcións e instalacións incursos no réxime de fóra de ordenación poderá manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo se se trata de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento do devandito uso preexistente.

Sobre o concepto de obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, a Xunta Consultiva xa se ten pronunciado en numerosos informes, aos que se remite.

2. A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Corresponde ao concello, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar se as obras pretendidas poden considerarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, á vista da documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias conconcentes.

3. As obras que, de ser o caso, se autoricen en edificacións existentes en terreos clasificados como solo urbanizable mentres non se aprobe definitivamente a súa ordenación detallada estarán suxeitas ás limitacións establecidas no artigo 90.1 da LSG, sen que lles sexan aplicables as previsións relativas aos usos e obras provisionais contidas no artigo 89 da mesma norma.

3.35. INFORME NÚM. 24/025, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE APLICACIÓN DA CIRCULAR INTERPRETATIVA SOBRE A VIABILIDADE DAS VIVENDAS COLECTIVAS NO SOLO RÚSTICO E ACTUACIÓNS EN PARCELAS AFECTADAS POR DISTINTA CLASIFICACIÓN AO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

O Concello de Tui consulta sobre a posibilidade de eximir do cumprimento do parámetro do recuamento a lindeiros, no suposto dunha parcela clasificada polo planeamento urbanístico como solo urbano e como solo urbanizable non delimitado, en aplicación da Circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e autonómica vixente, ditada pola directora xeral de Urbanismo o 22.09.2022. Respecto da aplicación da Circular, a Xunta Consultiva xa tivo ocasión de pronunciarse en diversos informes (Expediente XCP-23/005 – Concello de Bueu e Expediente XCP-23/072 – Concello de Moaña).

No caso plantexado, a diferenza dos supostos analizados nas consultas emitidas por este órgano consultivo, na medida en que unha das parcelas obxecto da consulta está clasificada como solo



urbanizable non delimitado, debemos concluír que non pode condicionarse o desenvolvemento posterior dese ámbito a través do correspondente plan parcial á vontade da persoa propietaria, polo que non procede neste suposto eximir do cumprimento do retranqueo esixido pola ordenanza de solo urbano consolidado.

3.36. INFORME NÚM.24/026, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE A IMPLANTACIÓN DUNHA CONSTRUCCIÓN PARA ALBERGAR GUINDASTRES DE ASISTENCIA EN ESTRADA NO SOLO RÚSTICO

O Concello de Melón solicita informe sobre a viabilidade da implantación dunha construción para albergar guindastres de asistencia en estrada no solo rústico ao abeiro do artigo 35.1.l) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

Para os efectos de delimitar este uso, haberá que estar ao disposto na normativa sectorial, nomeadamente na *Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia* e no Regulamento xeral de estradas de Galicia, aprobado polo Decreto 66/2016, do 26 de maio.

Á vista das definicións efectuadas pola citada normativa sectorial, a implantación dunha construción para albergar guindastres de asistencia en estrada, como exercicio dunha actividade de carácter privado, non ten encaixe no artigo 35.1.l) da LSG, por non estar ditas instalacións vencelladas funcionalmente á estrada, segundo a definición dada pola lexislación sectorial, e previstas na ordenación sectorial da mesma.

3.37. INFORME NÚM. 24/029, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE VIABILIDADE DO EMPREGO DE CUBERTAS PLANAS NA ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ILLADA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL DE BERGONDO

A Asociación de Empresarios da Comarca de Arzúa solicita informe sobre a viabilidade do emprego de cubertas planas na zona de edificación residencial illada do solo de núcleo rural de Bergondo.

Analizado o planeamento municipal, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. O artigo 68 da normativa das NSP de Bergondo prevé o emprego de cubertas inclinadas na zona de edificación residencial illada do solo de núcleo rural, sen limitar a pendente mínima.

En todo caso, a actuación proposta deberá respectar as normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe definidas nos artigos 91 da LSG e 216 do RLSG, así como as condicións estéticas para os núcleos rurais recollidas no artigo 72 da normativa das NSP, recomendándose ter en conta os contidos da *"Guía de Boas Prácticas para a Intervención nos Núcleos Rurais"* do Instituto de Estudos do Territorio.

2. Corresponderá ao Concello de Bergondo, no ámbito das súas competencias, valorar a viabilidade da cuberta proposta no seo do procedemento concreto para o outorgamento do título habilitante de natureza urbanística.



3.38. INFORME NÚM. 24/030, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE A VIABILIDADE DO EMPREGO DE CUBERTAS PLANAS EN PARCELAS AFECTADAS POLA ORDENANZA DE SOLO URBANO RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE – GRAO 1 DE CEDEIRA

A Asociación de Empresarios da Comarca de Arzúa solicita informe sobre a viabilidade do emprego de cubertas planas en parcelas afectadas pola Ordenanza de solo urbano residencial de baixa densidade – Grao 1 do PXOU de Cedeira.

Analizada a normativa urbanística de aplicación, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. O punto 2.30 das "Ordenanzas xerais: definicións, parámetros e normativa e regulamento" da normativa do PXOU de Cedeira prevé o emprego de cubertas inclinadas pero non limita a pendente mínima. Ademais, regula supostos nos que a edificación remata cunha azotea, polo que non descarta a posibilidade de que a cuberta poida ser plana.

A Ordenanza de solo urbano de edificación residencial de baixa densidade Graos 1 exige que as cubertas das edificacións incluídas no seu ámbito de aplicación sexan tradicionais.

2. Corresponderá ao Concello de Cedeira, no ámbito das súas competencias, valorar, no seo do procedemento concreto para o outorgamento do título habilitante de natureza urbanística, se as cubertas propostas teñen a consideración de cubertas tradicionais e poden ser autorizadas.

3.39. INFORME NÚM. 24/031, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE INSTALACIÓN DE EDIFICACIÓNS PROVISIONAIS DESTINADAS A ALOXAMENTO TURÍSTICO EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Oroso solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre se a construción de edificacións provisionais destinadas a aloxamento turístico por unha única noite en solo rústico pode incardinarse na letra c) ou na d) do artigo 35.1 da LSG, relativo aos usos admisibles nesa clase de solo.

Da lectura dos artigos 35.1.c) da LSG e 50.1.c) do RLSG, referidos ás *actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes, que non leven asociadas instalacións ou edificacións*", infírese que as actividades enunciadas, nomeadamente a acampada dun día, caracterízanse por ter unha finalidade lúdica ou de esparexemento e por implicar unha escasa transformación artificial do solo, tratándose, por tanto, de actividades non construtivas.

En canto ao uso previsto no artigo 35.1.d), referido aos campamentos de turismo, a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo se pronunciou en diversos informes sobre a implantación de campamentos de turismo en solo rústico (Expedientes XCP-23/044 – Concello de Bueu, XCP-23/056 – Axencia Turismo de Galicia e XCP-23/077 – Concello de Taboada). En consonancia co informado por este órgano consultivo, trala modificación do artigo 35.1.d) da LSG introducida pola *Lei 18/2021, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas* non cabe ningunha dúbida de que o uso de campamento de turismo previsto no citado precepto abrangue todas as obras, servizos e instalacións recollidas na normativa sectorial de aplicación en materia de turismo e non se restrinxe ás imprescindibles para a implantación deste uso.



Polo tanto, haberá que estar ao disposto na normativa sectorial aplicable, nomeadamente no *Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo*.

Á vista do exposto, o informe conclúe:

1. A implantación de edificacións provisionais destinadas a aloxamento turístico por unha única noite non ten encaixe no uso previsto no artigo 35.1.c) da LSG.
2. En todo caso, a dita implantación podería considerarse un uso admisible no solo rústico enunciado no artigo 35.1.d) da LSG sempre e cando constituía un campamento de turismo nos termos previstos na normativa sectorial de aplicación.

3.40. INFORME NÚM. 24/032, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE CATEGORIZACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN NO PLANEAMENTO ADAPTADO Á LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA

O Concello de As Somozas solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coas consecuencias da modificación efectuada pola *Lei 10/2023, de 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, no número 1 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, referida ao réxime xurídico a aplicar ao solo rústico nos planeamentos adaptados á LOUG, tras a eliminación da frase: "mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo".

O informe explica que nos supostos de planeamento urbanístico aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, e adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro*, como é o caso do PXOM de As Somozas, resulta de aplicación directa o réxime xurídico previsto para o solo rústico na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, entendéndose decaída a vixencia das categorías de solo rústico de especial protección delimitadas no dito planeamento.

Así mesmo, conclúese que a categorización como solo rústico de especial protección virá dada, en cada caso, polo encaixe na definición regrada dos artigos 34.2. da LSG e 49.2 do RLSC; e que para determinar as categorías do solo rústico de especial protección teranse en conta as afeccións do visor do Plan Básico Autonómico de Galicia que figuran na icona "*Selección de capas*" baixo o título "*AFECCIÓNS que clasifican solo rústico de especial protección*", que representa as delimitacións daquelas afeccións que derivan da normativa sectorial e teñen correspondencia taxada coas definicións das distintas categorías de solo rústico de especial protección definidas nos artigos antes referidos.

3.41. INFORME NÚM. 24/039, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE CATEGORIZACIÓN DO SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN NO PLANEAMENTO NON ADAPTADO Á LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA

O Concello de Negreira solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o mantemento das categorías de solo rústico de protección establecidas no PXOM de Negreira (planeamento non adaptado á LOUG nin LSG), e o sobre se o visor do PBA resulta un instrumento válido para clasificar e categorizar o solo rústico.



Na liña do informe 24/032 na mesma sesión, o órgano consultivo chega as seguintes conclusións:

1. Nos supostos de planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da LSG non adaptados á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, resultará de aplicación directa ao solo rústico o réxime xurídico do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, entendéndose decaída a vixencia das categorías de solo rústico de especial protección delimitadas no devandito planeamento.

2. A categorización como solo rústico de especial protección virá dada, en cada caso caso, polo encaixe na definición regradada do artigo 34.2. da LSG e 49.2 do RLSG.

3. O artigo único do *Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia* (DOG núm. 162, do 27.08.2018), acorda a aprobación definitiva do Plan Básico Autonómico, con todos os documentos que o integran, incluídas a normativa e as ordenanzas que se incorporan como anexo ao decreto; e no número 3 do dito artigo polo que se aproba este instrumento de planeamento urbanístico faise referencia expresa ao contido do seu visor, polo que cabe concluír que o visor do PBA forma parte do instrumento aprobado definitivamente.

O PBA reflicte os ámbitos de afección que, sobre o territorio, establece a normativa sectorial de aplicación con incidencia no planeamento urbanístico, pero non clasifica nin categoriza o solo para os efectos urbanísticos.

Para determinar as categorías do solo rústico de especial protección teranse en conta as afeccións do visor do Plan Básico Autonómico de Galicia que figuran na icona "*Selección de capas*" baixo o título "*AFECCIÓNs que clasifican solo rústico de especial protección*", que representa as delimitacións daquelas afeccións que derivan da normativa sectorial e teñen correspondencia taxada coas definicións das distintas categorías de solo rústico de especial protección definidas nos artigos antes referidos.

