

## Informe sobre interpretación do artigo 40 da LSG en relación á ampliación de edificación tradicional cando na parcela existen outras edificacións e posibilidade de aplicación do réxime xeral (Concello de Xove – Expediente XCP-23/047)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 27.07.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2023/2164521) oficio do Concello de Xove no que solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa posibilidade de ampliar en planta baixa unha edificación tradicional cos seguintes antecedentes:

*"[...] Sobre a parcela, clasificada como solo rústico de categoría de especial agropecuaria existe, dunha parte, unha edificación de carácter tradicional, conforme a definición contida nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG, destinada ao uso residencial (vivenda), constituída por unha PB e Planta Alta (PA), e, por outra parte, dúas construcións auxiliares da dita edificación residencial tradicional, con usos admisibles en solo rústico (de carácter agropecuario, nos termos dos artigos 35.1, letras g) e h) da LSG, e 50, letras g) e h) do RLSG), cuxa execución foi posterior á execución da dita edificación de carácter tradicional, e que, polo tanto, en principio, non poden entenderse comprendidas na dita definición contida nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG.*

*As ditas dúas construcións auxiliares de carácter agropecuario carecen de título habilitante, porén, a salvo de mellor criterio, estímase que están totalmente rematadas nos termos establecidos nos artigos 153.1 da LSG e 377.1 do RLSG. Por tal motivo, na medida en que transcorreu o prazo de seis (6) anos desde a total terminación das ditas dúas construcións sen que se adoptasen medidas de reposición da legalidade urbanística, cabe entender que caducou o prazo para que estas poidan ser adoptadas (o que outras leis urbanísticas autonómica estiman como prescrición da acción da reposición da legalidade urbanística), debendo someterse estas ao réxime xurídico urbanístico previsto nos artigos 90 da LSG e 205 do RLSG.*

*Finalmente cómpre significar que o volume ocupado por ditas dúas construcións supera o 50% do volume da construción tradicional [...]"*

Á vista do exposto, o concello formula consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións:

*"1ª.- Cálculo do porcentaxe máximo de ampliación nas construcións tradicionais así definidos no artigo 40 da LSG.*

*Sobre esta cuestión, e sen prexuízo doutras eventuais posibles interpretacións, parece que podería formularse dúas interpretacións alternativas:*

*a.- Tendo en conta o disposto no artigo 63.1, parágrafo segundo, do RLSG, e en aplicación do artigo 2.3 da LOE, considerar a edificación residencial tradicional e as dúas construcións agropecuarias auxiliares como unha única edificación vinculada a un único uso principal, neste caso o residencial, de tal modo que se teña en conta para o cálculo do 50% do volume máximo a ampliar, o total dos volumes das tres construcións - volume da edificación residencial tradicional + volume da construción auxiliar 1 (non tradicional) + volume da construción auxiliar 2 (non tradicional) - .*

*b.- Considerar como única edificación para o cálculo do 50% volume máximo a ampliar, neste caso a edificación residencial tradicional, sen que resulte de aplicación o concepto xurídico de edificación do*



*artigo 2.3 da LOE, en relación co 63.2 do RLSG, de tal xeito que non se teña en conta para o cálculo do 50% máximo a ampliar o volume das dúas construcións auxiliares de uso agropecuario non tradicionais.*

*2º.- Sendo que a fórmula de cálculo responda á segunda alternativa formulada no punto anterior, compre cuestionarnos se a efectos de ampliación, deben terse en conta ou non as construcións existentes non tradicionais.*

*a.- Podería considerarse que as dúas construcións auxiliares de uso agropecuario computan no cálculo do 50 % máximo ampliable do volume orixinario da edificación tradicional, polo que non sería posible a súa ampliación, xa que a dito porcentaxe estaría esgotada, sendo admisible neste caso unicamente a legalización das mesmas con fundamento nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG e ata o máximo do 50% do volume orixinario da edificación residencial tradicional -tanto se se produciu a caducidade do prazo de seis anos para repoñer a legalidade urbanística, como se non-.*

*b.- Ou, alternativamente, se temos en conta que, de acordo co exposto nos antecedentes desta consulta, ditas dúas construcións auxiliares se atoparían suxeitas ao réxime xurídico previsto nos artigos 90 da LSG e 205 do RLSG, podería entenderse que as mesmas manteñan a condición de fóra de ordenación -ou asimilable-, e non impiden a ampliación da construción tradicional nun máximo do 50% do volume orixinario da edificación tradicional -tendo en conta que a dita suxeición ao réxime xurídico de fóra de ordenación ou asimilable, consonte consolidada xurisprudencia, ten por finalidade a desaparición das ditas dúas construcións auxiliares, mentres que os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG, teñen por finalidade o mantemento, consolidación, modernización e mesmo ampliación da edificación tradicional existente en solo rústico (ou de núcleo rural).*