3.42. INFORME NÚM. 24/034, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.06.2024, SOBRE RÉXIME APLICABLE A UN PLAN DE SECTORIZACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ANTERIORIDADE Á ENTRADA EN VIGOR DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA E ADAPTADO Á LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA

O Concello de A Laracha solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo referida ao réxime aplicable a un plan de sectorización aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da LSG e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Para resolver dita cuestión, cómpre acudir ao establecido pola disposición transitoria primeira da LSG, apartado primeiro, a cal prevé o réxime que resulta de aplicación ao planeamento aprobado definitivamente antes da súa entrada en vigor e diferencia, para estes efectos, que o dito planeamento estea ou non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro.

A disposición transitoria fala, en termos xerais, de "planeamento" sen referirse a ningunha figura concreta, polo que, partindo dos criterios de interpretación das leis consagrados no artigo 3.1 do Código civil, entre os que figura a interpretación literal, se extrae que onde a lei non distingue non pode establecerse ningunha diferenciación e que, en consecuencia, a referencia ao planeamento debe entenderse efectuada tanto ao planeamento xeral como ao de desenvolvemento.



Tales afirmacións permiten concluír que o Plan de sectorización Cerámicas Campo, na medida en que foi aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da vixente lei do solo e está adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, conserva a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a aquela consonte as regras enunciadas na disposición transitoria primeira apartado 1 da LSG.

Cómpre sinalar que en similares termos xa se pronunciou este órgano consultivo no informe emitido o 25.10.2022 en resposta a unha consulta formulada polo Concello de Vilalba (expediente XCP-22/025).

3.43. INFORME NÚM. 24/021, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN E DEBERES URBANÍSTICOS NO SOLO DE NÚCLEO RURAL, NO SUPOSTO DE INDETERMINACIÓN NA FIXACIÓN DAS ALIÑACIÓNS POLO PLANEAMENTO XERAL

O Concello de Mugardos solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo co obxecto de clarificar as condicións de edificación e os deberes de cesión e urbanización da propiedade do solo no réxime de solo de núcleo rural, para aquelas áreas sen aliñacións grafadas no PXOM, a pesar de existir rúas ou camiños públicos.

Analizado a normativa do PXOM e o réxime xurídico xeral para o solo de núcleo rural regulado nos artigos 24 da LSG e 36 do seu regulamento, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. De conformidade cos artigos 177 e 254 da normativa do PXOM de Mugardos, as aliñacións públicas fíxanse, exclusivamente, mediante prescrición gráfica.
2. Nas zonas de solo de núcleo rural sen aliñacións definidas, o artigo 24.5 da LSG habilita a edificar, con soporte en rúas ou camiños públicos existentes, sempre que exista garantía de acceso rodado público e se cumpran os requisitos esixidos nese artigo respecto dos servizos urbanísticos.
3. Conforme ao artigo 24.2 da LSG e 36.2 do RLSG, nestas zonas, cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, ampliar o volume de edificacións existentes, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, a cesión obrigatoria limitase aos terreos necesarios para a regularización do viario preciso para o cumprimento dos anteriores requisitos.

En ningún caso poden comprender a apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, a ampliación dos existentes e o derrubamento de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras.

4. En zonas de solo de núcleo rural sen aliñacións grafadas e non consolidadas pola edificación, efectuando unha interpretación conxunta e integrada do previsto no artigo 92 da LSG en relación cos artigos 24.2 da LSG e 36.2 do RLSG e por razóns de coherencia e seguridade xurídica, enténdese que o deber de cesión e urbanización resultará da aplicación dese recuamento de 4 metros dende o eixe da vía establecido como norma de aplicación directa de protección dos viais, nos supostos de apertura ou regularización do viario preciso.

3.44. INFORME NÚM. 24/022, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE DISTANCIA DA CONSTRUCCIÓN DE PECHES AOS EIXOS DOS "SERVENTÍOS" NO SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Mugardos solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo á obriga de construír peches a unha distancia ao eixo de zonas de



paso que non son de titularidade pública e que o PXOM denomina como "serventíos" en solo de núcleo rural.

Con carácter previo á análise da cuestión, o informe remítese ao análise do concepto de "serventíos" efectudado pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido na sesión do 28.02.2023 (XCP-22-041 – Concello de Nigrán)

Posteriormente, analiza o réxime xurídico transitorio de aplicación, chegando a conclusión de que ao solo de núcleo rural serán de aplicación as maiores limitacións que o planeamento poda establecer referidas unicamente aos parámetros urbanísticos ou as posibilidades de utilización, debendo respectarse en todo caso o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto nos artigos 36 a 40 do RLSG, tendo o recuamento a consideración de parámetro urbanístico de posición da edificación ou construción segundo o Anexo I do Regulamento da Lei do Solo, apartado 6.

Á vista do exposto, o informe conclúe que o recuamento dos peches aos "serventíos" establecido no artigo 309 da normativa do PXOM de Mugar dos Pódeses enténdese como unha maior limitación establecida polo planeamento respectivo referida a un parámetro urbanístico, e o mesmo non se opón ao réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural regulado nos artigos 36 a 40.

3.45. INFORME NUM. 24/023, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE CONDICIÓN DE POSICIÓN DUN PECH DE PARCELA EN AUSENCIA DE ALIÑACIÓN MARCADA

O Concello de Melón solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo ás condicións de posición dun peche de parcela en ausencia de aliñacións marcadas nun instrumento de planeamento, nun tramo transferido da estrada nacional N-120.

O informe sinala que non procede analizar a compatibilidade da licenza urbanística obxecto da consulta coas limitacións derivadas das zonas de protección da infraestrutura viaria reguladas na lexislación sectorial en materia de estradas, por exceder das funcións encomendadas a este órgano consultivo.

Sen prexuízo do anterior, dende unha perspectiva estritamente urbanística, para determinar a liña de posición do peche da parcela en solo de núcleo rural en ausencia de aliñacións, o informe chega as seguintes conclusións:

- En aplicación da normativa e ordenanzas do PBA o peche de parcela deberá situarse na aliñación existente.
- Nas normas de aplicación directa relativas á protección das vías de circulación do artigo 92 da LSG, establécense que os cerramentos que se constrúan con obras de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes en zonas non consolidadas pola edificación deberán desprazarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía á que dean fronte.
- O anterior enténdese sen prexuízo das maiores limitacións establecidas pola lexislación sectorial aplicable.

Por tanto, a liña de peche debe estar cando menos a 4 metros do eixo da vía, fora do espazo do dominio público sen prexuízo das maiores limitacións establecidas pola lexislación sectorial aplicable.



3.46. INFORME NÚM. 24/041, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA PARA A INSTALACIÓN DE CINCO APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Amoeiro solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo á viabilidade de instalar cinco apartamentos turísticos nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural en zona de expansión, formulando tres preguntas concretas á vista do dito anteproxecto e da correspondente ordenanza de aplicación.

Analizadas as cuestións formuladas, agás a relativa á posible aplicación complementaria do Plan Básico Autonómico ao suposto concreto, non se refiren á concreción de ningunha dúbida derivada da interpretación da normativa urbanística, senón que se refiren a un expediente concreto cuxa resolución compete ao concello no marco do correspondente procedemento de outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística en aplicación do seu planeamento urbanístico municipal, polo que exceden das funcións encomendadas a este órgano consultivo.

Respecto da posibilidade de aplicación complementaria do PBA, debe terse en conta que de conformidade co artigo 8 do Decreto 83/2018, do 26 de xullo, este instrumento 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.

Analizada a regulación dos usos da ordenanza do solo de núcleo rural na zona de expansión non se aprecia a concorrencia de ningunha lagoa ou determinación, xa que contempla expresamente os usos admisibles, nos que semella non ter encaixe o uso proposto, polo que o informe conclúe que non procede a aplicación complementaria do PBA no suposto plantexado.

3.47. INFORME NÚM. 24/042, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE INSTALACIÓN DE PANEIS SOLARES TÉRMICOS OU FOTOVOLTAICOS PARA AUTOCONSUMO EN EDIFICACIÓNS NON PLENAMENTE COMPATIBLES COAS DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

O Concello de Oroso solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo á posible instalación de paneis solares térmicos ou fotovoltaicos para autoconsumo en edificacións localizadas en solo urbano consolidado e solo de núcleo rural de uso residencial, que se encontran en situación non plenamente compatible co planeamento urbanístico.

De conformidade cos datos facilitados, o réxime de aplicación será o previsto no artigo 90.2 da LSG, segundo o cal correspóndelle ao planeamento respectivo establecer o réxime e as obras permitidas, podendo realizarse, como mínimo, obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

Sobre o alcance das obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en diferentes informes (XCP 22/027 – Concello de Vilanova de Arousa, XCP-22-044 – Concello de Noia, XCP-23-010 – Concello de Vilalba, XCP-064/2023 – Concello de Ordes, XCP-013/2024 – Pereiro de Aguiar).



O informe sinala que corresponderá ao concello, no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística, valorar se as obras consistentes na instalación de paneis solares térmicos ou fotovoltaicos para autoconsumo poden considerarse obras de conservación e necesarias para o mantemento do uso preexistente, á vista da documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes, se ben o informe apunta que as obras consistentes na instalación de paneis solares térmicos ou fotovoltaicos para autoconsumo poderían incardinarse nas obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, no entendemento de que resultan precisas para cumprir os requisitos básicos da edificación relativos á habitabilidade, pola súa finalidade de acadar unha maior eficiencia enerxética.

Finalmente, por estar relacionado co obxecto da consulta, convén lembrar que este órgano consultivo emitiu o informe XCP-22-035, do que derivou unha instrución interpretativa conxunta da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo e a Dirección Xeral de Planificación Enerxética e Recursos Naturais, sobre o título habilitante exigible para a instalación de paneis solares térmicos ou fotovoltaicos para o autoconsumo e sobre os requisitos para a implantación de instalacións para o aproveitamento de enerxía solar en solo rústico, que pode consultarse na seguinte ligazón: Resolución DOG Venres, 14 de abril de 2023 (xunta.gal)

3.48. INFORME 24/033, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE INTERPRETACIÓN DO CONCEPTO DE EXPLOTACIÓN GANDEIRA AOS EFECTOS DO CUMPRIMENTO DAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS NO ARTIGO 39 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, E VIABILIDADE DAS VIVENDAS VINCULADAS ÁS MESMAS

O Concello de Abegondo solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo a se as instalacións para cría de cans e das destinadas á cría de cabalos para competición deportiva ou recreo no solo rústico teñen a consideración de explotación gandeira aos efectos do artigo 39 da LSG, así como sobre a viabilidade de construción dunha vivenda vinculada ás mesmas no caso de que teñan a consideración de explotación gandeira.

Analizado o réxime xurídico do solo rústico previsto na LSG e no seu regulamento, así como a normativa sectorial de aplicación, o informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1. O concepto de explotación gandeira caracterízase polo destino das instalacións á cría, produción e reprodución de animais e á obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios, polo que, á vista da normativa sectorial e das determinacións da lexislación urbanística aplicables, pode concluírse que, excluídos os cans, gatos e furóns, as instalacións destinadas aos fins indicados teñen o carácter de explotación gandeira. En todo caso, a existencia dunha explotación gandeira ten que quedar acreditada coa súa oportuna inscrición no rexistro correspondente.

Nomeadamente, aos efectos do artigo 39.g) da LSG, as instalacións destinadas á cría de cabalos para competición deportiva ou recreo sí teñen a consideración de explotación gandeira, e as instalacións para cría de cans non a teñen.

2. Sentada a existencia dunha explotación gandeira, para a construción dunha vivenda vinculada á dita explotación, é imprescindible, ademais, que se cumpran e acrediten todas as condicións esixidas no artigo 52 do Decreto 143/2016, de 22 de setembro (RLSG) xunto coas restantes condicións esixidas ás edificacións en solo rústico.



3.49. INFORME NÚM. 23/076, EMITIDO NA SESIÓN DO 09.07.2024, SOBRE EFECTOS XURÍDICOS DERIVADOS DO TRANSCURSO DO PRAZO DE CADUCIDADE DA ACCIÓN PARA A REPOSICIÓN DA LEGALIDADE URBANÍSTICA RESPECTO DAS PARCELACIÓNS URBANÍSTICAS CONTRARIAS AO ORDENAMENTO URBANÍSTICO APLICABLE

O Concello de Nigrán solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre dúas cuestións relativas ás parcelacións urbanísticas contrarias ao ordenamento urbanístico aplicable:

1ª.- A admisibilidade, unha vez transcorrido o prazo para o exercicio da acción de reposición da legalidade urbanística nunha parcelación ilegal realizada de facto, da materialización xurídica desta parcelación a través da división horizontal da finca, ou se pola contra, a división horizontal implicaría unha nova infracción coa conseguinte reapertura do prazo para repoñer a legalidade.

2ª.- Se as parcelas resultantes dunha parcelación ilegal na que teñan transcorrido os prazos para a reposición da legalidade e que reúnan os requisitos esixidos polo planeamento aplicable para a súa edificación, poden considerarse soares, ou pola contra, resulta de aplicación ás mesmas o disposto polo artigo 150.4 da LSG, tanto para solo urbano, como para solo de núcleo rural e rústico.

Para resolver ditas cuestións, en primeiro lugar remítese ao concepto de parcelación urbanística e o cómputo do prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística previsto no artigo 377.1 do RLSG para as parcelacións urbanísticas, o cal xa foi obxecto de análise pormenorizada pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en diferentes informes (XCP 22/023 – Concello de Redondela e XCP-23/021 -Concello de Ramirás).

Así mesmo, lémbrese que de conformidade co previsto no artigo 152.3 da LSG, o efecto xurídico derivado do transcurso do prazo para repoñer a legalidade urbanística fronte a unha actuación contraria ao ordenamento urbanístico aplicable é a caducidade da acción administrativa para esixir as consecuencias da contravención da legalidade previstas no apartado 3 do artigo 152 da LSG, resultando consecuencias distintas en función de se a concreta actuación é acorde co ordenamento urbanístico aplicable aos terreos ou non, as cales son analizadas pormenorizadamente no informe.

Finalmente, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. O prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística previsto no parágrafo terceiro do artigo 377.1 do RLSG para as parcelacións compútase desde que se consuma ou culmine a división da concreta parcela resultante, para o que se precisa non só da acreditación da división física, senón tamén xurídica, é dicir, é preciso a total culminación da división da parcela resultante.
2. O efecto xurídico derivado do transcurso do prazo para repoñer a legalidade urbanística fronte a unha parcelación contraria ao ordenamento urbanístico aplicable é a caducidade da acción administrativa para esixir as consecuencias da contravención da legalidade previstas no apartado 3 do artigo 152 da LSG.
3. O transcurso deste prazo de caducidade non leva implícito, como efecto xurídico inherente, a legalización da dita parcelación urbanística, senón a consideración dunha situación asimilada ao fóra de ordenación, consonte ao previsto no artigo 153 da LSG que remite ao previsto no artigo 90 do mesmo texto normativo.
4. As parcelas resultantes dunha parcelación urbanística que non se atope sustentada no preceptivo título habilitante que verifique que é acorde co ordenamento urbanístico aplicable, están suxeitas ao expresamente establecido polo artigo 150.4 da LSG que dispón que: *"En ningún caso se*



considerarán soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei."

3.50. INFORME NÚM. 24/043, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE A POSIBILIDADE DE IMPLANTAR USOS OU ACTIVIDADES ADMITIDAS NA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE EN CONSTRUCCIÓNS EXISTENTES DE TIPOLOXÍA INDUSTRIAL EN SOLO CLASIFICADO COMO RÚSTICO OU DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Valdoviño solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre os usos ou actividades admisibles en construcións existentes de tipoloxía industrial no solo rústico e no solo de núcleo rural no concello de Valdoviño, facendo mención expresa a aqueles supostos nos que a edificación está en situación de incompatibilidade parcial co planeamento do artigo 90.2. da LSG.

Á vista da solicitude formulada, o informe da Comisión Permanente analiza pormenorizadamente os distintos supostos de feito, para ambas clases de solo, formulando as seguintes conclusións:

1.- A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, que deberán ser analizados en cada caso e no procedemento de tramitación do título habilitante municipal de natureza urbanística polo concello, á vista de todos os datos e documentación que conste nos mesmos.

2.- No suposto das construcións existentes no solo de núcleo rural de tipoloxía industrial para as que resulte de aplicación o previsto no artigo 90.2 da LSG, é dicir, que non sexan plenamente compatibles coas determinacións do planeamento urbanístico pero que non están en situación de fora de ordenación de conformidade co citado artigo, admitirase a posibilidade de cambio de uso a calquera dos permitidos polo planeamento urbanístico, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles, pero sempre que encaixen no marco da regulación prevista na LSG e no RLSC, que expresamente permite os usos produtivos e talleres, e asemade establece que non terán a consideración de uso industrial as actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasamento de produtos do sector primario; entendéndose derogadas aquelas determinacións do planeamento urbanístico que se opoñan ao dito réxime xurídico xeral, o que deberá ser obxecto de análise en cada caso concreto.

3.- O réxime do artigo 40 da LSG resulta de aplicación ás edificacións existentes antes da entrada en vigor da *Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana (25 de maio de 1975)*, con independencia da súa tipoloxía, localizadas tanto en solo rústico como en solo de núcleo rural.

As devanditas edificacións poderán destinarse a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos, podendo executarse nas mesmas as obras previstas no dito artigo, sen necesidade de respectar os parámetros urbanísticos, agás a altura.

4.- Nas edificacións existentes en solo rústico, que non se atopen no suposto previsto no artigo 90 da LSG, poderán autorizarse, ao abeiro do réxime xeral do solo rústico, os usos e actividades



previstas no artigo 35 da LSG, co cumprimento das condicións xerais de edificación sinaladas no artigo 39 da LSG.

Nomeadamente, a aplicación do artigo 53 do RLSG esixirá o cumprimento de todos os requisitos previstos no mesmo, que deberán ser analizados no correspondente procedemento de tramitación da autorización autonómica polo órgano autonómico competente en materia de urbanismo, con carácter previo á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

5.- As edificacións existentes en solo rústico amparadas en licenza urbanística poderán acollerse ao réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG, coas condicións sinaladas na mesma.

6.- Ás edificacións existentes en solo rústico que non estean amparadas en licenza urbanística e que non sexan plenamente compatibles co réxime do solo rústico da LSG, resultará de aplicación o último parágrafo do artigo 90.2 da LSG, podendo manter o uso preexistente, aínda que non se axuste aos previstos na LSG, e admitiranse os cambios de uso sempre que sexa un uso permitido no solo rústico segundo os contemplados no artigo 35 da LSG, coas obras que se sinalan no dito artigo 90 da LSG.

3.51. INFORME NÚM.24/044, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE A SUPERFICIE MÍNIMA DA PARCELA EN SOLO RÚSTICO PREVISTA NO ARTIGO 39.2.C) DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Nigrán solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre se o parámetro de parcela mínima previsto para o solo rústico no artigo 39.2.c) da LSG fai referencia á parcela neta ou á parcela bruta. Segundo se expón na solicitude, tivo lugar a cesión de parte dunha parcela en solo rústico ao concello, para a súa incorporación a un vial, como consecuencia do cal a superficie da parcela pasou a ser inferior a 2.000m² esixidos polo artigo 39.2.c) da LSG, pretendendo o particular a revogación da cesión para o caso de que non cumpra a parcela resultante a superficie mínima.

Analizado o réxime xurídico aplicables ás cesións urbanísticas pola LSG e o seu regulamento, que unicamente fixa o deber urbanístico de cesión con carácter previo á edificación para os propietarios de solo urbano consolidado (artigo 20), solo urbano non consolidado (artigo 21) e solo de núcleo rural (artigo 24), efectúanse as seguintes conclusións:

1. De conformidade co réxime xurídico previsto na LSG e RLSG, no solo rústico non existe a obriga de cesión, polo que non procede distinguir entre parcela bruta e neta.
2. A referencia á superficie mínima da parcela prevista no artigo 39.2.c) da LSG debe entenderse efectuada á superficie real e medible mediante levantamento topográfico da parcela no momento de comprobar o cumprimento do parámetro da superficie mínima da parcela do artigo 39.2.c) da LSG.
3. A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo,



sen que poda resolver mediante os seus informes expedientes concretos de competencia municipal ou cuestións interpretativas en outros ámbitos materiais, como o civil.

3.52. INFORME NÚM. 24/045, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 145.3 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, SOBRE PRÓRROGA DAS LICENCIAS.

O Concello de Cerdedo-Cotobade solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a interpretación do apartado 3 do artigo 145 da LSG, relativo á prórroga das licenzas nos supostos en que a edificación estea iniciada. En concreto, consúltase se é requisito para a concesión da prórroga da licenza que a edificación estea rematada exteriormente, ou pola contra, debe entenderse que a concesión da prórroga terá que condicionarse á que a edificación sexa rematada exteriormente.

A Comisión Permanente analiza o artigo 145 da LSG, que recolle a regulación do réxime xurídico da prórroga das licenzas, e en particular, o seu apartado 3 referido ás construcións iniciadas, que establece: *"No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente."*

Establécese polo tanto como unha condición para a concesión da licenza urbanística que a edificación "sexa rematada", en contraposición a que "estea rematada", polo que unha interpretación literal e que atenda ao sentido propio da redacción prevista non pode levar a outra conclusión que entender que o acto de outorgamento da concesión da prórroga da licenza deberá establecer como condición que a edificación terá que ser rematada exteriormente unha vez executadas as obras amparadas pola prórroga da licenza.

3.53. INFORME NÚM. 24/046, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE ENCAIXE DA ACTIVIDADE DE ALMACENAMENTO DE ENERXÍA ELÉCTRICA NO USO PREVISTO NO ARTIGO 35.1.M) DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Lousame solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a viabilidade da implantación en solo rústico ao abeiro do artigo 35.1.m) da LSG dun proxecto de almacenamento de enerxía eléctrica mediante baterías de 49,9 MW, nas inmediacións dunha subestación eléctrica existente, co fin de almacenar enerxía eléctrica en momentos de excedente de produción e reintrodución na rede eléctrica existente en momentos de demanda eléctrica.

Respecto desta cuestión cómpre remitirse as consideracións do informe acordado pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 31.10.2023 (Concello de Sanxenxo – Expediente XCP-23/054).