*3º. Dada a clasificación urbanística do solo e o uso de ditas construcións auxiliares formúlase a cuestión sobre a aplicación do réxime xeral para o solo rústico e o réxime do previsto no artigo 40 da LSG.*

*Por un extremo, os usos e construcións auxiliares existentes na parcela poderían ser legalizables e mesmo se poderían ampliar nas condicións previstas no artigo 39 da LSG, sen ter en conta a aplicación do artigo 40, polo que parece contradictorio que, de aplicase o réxime do artigo 40 da LSG, non fora posible legalizar a totalidade das construcións auxiliares por exceder o 50 % do volume da construción principal”.*

## CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) 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*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades citadas no seu artigo 15, entre as que figuran as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Xove conta con Plan xeral de ordenación municipal (en adiante PXOM), aprobado definitivamente o 12.06.2012, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 121, do 26.06.2012 e a súa normativa publicouse no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* núm. 162, do 14.07.2012.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (no sucesivo, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece no seu apartado primeiro o seguinte:

*“1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*



[...]

*d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo”.*

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Xove aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

**TERCEIRA.-** O artigo 40 da LSG, baixo a rúbrica “Edificacións existentes de carácter tradicional”, contempla un réxime de carácter excepcional, que difire do réxime xeral previsto para as novas edificacións en solo rústico ou de núcleo rural, e que constitúe un dos mecanismos que a normativa urbanística vixente contempla entre as medidas para favorecer a conservación e recuperación do patrimonio construído, fronte á proliferación de novas edificacións.

Este precepto foi desenvolvido polo artigo 63.2 do RLSG, que regula as obras permitidas nas citadas edificacións nos seguintes termos:

*“2.- Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura, permitirase a súa reforma, rehabilitación e reconstrución e a súa ampliación mesmo en volume independente, sen que a ampliación poida superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional. En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (artigo 40.2 da LSG).*

*O límite de altura sinalado resulta exixible ás obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación que se pretendan levar a cabo, e non será óbice para a súa execución que a edificación tradicional supere o parámetro antes de acometer as citadas obras.*

*No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50% do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puidesen xurdir”.*

**CUARTA.-** O concello consulta se, para o cómputo do 50% do “volume orixinario da edificación tradicional” permitido para a ampliación, debe terse en conta unicamente a edificación tradicional existente ou, pola contra, tamén poden considerarse as dúas construcións auxiliares existentes na mesma parcela.

O límite do 50% do volume orixinario da edificación tradicional, ao igual que sucede coa altura, constitúe un requisito regrado claramente determinado polos artigos apuntados, que establecen unha limitación en relación á escala das edificacións, de xeito que prime a recuperación das edificacións tradicionais sempre e cando o seu volume garde unhas proporcións mínimas.

A cuestión suscitada foi analizada de xeito pormenorizado pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido o 16.06.2021 sobre a interpretación dos artigos 40 da LSG e 63 do seu regulamento de desenvolvemento, notificado a todos os concellos de Galicia, no que, entre outras cuestións, se indicaba o seguinte:

*“[...] Como volume orixinario, considerarase o das construcións existentes con anterioridade ao 25 de maio de 1975, e poderán considerarse todas as edificacións existentes, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela. Correspóndelle ao concello respectivo a valoración técnica de tales aspectos en cada suposto concreto.*

[...]



*Se con posterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, se tivesen realizado ampliacións das edificacións orixinarias, o volume desas ampliacións debe descontarse para os efectos do cumprimento do límite do 50 % establecido para as ampliacións.*

*Polo tanto, debemos sinalar que no caso de construcións ou edificacións novas na mesma parcela onde se empraza a edificación tradicional, así como as intervencións en construcións existentes na parcela diferentes da edificación tradicional, teranse que respectar os parámetros urbanísticos fixados polo planeamento urbanístico, por non ser de aplicación o réxime xurídico excepcional do artigo 40 LSG; agora ben, debe terse en conta para verificar o cumprimento da edificabilidade e ocupación destas novas construcións a edificabilidade e ocupación xa consumida pola edificación tradicional [...]”.*

Polo tanto, no caso que nos ocupa, as dúas construcións auxiliares existentes na parcela non forman parte do volume orixinario da edificación tradicional, pero si deben terse en conta para verificar o cumprimento do artigo 40 da LSG como volume xa consumido da ampliación da edificación tradicional existente.

**QUINTA.-** A actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

Para tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que conta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida no artigo 40 da LSG.

## CONCLUSIÓN

**1.** Por volume orixinario da edificación tradicional do artigo 40 da LSG, considerarase o das construcións existentes con anterioridade ao 25 de maio de 1975, e poderán terse en conta todas as edificacións existentes a esa data, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela.

**2.** As edificacións non tradicionais existentes na parcela non forman parte do volume orixinario da edificación tradicional, pero si deben terse en conta para verificar o cumprimento do artigo 40 como volume xa consumido da ampliación da edificación tradicional existente”.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