No presente caso, o concello manifesta que a implantación solicitada sería un uso complementario dunha subestación eléctrica existente, polo que haberá que estar ao disposto na normativa sectorial aplicable, concretamente á *Lei 24/2013, do 26 de setembro, do sector eléctrico*, para os efectos de determinar se a instalación de almacenamento de enerxía estaría neste caso integrada ou vinculada a instalacións e infraestruturas de produción e transporte de enerxía.



Finalmente, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. O artigo 35.1.m) da LSG contempla entre os usos e actividades admisibles no solo rústico os de *"producción e transporte de enerxía"*, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
2. As instalacións para o almacenamento de enerxía unicamente poden encadrarse no uso previsto no artigo 35.1.m) da LSG, no suposto de que estean directamente vinculadas ou integradas no propio proceso de produción e transporte da enerxía almacenada, o que deberá determinarse, en cada caso, atendendo á normativa sectorial que puidera resultar de aplicación.

3.54. INFORME NÚM. 24/048, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE UNHA CONSULTA RELATIVA AO ARTIGO 142.2. C) DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA.

O Concello de Redondela solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a esixibilidade ou non de licenza urbanística para a execución dunha cuberta a cal se executará tras a demolición dunhas obras non legalizables amparadas nunha orde de execución, e en caso positivo, sobre a forma en que se poden coordinar o cumprimento dos prazos de ambos procedementos (o da orde de execución da demolición e o de concesión de licenza urbanística).

Analizado o artigo 142.2.c) da LSG, relativo aos actos suxeitos a licenza urbanística, e o artigo 382.3 do RLSG, relativo aos prazos máximos para o cumprimento da orde de restitución da legalidade, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. As obras de demolición amparadas nunha orde de execución non precisan da previa obtención de licenza urbanística, consonte ao artigo 142.2.c) da LSG.
2. A execución da nova cuberta está suxeita á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, de conformidade co réxime xurídico de intervención na edificación e uso do solo previsto na LSG e no seu regulamento.
3. Corresponde ao concello, como administración competente para a tramitación do expediente de licenza urbanística e de reposición da legalidade urbanística, á vista da documentación obrante nos expedientes municipais e das circunstancias concorrentes do caso concreto, nas resolucións que adopte para a finalización dos correspondentes procedementos administrativos, fixar os prazos que considere idóneos para o inicio e a finalización dos actos de edificación e uso do solo, coordinando os mesmos, dentro do respecto aos prazos máximos estipulados pola LSG.

3.55. INFORME NÚM. 24/049, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE A VIABILIDADE DO EMPREGO DE CUBERTAS PLANAS NO SOLO DE EXPANSIÓN DE NÚCLEO RURAL DE VALGA

A Asociación de Empresarios da Comarca de Arzúa solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo que analice a viabilidade do emprego de cubertas planas no solo de expansión de núcleo rural do Concello de Valga.



Cómpre lembrar que este órgano consultivo xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a posibilidade de empregar cubertas planas en solo de núcleo rural, nos informes emitidos na sesión do 30.05.2023 (XCP-23/027 – Concello de Toen); e na sesión do 25.06.2024 (XCP-24/029 - Concello de Bergondo).

De conformidade coa disposición transitoria primeira da LSG, no seu número 1, ao solo de núcleo rural e as súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes.

O número 1 da disposición transitoria segunda do RLSG puntualiza que *"enténdese que resultan de aplicación neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40"*.

Analizada a normativa do PXOM de Valga, esta prevé o emprego de cubertas inclinadas, pero admite que sexan inferiores á media das existentes no asentamento, cun ángulo de 40° como máximo, sen limitar a pendente mínima.

Á vista do exposto, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. O artigo 10.1.3. do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Valga prevé o emprego de cubertas inclinadas no solo de expansión de núcleo rural, pero admite que sexan inferiores á media das existentes no asentamento, cun ángulo de 40° como máximo, sen limitar a pendente mínima.

En todo caso, a actuación proposta deberá respectar as normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe definidas nos artigos 91 da LSG e 216 do RLSG, así como as condicións estéticas previstas para os núcleos rurais na normativa do PXOM, nomeadamente no artigo 10.1.3., recomendándose ter en conta os contidos da *"Guía de Boas Prácticas para a Intervención nos Núcleos Rurais"* do Instituto de Estudos do Territorio.

2. Corresponde ao Concello de Valga, no ámbito das súas competencias, valorar a viabilidade da cuberta proposta no seo do procedemento concreto para o outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística.

3.56. INFORME NÚM. 24/051, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE A POSIBILIDADE DE CAMBIAR O SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO NO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL AO ABEIRO DO ARTIGO 112 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Meaño solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posible aplicación dos artigos 112 da LSG e 285 do RLSG, no que atinxe ao cambio do sistema de actuación previsto no planeamento urbanístico municipal, ou pola contra, se deben prevalecer en todo caso as determinacións relativas ao sistema de actuación que se conteñen no dito planeamento.

É dicir, a controversia céntrase en determinar a prevalencia da regulación da lexislación urbanística vixente (*artigo 112.2 da LSG*) sobre a previsión do planeamento urbanístico municipal (*modificación puntual do PXOM*), na medida en que a disposición transitoria primeira da LSG, relativa ao réxime transitorio do planeamento adaptado á LOUG determina que no solo urbano aplicárase integramente o disposto no planeamento respectivo.



Analizado o suposto plantexado e a normativa de aplicación, o informe da Comisión Permanente dita as seguintes conclusións:

- 1.- Segundo o artigo 112 da LSG, a determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente no plan xeral e poderá modificarse, de oficio ou a instancia dos particulares interesados, seguindo o procedemento previsto no artigo 285 do RLSG.
- 2.- A remisión que fai a disposición transitoria primeira da LSG á regulación do solo urbano do planeamento respectivo debe entenderse referida ao réxime xurídico do solo, entendido como o conxunto de dereitos e deberes dos propietarios atribuídos polo planeamento urbanístico, que é o que constitúe o dereito de propiedade do solo, pero non impide a aplicación daquelas determinacións lexislativas que prevalecen sobre o planeamento urbanístico municipal, como é a posible modificación do sistema de actuación para levar a cabo a execución do dito planeamento.
- 3.- A prevalencia da lei sobre unha disposición regulamentaria, neste caso un instrumento de planeamento urbanístico, está amparada pola disposición derogatoria única da LSG, segundo a cal *"quedan derogados cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ao disposto nesta lei."*

3.57. INFORME NÚM. 24/052, EMITIDO NA SESIÓN DO 24.09.2024, SOBRE A HABILITACIÓN URBANÍSTICA ESIXIBLE PARA A IMPLANTACIÓN DUN PARQUE EÓLICO

O Concello de Xermade solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a habilitación urbanística esixible para a implantación dun parque eólico, centrando a súa dúbida en se resulta esixible a tramitación dun proxecto de interese autonómico regulado nos artigos 40 e seguintes da *Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia*.

Pois ben, para resolver dita cuestión hai que acudir ao artigo 40.1 da *Lei 8/2009, do 22 de decembro, pola que se regula o aproveitamento eólico en Galicia e se crean o canon eólico e o Fondo de Compensación Ambiental*, o cal exceptúa expresamente da obriga da aprobar un proxecto de interese autonómico (antes proxecto sectorial) para a implantación dos proxectos de parques eólicos.

Pola súa banda, o artigo 35.1.m) da LSG, contempla entre os usos e actividades admisibles no solo rústico, entre outros, as instalacións e infraestruturas de produción e transporte de enerxía, tanto públicas como privadas, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

En atención á citada regulación e segundo o previsto no artigo 36.1 da LSG, a implantación de parques eólicos e das súas infraestruturas de evacuación constitúe un uso admisible en calquera categoría de solo rústico, previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística e sen necesidade de tramitar un proxecto de interese autonómico.

En canto ao concreto título habilitante de natureza urbanística esixible para a execución dun parque eólico, este dependerá do encaixe da actuación concreta prevista no réxime previsto nos artigos 142 da LSG e 362 do RLSG, cuestión que deberá analizar o concello no expediente de obtención de título habilitante, á vista da documentación obrante no mesmo.



Asemade, non poderá concederse licenza sen que se acredite o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando foran procedentes. Especificamente, no solo rústico de especial protección será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal, de conformidade co previsto nos artigos 36.2 da LSG e 51.2 do RLSG.

Para finalizar, cómpre sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse sobre estas cuestións en diversos informes emitidos nos expedientes *XCP 23/033*, *XCP 23/043* e *XCP 23/050*.

3.58. INFORME NÚM. 24/035, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE O PROCEDEMENTO PARA DITAR UNHA ORDE DE EXECUCIÓN

O Concello de Cedeira solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o procedemento a seguir para ditar as ordes de execución; en concreto, en relación ao apartado terceiro do artigo 355 do RLSG, consulta se no caso de existir algunha afección sectorial é preceptivo obter a autorización do organismo competente con carácter previo ao acordo polo que se dite a orde de execución.

Para dar resposta á consulta plantexada, procedeuse a analizar o artigo 335 do RLSG, chegándose á conclusión de que o procedemento a seguir para ditar unha orde de execución é o previsto no artigo 335 do RLSG, consonte ao cal, é preceptivo obter a autorización do organismo competente cando resulte esixible por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten o terreo ou inmovible de que se trate, con carácter previo ao acordo polo que se dite a orde de execución, coa única excepción dos supostos en que exista perigo inmediato de que se poidan producir danos ás persoas ou perigo inminente de derrubamento da edificación e haxa que adoptar medidas excepcionais de protección.

3.59. INFORME NÚM. 24/040, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE A VIABILIDADE XURÍDICA DE MODIFICAR AS DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL RELATIVAS AO USO RESIDENCIAL MEDIANTE A APROBACIÓN DO ANEXO DE HABITABILIDADE PREVISTO NO ARTIGO 19 DO DECRETO 29/2010, DO 4 DE MARZO, POLO QUE SE APROBAN AS NORMAS DE HABITABILIDADE DAS VIVENDAS DE GALICIA

O Concello de Lugo solicita informe relativo á viabilidade xurídica de modificar as determinacións do plan xeral de ordenación municipal relativas ao uso residencial mediante a aprobación do Anexo de Habitabilidade previsto no artigo 19 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade das vivendas de Galicia, na redacción dada polo Decreto 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de Galicia. Segundo expón o concello, está a valorar a conveniencia de modificar as determinacións relativas ao uso residencial contidas na normativa do vixente PXOM para adoptar os estándares de habitabilidade que, co carácter de mínimos, establece o vixente Decreto 29/2010, do 4 de marzo.



Co obxecto de dar resposta á dita cuestión, foi solicitado informe á Secretaría Xeral de Vivenda e Urbanismo, sendo emitido informe o 18.10.2024 polo Director técnico da edificación e calidade do Instituto Galego de Vivenda e Solo.

De conformidade coas consideracións do referido informe, a Comisión Permanente analiza o réxime xurídico dos Anexos de Habitabilidade, recollido no artigo 19 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, segundo o cal o obxecto dos referidos Anexos é, fundamentalmente, permitir modificar as determinacións de habitabilidade recollidas no Anexo I do citado Decreto nas actuacións de edificación que se vaian acometer en ámbitos concretos do concello.

Polo tanto, os anexos de habitabilidade non son, polo tanto, documentos de carácter urbanístico con capacidade para modificar as determinacións do planeamento vixente, senón que se limitan a modificar a aplicación da normativa vixente de habitabilidade de vivendas en ámbitos territoriais concretos.

Finalmente, o informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1. Non se considera viable modificar as ordenanzas do plan Xeral mediante a aprobación dun anexo de habitabilidade.
2. De acordo coa regulación do Decreto 29/2010, o obxecto dos anexos de habitabilidade é modificar as determinacións en materia de habitabilidade de vivenda aplicables ás actuacións desenvolvidas no seu ámbito, polo que non tería sentido a aprobación dun anexo de Habitabilidade que non modifique as citadas determinacións.

3.60. INFORME NÚM. 24/050, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE A VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CONEXIÓN A UNHA REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Cedeira solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a viabilidade urbanística da conexión a unha rede de abastecemento de auga en solo rústico, nomeadamente, solicita valorar o encaixe de dita actuación ao abeiro das determinacións das Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia (en diante, DOT), aprobadas polo *Decreto 19/2011, de 10 de febreiro*.

Analizado o marco normativo de aplicación, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1. De conformidade co artigo 35.1.m) da LSG, as instalacións de abastecemento de auga constitúen un uso admisible no solo rústico, sempre e cando a súa instalación non implique a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
2. As Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia contemplan unha serie de supostos taxados nos que poden executarse novas redes de subministracións de auga fóra dos núcleos urbanos e rurais; e tamén establecen que a forma de abastecemento de auga para as actividades en solo rústico serán os medios propios do promotor, previa obtención da autorización administrativa da administración competente en materia de augas.

Non obstante, as DOT establecen unha excepción, ao permitir servirse das redes de abastecemento de augas existentes, cando non comprometan o abastecemento das vivendas actuais. A tal efecto, deberá analizarse en cada caso e á vista das circunstancias concretas, se por razón da proximidade da rede de abastecemento existente e xustificando que non se compromete o abastecemento das



vivendas actuais, pode entenderse que non estamos propiamente ante unha nova rede de subministro, senón ante unha conexión a unha rede xa existente.

3.61. INFORME NÚM. 24/055, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE O ALCANCE DAS ACTUACIÓNS COMPRENDIDAS NO USO DE CAMPAMENTO DE TURISMO DO ARTIGO 35.1.D) DA LSG E TÍTULO HABILITANTE ESIXIBLE PARA A LEGALIZACIÓN DE DITA ACTIVIDADE EN EXPEDIENTES DE REPOSICIÓN DA LEGALIDADE URBANÍSTICA OU EN EXECUCIÓN DE SENTENCIAS

A Cámara Oficial de Comercio de Tui solicita informe á Xunta Consultiva sobre dúas cuestións relativas ao campamento de turismo do artigo 35.1.d) da LSG, en primeiro lugar, solicita aclaración sobre relativo os criterios que debe considerar o órgano municipal competente para distinguir a actividade de campamento de turismo dos outros usos turísticos que poderían implantarse no solo rústico.

En segundo termo, consulta se nos supostos de expedientes administrativos de reposición da legalidade urbanística ou de pronunciamentos xurisdicionais que afecten á actividade de campamentos de turismo anteriores ao cambio na redacción do artigo 35.1.d) da LSG a través da Lei 18/2021, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, cabe entender que se dá cumprimento á resolución ou sentenza solicitando directamente a licenza municipal para a legalización da actividade preexistente, sen necesidade de aprobar un plan especial de infraestruturas e dotacións.

Respecto da primeira cuestión, cómpre sinalar que este órgano consultivo xa se ten pronunciado sobre o alcance das actuacións comprendidas no uso de campamento de turismo do artigo 35.1.d) da LSG e título habilitante esixible no informe XCP-23/077, a cuxas consideracións se remite.

Tras analizar o réxime xurídico de aplicación a este tipo de actuacións en solo rústico, en concreto, o artigo 35.1.d) e o artigo 36 da LSG, o informe chega as seguintes conclusións:

PRIMEIRA.- A cualificación como campamento de turismo dunha concreta instalación turística ven determinada pola normativa sectorial aplicable en materia de turismo, nomeadamente, a *Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia*, e o *Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo*; e o dito uso abrangue todas as obras, servizos e instalacións previstas na dita normativa sectorial.

SEGUNDA.- A implantación dun campamento de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas no *Decreto 159/2019, do 21 de novembro*, se incardina no uso previsto no artigo 35.1.d) da LSG e require a previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, sen que resulte exixible a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

TERCEIRA.- Non cabe pronunciamento sobre o cumprimento das resolucións ditadas polos órganos administrativos ou xudiciais competentes para a legalización dunha determinada actividade, xa que excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo polo artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, de interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.



3.62. INFORME NÚM. 24/056, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE HABILITACIÓN URBANÍSTICA PARA A EXECUCIÓN DAS OBRAS DE CONEXIÓN ÁS REDES DE SERVIZOS E VIARIO CONTEMPLADAS NUN PLAN ESPECIAL DE DOTACIÓNS E INFRAESTRUTURAS PARA A IMPLANTACIÓN DUN EQUIPAMENTO EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Culleredo solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a habilitación urbanística necesaria para a execución das obras de conexión ás redes de servizos e viario, cando as mesmas están contempladas nun plan especial de dotacións e infraestruturas aprobado definitivamente para a implantación dun equipamento en solo rústico. En concreto, o concello pregunta se é preciso aprobar un proxecto de urbanización, ou se pola contra, é suficiente a súa tramitación como un proxecto de obras ordinario.

O informe analiza a natureza xurídica dos plan especiais de dotacións e infraestruturas e dos proxectos de urbanización, atendendo á regulación da LSG, sinalando que un dos presupostos para a execución do planeamento urbanístico é a previa aprobación definitiva do planeamento que conteña a ordenación detallada, contemplando expresamente os instrumentos de planeamento que a tal fin deben aprobarse para o solo urbano non consolidado, o solo urbanizable o solo de núcleo rural, e sen facer mención algunha respecto do solo rústico, respecto do cal non cabe ordenación detallada nin determinacións do planeamento que executar.

O artigo 96 da LSG define os proxectos de urbanización como proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e as dotacións establecidos no planeamento e que constituirán, en todo caso, instrumentos para o desenvolvemento de todas as determinacións que o plan prevexa en canto a obras de urbanización, tales como vialidade, abastecemento de auga, rede de saneamento, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinaría e outras análogas.

As ditas disposicións normativas son coherentes coa propia natureza do solo rústico e a coa definición desta clase de solo pola LSG e o seu regulamento.

Efectuando unha interpretación integrada e coherente dos preceptos expostos, conclúese que non procede a aprobación dun proxecto de urbanización para a execución das obras de conexión dun equipamento ás redes de servizo e viario no solo rústico, por canto o dito instrumento abarca as obras necesarias para a transformación urbanística do solo, o cal non se produce no suposto obxecto de consulta, debendo as ditas obras ser obxecto de outorgamento do correspondente título habilitante de natureza urbanística.

3.63. INFORME NÚM. 24/058, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, A UN ALMACÉN AGRÍCOLA CON LICENZA OUTORGADA EN 2020.

O Concello de Gondomar solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a aplicación da disposición transitoria terceira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia* a un almacén agrícola en solo rústico con licenza outorgada en 2020.

Analizada a disposición transitoria terceira da LSG, o informe da Comisión Permanente conclúe que a disposición transitoria terceira da LSG resultará de aplicación ás construcións en solo rústico



executadas ao abeiro de licenza urbanística antes da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

3.64. INFORME NÚM. 24/059, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE ENCAIXE DAS OBRAS DE AMPLIACIÓN DUN CEMITERIO NO ARTIGO 40 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Corcubión solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de aplicar o réxime das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG para a ampliación dun cemiterio existente no ano 1.975 en solo rústico.

Atendendo ao réxime xurídico xeral do solo rústico da LSG, resulta un uso admisible o de equipamento (artigo 35.1.p da LSG), o cal esixe de conformidade co establecido no artigo 36.4 da LSG a previa aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, se ben a normativa tamén establece excepcións á dita regra xeral.

Así, existen varios supostos excepcionais nos que a ampliación dun cemiterio podería ser autorizada, directamente, mediante o outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística e sen necesidade de tramitar un plan especial de infraestruturas e dotacións: nomeadamente, que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 da LSG para as edificacións existentes de carácter tradicional, suposto ao que fai expresa referencia o artigo 36.4 da LSG antes citado; ou mesmo que poda resultar de aplicación o réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG, para as construcións executadas no solo rústico ao abeiro dunha licenza urbanística.

Respecto do artigo 40 da LSG, convén sinalar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre o réxime xurídico das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG, entre outros, Informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071 e XCP 24/043, a cuxas consideracións se remite este informe.

Para finalizar, o informe conclúe que os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG contemplan un réxime de carácter excepcional para as edificacións de carácter tradicional existentes no solo rústico, que difire do réxime xeral previsto para as novas edificacións e construcións neste tipo de solo, que tal e como establece o artigo 36.4 da LSG poderá resultar de aplicación para a ampliación dun cemiterio sempre e cando se cumpran todos os requisitos esixidos nos artigos citados; nomeadamente, que se trate dunha edificación ou construción cuxa antigüidade resulte acreditada en data anterior ao 25 de maio de 1975 (data da entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio), e con independencia da súa tipoloxía.

3.65. INFORME NÚM. 24/063, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.10.2024, SOBRE INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 18 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, QUE REGULA A CONSIDERACIÓN DE SOAR, NO CASO DE PARCELAS INCLUÍDAS NO SOLO URBANO CONSOLIDADO ESTREMEIRAS A UN VIARIO PREVISTO DENTRO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO



O Concello de Tui formula consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en relación a un expediente concreto de solicitude de licencia de agrupación e parcelamento simultáneo de tres fincas urbanas, cuxo obxecto é determinar as condicións necesarias para que os terreos clasificados como solo urbano consolidado contiguos a viarios previstos na categoría de solo urbano non consolidado adquiren a condición de soar.

O Informe lembra que este órgano non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, e que polo tanto, a análise limitase a determinar con carácter xeral as condicións necesarias para que os terreos clasificados como solo urbano consolidado contiguos a viarios previstos na categoría de solo urbano non consolidado, adquiren a condición de soar, máis especificamente nunha casuística dun plan adaptado á anterior Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA).

Tras analizar a regulación completa do concepto de soar prevista no 18.1 da LSG e no artigo 27 do RLSG e o réxime urbanístico establecido na LSG tanto para o solo urbano consolidado como para o non consolidado, o informe sinala que os artigos 18.1 da LSG e 27.1 do RLSG deben interpretarse de forma harmonizada co deber atribuído no artigo 20 da LSG aos propietarios do solo urbano consolidado, de xeito que o deber de urbanizar de acordo coas aliñacións e rasantes de todas as vías ás que dean fronte para acadar a condición de soar, refírese todas aquelas incluídas nesa categoría de solo.

En conclusión, na definición de soar do artigo 18.1 da LSG, a existencia de que exista a urbanización de acordo coas aliñacións e rasantes de todas as vías ás que dean fronte a parcela para merecer tal consideración, exclúe a urbanización de terreos delimitados na categoría de solo urbano non consolidado.

3.66. INFORME NÚM. 24/09, EMITIDO NA SESIÓN DO 26.11.2024, SOBRE ANÁLISE DO CONCEPTO "CONDICIÓN TÉCNICA DE SEGURIDADE DA EDIFICACIÓN" AOS EFECTOS DO ARTIGO 153 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Cedeira solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo ao concepto de condición técnica de seguridade da edificación aos efectos da aplicación do artigo 153 da LSG.

Por incidir nás competencias da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, e en aras do principio de colaboración interadministrativa, solicitouse informe a este organismo, o cal foi emitido en data 12.11.2024.

O artigo 153 da LSG modificado pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, cuxa redacción actual é:



"1. Se estivesen acabadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo as condicións sinaladas nas mesmas, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, a contar desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto no artigo anterior.

Para estes efectos, considérase que son obras totalmente terminadas aquelas que se atopen dispostas para servir ao fin a que estean destinadas e en condicións de ser ocupadas sen necesidade de obras complementarias, salvo, no seu caso, as relativas aos revestimentos exteriores de paramento e cubertas que non resulten esixibles como condición técnica de seguridade da edificación.

A incoación do expediente de reposición da legalidade pola administración actuante respecto a obras terminadas, previa constatación desta circunstancia mediante a súa actividade de inspección e vixilancia urbanística, entenderase sen prexuízo da acreditación por parte das persoas interesadas da terminación nunha data anterior por calquera medio de proba válido en dereito.

A execución nunha edificación totalmente terminada de obras sen título habilitante ou incumprindo as condicións sinaladas no mesmo, aínda que supoñan unha ampliación en superficie ou aumento do volume edificado, non afecta o cómputo do prazo para incoar, no seu caso, expediente de reposición da legalidade respecto de aquela, que se iniciará igualmente desde a total terminación da edificación orixinaria, sen prexuízo do expediente que corresponda incoar polas novas obras realizadas.

[...]"

Tras unha análise pormenorizada do citado artigo e do obxecto da citada modificación, en base ao informe recabado, a Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1. Para unha correcta interpretación lexislativa das novidades na definición legal de "obra totalmente terminada" é precisa unha interpretación sistemática ou conxunta de todos os apartados do artigo legal.

Por unha banda, é preciso que se atenda á súa finalidade literalmente circunscrita ao previsto no primeiro parágrafo do apartado 1 do artigo 153 da LSG. Deste xeito, o exclusivo efecto xurídico do concepto de obra terminada previsto neste artigo é o de constituír un dies a quo ou data de inicio do cómputo do prazo para determinar a caducidade da acción de reposición da legalidade urbanística alterada.

Por outra banda, da interpretación sistemática de todos os parágrafos do propio precepto legal, extráese que os revestimentos en paramentos e cubertas exceptúanse expresamente do concepto de obra totalmente terminada para a concreta finalidade antedita, pero recoñece que son requisitos técnicos normativamente esixibles para poder entender que un proceso construtivo está culminado.

O que se modificou foi a consecuencia xurídica inherente á detección desta exclusiva carencia no proceso construtivo, xa que cando unha obra non se pode entender culminada por carecer exclusivamente dos revestimentos exteriores dos paramentos e das cubertas xera unha obriga normativa diferente e novidosa que se concreta no apartado 2 do mesmo artigo 153 da LSG.



2. A definición legal de obra totalmente terminada para os efectos de declarar a caducidade da acción de reposición da legalidade susténtase sobre conceptos que requiren dunha determinación ou precisión técnica ou pericial xustificada nos datos de feito do proceso construtivo concreto que se está a avaliar.

A apreciación técnica ou pericial de cada suposto deberá estar motivada ou xustificada no saber científico ou pericial, propia da cualificación profesional esixible ante cada proceso edificatorio ou construtivo concreto, respectando a normativa técnica en materia de edificación.

3.67. INFORME NÚM. 24/054, EMITIDO NA SESIÓN DO 26.11.2024, SOBRE INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 143 DO DECRETO 66/2016, DO 26 DE MAIO, POLO QUE SE APROBA O REGULAMENTO XERAL DE ESTRADAS DE GALICIA, EN RELACIÓN CO ARTIGO 40 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, AOS EFECTOS DE ANALIZAR AS POSIBLES ACTUACIÓNS EN EDIFICACIÓNS TRADICIONAIS QUE OCUPAN PARCIALMENTE O ESPAZO DELIMITADO POLA ESTRADA E A LIÑA LÍMITE DA EDIFICACIÓN, FORA DO TRAMO URBANO.

O Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre a interpretación da disposición adicional primeira da *Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia* e o artigo 143 do *Decreto 66/2016, do 26 de maio, polo que se aproba o regulamento xeral de estradas de Galicia*, en relación co artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

En opinión do COAG, no caso de edificacións tradicionais do artigo 40 LSG, fora de tramo urbano que parcialmente ocupan o espazo delimitado pola estrada e a liña límite da edificación, só se permitirían obras de mantemento e rehabilitación estrutural na zona da edificación que parcialmente ocupa o espazo delimitado pola estrada e a liña límite da edificación, pero na zona da edificación que se atopa fora do espazo delimitado pola estrada e a liña límite da edificación podería aplicarse en toda a súa extensión o apartado 2 do artigo 40 da LSG, podendo mesmo ser ampliada dita edificación tradicional incluso en volume independente, ao entender que o indicado no artigo 143 do RXEG non afectaría á parte da edificación situada fora da liña límite de edificación.

Dita interpretación difire, segundo sinala o COAG, da interpretación que están a facer as administracións titulares das vías, pois nos supostos en que a edificación tradicional ocupa parcialmente o espazo delimitado pola estrada e a liña límite da edificación, só se permitirían obras de mantemento e rehabilitación estrutural en dita edificación, denegando a autorización sectorial se o proxecto prevé obras distintas.

Por incidir no ámbito das competencias da Axencia Galega de Infraestruturas, e en aras do principio de colaboración interadministrativa, solicitouse informe a este organismo, o cal foi emitido en data 12.11.2024, co seguinte contido literal:

"[...]A aplicación que fai a Axencia Galega de Infraestruturas do apartado 1 da disposición adicional primeira da LEG e do artigo 143 do RXEG fundaméntase na súa interpretación literal, e é que, no caso dunha edificación preexistente que conte con parte da edificación situada entre a liña exterior da calzada da estrada e a liña límite de edificación, a prohibición relativa ao aumento de volume da edificación tan só se establece para a parte da edificación que se sitúa entre a calzada da estrada e a liña límite de edificación. No resto da edificación, é dicir, na parte desta situada a máis distancia da estrada que a súa liña límite de edificación, esa prohibición non é de aplicación, se ben é necesario respectar, en todo caso, as limitacións de usos e actuacións correspondentes á zona de afección das estradas, establecidas na LEG e no RXEG.



En todo caso, cabe recordar que a aplicación dese precepto non ten carácter urbanístico, senón que se regula estritamente a través da lexislación sectorial de estradas, sendo a administración titular da estrada a competente para resolver sobre a autorización sectorial, en materia de estradas, necesaria. Polo tanto, os servizos urbanísticos municipais non necesitan interpretar a lexislación de estradas nese sentido dado que, tal e como indica o artigo 47.4 da LEG: "A autorización ou a declaración responsable a que se refire este precepto son independentes e enténdense sen prexuízo doutras licenzas ou autorizacións que sexan necesarias para a execución das obras, instalacións ou actividades de que se trate".

Este precepto desenvólvese con precisión, para o caso da coordinación cos títulos habilitantes urbanísticos no artigo 112.2 do RXEG, que establece que "non se poderán outorgar licenzas, permisos ou outras autorizacións de carácter urbanístico para a realización de obras e actividades na zona de dominio público da estrada ou nas súas zonas de protección, sen que previamente se tivese obtido a autorización, ou presentado a correspondente declaración responsable, nos casos nos que proceda, prevista neste capítulo", e que "as licenzas, permisos ou outras autorizacións de carácter urbanístico que se outorguen deberán respectar o contido das autorizacións, ou das declaracións responsables, ás que se refire este capítulo, cuxas cláusulas vincularanas e, en todo caso, prevalecerán sobre aquelas."

Por último, pero relacionado co anterior, cabe recordar que a LEG ten Rango legal e, como tal foi aprobada polo Parlamento de Galicia e obriga por igual a todas as Administracións titulares das estradas, sen que o texto legal lle outorgue unha facultade principal para a súa interpretación, (máis aló da propia facultade para o seu desenvolvemento mediante normas de rango regulamentario) algunhas sobre outras e, en particular, á Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou á Axencia Galega de Infraestruturas, sobre as entidades locais (deputacións provinciais e concellos). Isto implica que a interpretación que do precepto en cuestión poidan facer outras administracións titulares de estradas podería ser distinta e, aínda así, compatible co espírito da norma. Nese sentido, este informe non ten, nin pode ter, carácter normativo.

Como consecuencia de todo o anterior, reitérese que, no outorgamento de licenzas ou calquera outros títulos habilitantes de natureza urbanística, débense respectar, polo seu carácter vinculante, prevalente e limitativo, as autorizacións outorgadas pola correspondente administración titular da estrada, no caso de actuacións que se realizan na súa zona de dominio público ou nas súas zonas de protección."

3.68. INFORME NÚM. 24/067, EMITIDO NA SESIÓN DO 26.11.2024, SOBRE A NECESIDADE DO CUMPRIMENTO DAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS PARA AS EXPLOTACIÓNS GANDEIRAS NO ARTIGO 39 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, EN RELACIÓN A UNHA CANCEIRA DEPORTIVA

O Concello de Sandiás solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo á necesidade de cumprimento das distancias establecidas para as explotacións gandeiras no artigo 39. g) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, en relación a unha cancela deportiva.



A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a interpretación do concepto de explotación gandeira aos efectos do cumprimento das distancias do artigo 39 da LSG no informe emitido no expediente XCP-24/033, ao que se fai remisión, e no que tras analizar a lexislación sectorial, conclúese que o concepto de explotación gandeira caracterízase polo destino das instalacións á cría, produción e reprodución de animais e á obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios, polo que, á vista da normativa sectorial e das determinacións da lexislación urbanística aplicables, pode concluírse que, excluídos os cans, gatos e furóns, as instalacións destinadas aos fins indicados teñen o carácter de explotación gandeira.

Aplicando o citado concepto ao suposto obxecto de consulta, a Comisión Permanente conclúe que as instalacións para unha canceira deportiva non teñen a consideración de explotación gandeira, polo que non resulta aplicable o réxime de distancias establecido no artigo 39.g) da LSG, sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial que puidese resultar de aplicación.

3.69. INFORME NÚM. 24/065, EMITIDO NA SESIÓN DO 26.11.2024, SOBRE A PREVALENCIA DO RÉXIME PREVISTO NO ARTIGO 40 DA LSG PARA AS EDIFICACIÓNS TRADICIONAIS EN SOLO RÚSTICO SOBRE A NORMATIVA DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

O Concello de San Sadurniño solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no que se determine se a regulación das alturas máximas prevista no planeamento urbanístico municipal para as edificacións en solo non urbanizable debe entenderse derogada pola regulación establecida polo artigo 40 da LSG para as edificacións tradicionais. Logo de analizar o réxime xurídico de aplicación ao solo non urbanizable do Concello de San Sadurniño, así como o réxime excepcional para as edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG e 63 do seu regulamento, o informe da Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

PRIMEIRA.- Ao solo non urbanizable do Concello de San Sadurniño aplícase o réxime xurídico do solo rústico previsto na LSG e no RLSG, polo que as disposicións particulares do planeamento urbanístico municipal que establezan restricións aos usos permitidos e ás condicións de edificación que sexan máis limitativas que as establecidas na LSG non resultan aplicables.

SEGUNDA.- O artigo 40 da LGS contempla un réxime xurídico excepcional, que difire do réxime xeral que se prevé para as novas edificacións en solo rústico, e que habilita para que nas obras que se realicen nas edificacións tradicionais non exista necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos, agás o límite da altura.

TERCEIRA.- Será de aplicación o límite de altura previsto no artigo 39 da LGS tanto ás edificacións suxeitas ao réxime xeral do solo rústico como ás edificacións tradicionais do artigo 40 da LSG existentes no solo rústico, resultando indiferente a regulación establecida pola ordenanza do solo non urbanizable das Normas Subsidiarias do Planeamento do Concello de San Sadurniño.

Por último, convén sinalar que este órgano xa tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre o réxime xurídico das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG, entre outros, nos informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043 e XCP-24/059.

3.70. INFORME NÚM. 24/064, EMITIDO NA SESIÓN DO 26.11.2024, SOBRE A VIABILIDADE DE APLICAR O RÉXIME PREVISTO NA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DE LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, ÁS EDIFICACIÓNS CATALOGADAS SITUADAS NO SOLO



RÚSTICO ASÍ COMO ÁS EDIFICACIÓNS EXECUTADAS AO ABEIRO DE LICENZA EN PARCELAS NAS QUE EXISTAN OUTRAS EDIFICACIÓNS CARENTES DE TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO, RESPECTO DAS QUE XA NON PROCEDA O EXERCICIO DA ACCIÓN DE RESTAURACIÓN DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

O Concello de Nigrán solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre dúas cuestións diferenciadas:

1. Sobre a posibilidade de aplicar o réxime da disposición transitoria terceira da LSG, en coordinación co disposto no artigo 3.8.4.2 das NSP de Nigrán, ás edificacións catalogadas situadas no solo clasificado como rústico, asimilándoas a edificacións con licencia, dado que pola súa data de construción non contan ni poden contar co dito título habilitante urbanístico.
2. Sobre a posibilidade de aplicar o réxime da disposición transitoria terceira da LSG, en edificacións executadas ao abeiro de licenza en parcelas nas que existan outras edificacións, instalacións, actos ou usos do solo non amparados no correspondente título habilitante esixible en cada caso.

Respecto da primeira cuestión, a referida disposición transitoria debe interpretarse en relación co contexto no que debe ser aplicada, isto é, partindo de que se trata dun réxime excepcional e transitorio que difire do réxime xeral previsto para o solo rústico nos artigos 31 e seguintes da LSG, como tal, debe ser obxecto dunha interpretación restritiva, polo que se non se dan os presupostos sinalados na mesma non procede a súa aplicación, como sucede no caso das edificacións catalogadas obxecto de consulta. Todo elo sen prexuízo no seu caso da posibilidade de aplicación do réxime previsto para as edificacións tradicionais do artigo 40 da LSG.

Respecto da segunda cuestión, como xa ten sinalado este órgano consultivo en informes como o XCP-23/053, a aplicación do réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira da LSG esixe como presuposto o axuste da construción executada ás condicións impostas na licenza urbanística outorgada.

Presumindo este cumprimento, a consulta formulada refírese a unha posible situación na que nunha mesma parcela exista, por un lado, unha edificación que na súa consideración unitaria foi executada no seu momento ao abeiro de licenza urbanística susceptible de ampararse no réxime da disposición transitoria terceira da LSG; e por outro, outras edificacións, instalacións, actos ou usos do solo posteriores, respecto dos que xa non cabería o exercicio da acción de restauración da legalidade urbanística, que segundo determina o artigo 153.2 da LSG, estarían suxeitos a réxime previsto no artigo 90.2 da LSG.

Pois ben, sobre esta segunda cuestión, o informe senta que da aplicación integrada e coherente do réxime previsto na disposición transitoria terceira e no artigo 90.2 da LSG, pode concluírse que a existencia nunha mesma parcela de edificacións que se atopen sometidas ao réxime previsto no artigo 90.2 da LSG, non pode penalizar ou inviabilizar a aplicación da disposición transitoria terceira respecto dunha edificación existente na mesma parcela e que na súa consideración unitaria fora executada ao abeiro de licenza urbanística municipal e axustándose ás condicións impostas na mesma.



En todo caso, a aplicación do réxime transitorio na dita edificación será posible sempre e cando se cumpran todos os requisitos esixidos na mesma e, sen prexuízo de que se teñan en conta todas as edificacións existentes na parcela aos efectos da verificación dos parámetros urbanísticos que puidesen resultar esixibles, nomeadamente, aos efectos da ocupación máxima permitida no solo rústico; e loxicamente, sen prexuízo da aplicación do artigo 90.2 da LSG ás construcións sen licenza respecto das que non procedan medidas de restauración da legalidade urbanística.

3.71. INFORME NÚM. 24/053, EMITIDO NA SESIÓN DO 26.11.2024, SOBRE VIABILIDADE DE CAMBIO DE USO DE PARTE DUNHA EDIFICACIÓN EXISTENTE NUN SOLO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA DESTINADA A HOTEL BALNEARIO PARA RESIDENCIA DE MAIORES, NO MARCO DOS ARTIGOS 89 E 90 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Arnoia solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de realizar as obras solicitadas no proxecto básico e de execución de reforma de hotel balneario para habilitación dunha residencia de persoas maiores asistidas, no que se proxecta unha reforma interior, sen afectar ao volume da edificación preexistente co obxecto de destinar a parte da edificación reformada e rehabilitada a actividade de residencia de persoas maiores habilitada para aloxar a persoas con discapacidade.

Dado que este órgano non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, a consulta límitase co fin as seguintes cuestións:

- 1.- Se unha residencia de maiores se encadra nun uso residencial ou dotacional, aos efectos da aplicación do artigo 89 da LSG.
- 2.- Se pode resultar de aplicación o réxime previsto no artigo 90 "edificios fóra de ordenación" da LSG, no caso de edificios preexistentes asumidos na ordenación detallada definitivamente aprobada dun sector de solo urbanizable pendente de desenvolvemento.

En relación á primeira cuestión, debe terse en conta que o artigo 89 da LSG habilita para autorizar usos e obras de carácter provisional en solo urbanizable en tanto non se inicie o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial e sexan as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables, sen que se admitan como usos provisionais os residenciais nin os industriais. En consecuencia e, con independencia de que as actuacións pretendidas non poden ser consideradas como mínimas e imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables, tampouco resultarían admisibles como usos de carácter provisional na medida en que o que se pretende implantar é un uso categorizado no PXOM como residencial (Residencial-Categoría 2ª).

En relación á segunda cuestión, debemos partir de que nun ámbito de solo urbanizable que conte con ordenación detallada non resulta posible materializar o aproveitamento urbanístico previsto en tanto non se cumpran os presupostos de xestión e execución da urbanización, con arreglo ao que establece a normativa urbanística de aplicación.

En atención ao exposto, non pode falarse de compatibilidade das edificacións existentes no dito ámbito coas determinacións de xestión e execución do instrumento de planificación, polo que, aínda



que sexan compatibles coa ordenación detallada do ámbito, están afectadas por circunstancias que impiden outorgar ao abeiro do réxime xeral unha licencia que lles dea cabida en tanto non se desenvolve o sector. Esta circunstancia constitúe unha situación de feito declarativa de que nese período transitorio resultan parcialmente desconformes coas determinacións do planeamento urbanístico, e polo tanto quedarían suxeitas ao réxime previsto no artigo 90.2 da LSG.

Así mesmo, debe terse en conta que o artigo 90.2 da LSG establece que corresponde ao planeamento respectivo establecer o réxime e as obras permitidas, podendo realizarse, como mínimo, obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

O artigo 1.5.14 da Normativa Urbanística do PXOM de Arnoia regula no seu apartado *b) as "Situacións parcialmente incompatibles co plan"*, sinalando que *"poderán autorizarse obras de mellora ou reforma e, en calquera caso, aquelas cuxa finalidade tenda á adecuación respecto á ordenación."*

Por outra banda, no referido ao uso, o Anexo I da Normativa Urbanística, para o Uso Global (Principal) Terciario Hoteleiro, contempla como un Uso Complementario e Asociado o Residencial Categoría 2ª no mesmo edificio, polo que resultaría admisible o cambio de uso proposto.

4. COLABORACIÓN COA ASESORÍA XURÍDICA XERAL NOS PROCEDEMENTOS CONTENCIOSO – ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Dirección Xeral de Urbanismo vén colaborando coa Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia nos procedementos contencioso – administrativos en materia de urbanismo e ordenación do territorio mediante a elaboración de notas técnicas que se facilitan logo da petición do letrado actuante.

A necesaria observancia dos prazos procesuais dificulta que esa colaboración poida ser prestada pola Comisión Permanente, habida conta da periodicidade mensual das súas sesións, polo que, na práctica, se vén dando conta a este órgano da colaboración prestada.

O anterior enténdese sen prexuízo da convocatoria sesións extraordinarias para informar aqueles asuntos que, pola súa especial relevancia ou complexidade, o requiran ou da posibilidade de anunciar ante o órgano xudicial a presentación do informe da Comisión Permanente e achegalo con posterioridade.

Os procedementos contencioso – administrativos nos que se deu conta á Comisión Permanente da colaboración prestada á Asesoría Xurídica Xeral no ano 2024 son os que se reflicten a continuación:

NÚM. PROCEDEMENTO	INSTRUMENTO IMPUGNADO	DATA SESIÓN COMISIÓN PERMANENTE
PO4284/2022	Modificación puntual núm.17 das NNSS, da aliñación proposta na zona extra muros da parcela catastral 36061A02301234 e da ficha 25 do Catálogo	27.02.2024
PO 4042/2023	NSP de Vilanova de Arousa, para a redelimitación do núcleo rural de San Roque do Monte, en relación ao grafado nun plano dun	19.03.2024



NÚM. PROCEDEMENTO	INSTRUMENTO IMPUGNADO	DATA SESIÓN COMISIÓN PERMANENTE
	espazo libre	
PO 4056/2024	PXOM de Ordes, aprobado definitivamente por Resolución da Dirección xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 15.12.2023	19.03.2024
PO 4068/2024	PXOM de Ordes, aprobado definitivamente por Resolución da Dirección xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 15.12.2023	28.05.2024
PO 4069/2024	PXOM de Ordes, aprobado definitivamente por Resolución da Dirección xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 15.12.2023	28.05.2024
PO 4013/2024	Cambio de clasificación de Solo Rústico (SR) a Solo de Núcleo Rural (SNR), da parcela con referencia catastral 15001A504004060000HG	28.05.2024
PO 4072/2024	Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Ordes ditada por Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e da referida Orde. E, condena ao recoñecemento de dous viarios públicos no solo de núcleo rural tradicional da Bouciña, na parroquia de San Paio de Buscás	09.07.2024
PO 4059/2024	Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Ordes, exclusivamente, no referente á clasificación das parcelas catastrais 15060A062002120000BD, 15060A062002160000BE, 15060A062002170000BS e 15060A062002180000BZ e declarar a obrigación de clasificalas como solo de núcleo rural común ou, subsidiariamente, como solo urbano.	09.07.2024
PO 4027/024	PXOM de Fene para delimitación dos núcleos rurais de Os Buíos, O Feal, Lubián e O Piñeiro	24.09.2024
PO 4066/2024	PXOM de Ordes no que afecta á finca 684 da concentración parcelaria de Buscás, en canto á traza dun camiño público que se insire na referida parcela.	24.09.2024
PO 4080/2024	PXOM de Abegondo no extremo obxecto do recurso que obrigue a modificar dito PXOM de conformidade co acordado polo Pleno do Concello de Abegondo na data do 14.09.2023 en relación á estimación da alegación núm. 660 e, consecuentemente, corrixa as aliñacións do camiño público (inventariado co núm. AB-0847) sinalado en dita alegación.	24.09.2024
PO 4068/2024	PXOM de Ordes	24.09.2024
PO 4081/2024	PXOM de conformidade co acordado polo Pleno do Concello de Abegondo na data do 14.09.2023 en relación á estimación do alegación núm. 662	29.10.2024



NÚM. PROCEDEMENTO	INSTRUMENTO IMPUGNADO	DATA SESIÓN COMISIÓN PERMANENTE
PO 4069/2024	PXOM de Ordes	29.10.2024
PO 4042/2023	Modificación Puntual núm. 22 das NSP de Vilanova de Arousa, para a redelimitación do núcleo rural de San Roque do Monte, en relación ao cualificación de espazo libre, catalogación e aliñación que afecta á parcela catastral 36061A02301234.	29.10.2024

Así mesmo, resulta oportuno mencionar a colaboración prestada pola Dirección Xeral de Ordenación de Urbanismo, a través da Secretaría Xeral Técnica da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático, nos recursos contencioso-administrativos interpostos contra as autorizacións administrativas previa e de construción relativas aos proxectos de parques eólicos que se relacionan a continuación:

PARQUE EÓLICO	DATA DO INFORME
Parque Eólico Alto Torreiro	18/09/2024
Parque Eólico Barbanza	18/09/2024
Parque Eólico Carballal	18/09/2024
Parque Eólico Restelo	18/09/2024
Parque Eólico Cunca	10/09/2024
Parque Eólico Alvite	28/08/2024
Parque Eólico Serra do Farelo	28/08/2024
Parque Eólico Bustelo-Baralláns	28/08/2024
Parque Eólico Troitmil	05/08/2024
Parque Eólico Paradela	05/08/2024
Parque Eólico Marco	02/10/2024
Parque Eólico Monteiro	04/10/2024
Parque Eólico Monte Peón	04/10/2024
Parque Eólico Pico Seco	04/10/2024

PARQUE EÓLICO	DATA DO INFORME
Parque Eólico Dos Cotos	11/10/2024
Parque Eólico Marcofán	11/10/2024
Parque Eólico Maxan	15/10/2024
Parque Eólico Reboiro	15/10/2024
Parque Eólico Outeiro Grande	15/10/2024
Parque Eólico Monte Inxeiro	16/10/2024
Parque Eólico Xiabre	05/11/2024
Parque Eólico Campo das Rosas	15/11/2024
Parque Eólico O Sobredo	21/11/2024

IV

PROPOSTA DAS MEDIDAS PERTINENTES PARA A MELLORA DA EFICACIA DA ORDENACIÓN DO TERRITORIO E NO URBANISMO



A actividade desenvolvida pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo durante o ano 2024, con funcións asesoras e de tutela da lexislación vixente, segue a poñer de manifesto o interese dos distintos operadores que interveñen no eido da ordenación do territorio e do urbanismo, en particular dos concellos, nos pronunciamentos emitidos polo dito órgano consultivo.

Os ditos pronunciamentos contribúen á axilización de procedementos administrativos que corresponden tramitar aos concellos no exercicio das súas competencias, nomeadamente o outorgamento de licenzas, na medida en que se presta colaboración ante as dúbidas e cuestións de interpretación normativa que puidesen suscitarse na súa tramitación. En definitiva, o que se pretende é seguir contribuíndo á simplificación, axilidade e eficacia na tramitación dos procedementos, no marco do principio de colaboración coas distintas entidades e administracións que así o precisen, a través do asesoramento naqueles aspectos que sexan requiridos, no marco das competencias da Comunidade Autónoma en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Os informes emitidos por este órgano consultivo no ano 2024 seguen evidenciando que os aspectos que seguen a suscitar máis dúbidas son os relativos ás obras permitidas nas edificacións existentes que están incursas no réxime de fóra de ordenación ou que son parcialmente desconformes co planeamento urbanístico, previstas no artigo 90 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, cuestións relativas á reorganización da propiedade no solo rústico, ou o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da dita lei.

Tamén foron frecuentes as consultas relacionadas co réxime de usos admisibles no solo rústico e coa posibilidade de aplicar, con carácter complementario, o Plan Básico Autonómico de Galicia, na súa función de suplir indeterminacións ou lagoas do planeamento municipal e as relativas a aplicacións dos réximes especiais previstos nas disposicións transitorias terceira e cuarta da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, relativas ás réxime das autorizacións e licenzas outorgadas no solo rústico antes da súa entrada en vigor e ás explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal, respectivamente.

Como consecuencia desta actividade consultiva, púxose de manifesto a necesidade de modificar determinados aspectos da normativa urbanística vixente e, para tal efecto, a Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, modificou a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, coa finalidade de aclarar algunhas das dúbidas ou imprecisións detectadas con ocasión das consultas formuladas.

Entre outros cambios e como manifestación clara do respecto ao principio de autonomía local, outórgase aos concellos cunha poboación superior a 50.000 habitantes, que xa aprobaban o seu planeamento xeral, a competencia para a aprobación definitiva das modificacións do seu planeamento urbanístico que teñan por obxecto a delimitación dos núcleos rurais, que ata agora correspondía á Dirección xeral de Urbanismo. Enténdese que eses concellos teñen capacidade e recursos suficientes para asumir esa competencia, razón pola que a intervención urbanística da Comunidade Autónoma nese caso redúcese á emisión dun informe preceptivo e vinculante previo á aprobación definitiva.

E entre as medidas de simplificación administrativa destaca, por unha banda e coa finalidade de conseguir axilidade na tramitación das licenzas urbanísticas e facilitar a súa rápida execución, a



previsión de que para o inicio das obras sexa suficiente a presentación dunha comunicación previa cando a licenza fose outorga en base a un proxecto básico, ou a posibilidade de inicio das obras dende a data de efectos da licencia cando esta se outorgue con base nun proxecto básico e de execución.

Por outra banda, tamén se introduce unha regulación para as modificacións non substanciais do planeamento urbanístico, definindo os supostos en que unha modificación se considera non substancial para evitar a inseguridade xurídica que a súa determinación poida xerar e establecendo un procedemento para levar a cabo estas modificacións máis abreviado co obxectivo de optimizar os tempos de tramitación en función da escasa entidade da mesma.

Non obstante, estas e outras modificacións anteriores limitáronse ao texto da lei do solo de Galicia, sen acadar ao seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro, o que determina a necesidade de incorporar nun único texto regulamentario as sucesivas modificacións da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e tamén precisar outras cuestións que son máis propias de desenvolvemento regulamentario que lexislativo.

Así, o 26.04.2024, por acordo da Conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas iniciouse a tramitación do "Anteprojecto de Decreto polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia", no que se está a traballar dende a Dirección Xeral de Urbanismo para garantir a seguridade xurídica e a facilitar a aplicación da normativa urbanística, en liña cun dos obxectivos perseguidos coa creación da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo e, en última instancia, a mellorar a eficacia do urbanismo.

Noutra orde de cousas, cabe lembrar que o interese da Dirección xeral de Urbanismo da adecuada difusión dos informes emitidos polo dito órgano consultivo a todos os operadores técnicos e xurídicos que interveñen no eido do urbanismo e á cidadanía en xeral materializouse coa posta en funcionamento dun novo Portal de Territorio e Urbanismo, no que se amosan os ditos informes dunha maneira máis ordenada coa introdución de diferentes criterios para facilitar a súa busca, ademais de presentar un deseño máis atractivo: <https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl>

Nesa liña de transparencia e participación e como medida para mellorar a eficacia da ordenación do territorio e do urbanismo, cómpre facer mención aos traballos que se están a desenvolver para a posta en funcionamento da Plataforma Urbanística Dixital de Galicia.

A Disposición adicional primeira da Lei 2/2016, do solo de Galicia, establece que a Comunidade Autónoma de Galicia desenvolverá unha aplicación que facilite a participación nos procedementos de planificación urbanística e que teña como finalidade a de posibilitar a tramitación integral dos instrumentos de planeamento urbanístico.

Esta aplicación permitirá que estea integrada, nunha única plataforma dixital, a tramitación electrónica dos instrumentos de planeamento territorial e urbanísticos, incluída a tramitación ambiental e sectorial, o Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, toda a información urbanística e territorial, os informes da Xunta Consultiva, así como o visor urbanístico da Comunidade Autónoma.

Atendendo a este mandato normativo, o 23.01.2024 a Axencia para a Modernización Tecnolóxica de Galicia iniciou a licitación do contrato para o Servizo de desenvolvemento da Plataforma Urbanística Dixital de Galicia. A Dirección Xeral de Urbanismo participa neste proxecto cun papel destacado como órgano autonómico competente na ordenación do territorio e o planeamento



urbanístico, así como na súa calidade de destinatario prioritario final da plataforma, sen prexuízo da participación dos restantes actores participantes nos procedementos de tramitación deste tipo de instrumentos, nomeadamente os concellos para tamén outras administracións.

O obxecto do proxecto pode sintetizarse no seguinte:

- Desenvolvemento dun Portal Privado para o acceso e xestión dos Concellos e outros organismos involucrados no proceso de tramitación dos instrumentos de planificación territorial e urbanística.
- Desenvolvemento dunha Plataforma de Tramitación Urbanística integral.
- Desenvolvemento dun Nodo de Coordinación Urbanística.
- E desenvolvemento dun módulo SIX privado (visor) para a visualización e revisión da información gráfica dos instrumentos de planificación territorial e urbanística de Galicia.

E os fins que se pretenden acadar con esta medida son, nomeadamente:

- Posibilitar a tramitación electrónica de forma integral dos instrumentos de ordenación territorial e urbanísticos, incluíndo a tramitación ambiental e sectorial asociada.
- Facilitar e favorecer a participación pública dunha maneira máis sinxela, transparente e accesible nos procedementos de planificación urbanística.
- Facilitar o acceso universal e en tempo real, tanto da cidadanía como das administracións públicas, á documentación íntegra dos documentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico.
- Asegurar a interoperabilidade da información urbanística.
- Simplificación, transparencia e maior axilidade na tramitación dos procedementos territoriais e urbanísticos, que redundará nunha importante redución dos prazos de tramitación dos procedementos.
- Mellora da eficacia e eficiencia asociada á xestión administrativa urbanística.
- Garantir o marco legal previsto na Lei do solo de Galicia en relación coa tramitación do planeamento e a información urbanística

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

