

## Informe sobre edificacións existentes de carácter tradicional. Parámetros urbanísticos mínimos esixibles (Concello de San Sadurniño – Expediente XCP-23/052)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 01.09.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2023/2407270) oficio do Concello de San Sadurniño no que formula consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo nos seguintes termos:

*“Temos varias consultas sobre edificacións tradicionais en solo rústico ou en solo de núcleo rural que teñen garantido o acceso rodado de uso público (non vía de propiedade pública). Interpretando a Lei do solo de Galicia e o Regulamento de Planeamento ... non queda claro se as edificación nas condicións arriba indicadas poden rehabilitarse (art. 40 da lei e 63 do regulamento) entendo que onde os artigos din “e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables excepto o límite de altura” abrangue tamén o feito de non ter acceso directo a vía de propiedade pública, aínda que sí garantindo o acceso rodado de uso público. Trátase de antigos camiños reais, serventíos de paso ou eiras comúns de acceso a un lugar con varias vivendas e casos similares.*

*Ante as dúbidas de interpretación solicitamos que se elabore un informe para o caso do que falamos, pois poden darse situacións semellantes en moitas intervencións”.*

### 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 San Sadurniño conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (en adiante NSP), aprobadas definitivamente o 23.03.1992 e a súa normativa publicouse no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* o 14.04.1992.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte:

*“2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non 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:*

*[...] c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, se lles aplicará integramente o disposto no*



*planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que lles será de aplicación o previsto no artigo 40 da presente lei.*

*d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico”.*

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de San Sadurniño aplicaráselle o réxime xurídico previsto para este tipo de solo na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente, o Regulamento da dita lei, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG); e ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais, integramente o planeamento respectivo, agás para as edificacións tradicionais existentes, ás que lles será aplicable o artigo 40 da LSG.

**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 das nova edificacións.

Este precepto foi desenvolvido polo artigo 63 do RLSG, que no seu apartado 2 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”.*

Cómpre indicar que a Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo pronunciouse sobre o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional previsto nos citados preceptos no informe emitido o 16.06.2021, notificado a todos os concellos de Galicia, no que se aclararon certos aspectos derivados da súa aplicación.

**CUARTA.-** A consulta municipal ten por obxecto determinar o alcance da expresión “*sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura*”, en concreto “*se abrangue tamén o feito de non ter acceso directo a vía de propiedade pública, aínda que sí garantindo o acceso rodado de uso público*”.

A finalidade de conservación e recuperación das edificacións existentes de carácter tradicional xustifica a a aplicación do réxime xurídico excepcional previsto no artigo 40 da LSG que, tal e como se apuntou na consideración xurídica anterior, difire do réxime xurídico xeral establecido para o solo rústico no artigo 39 da LSG e nos artigos 23 e seguintes da mesma norma para o solo de núcleo rural.

Por tal motivo, a realización das obras de reforma, rehabilitación e reconstrución e a ampliación mesmo en volume independente destas edificacións permitida polo citado artigo 40 unicamente require o cumprimento dos límites de altura, volume e mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria, sen que sexa exixible a condición de garantir o acceso



rodado de uso público previsto nos artigos 24.5 e 39.a) da LSG para o solo de núcleo rural e rústico, respectivamente.

Sobre esta cuestión pronunciouse nos mesmos termos o Consello Consultivo de Galicia no informe 272/2020 do 04.11.2020.

En todo caso, e sen prexuízo do anterior, cómpre indicar que a expresión "acceso rodado de uso público" prevista nos artigos 24.5 e 39.a) da LSG foi obxecto de análise detallado no informe emitido pola Comisión Permanente o 28.02.2023 (XCP 22/041) e publicado na páxina web da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda.

**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 nos artigos 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e 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.** Os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG contemplan un réxime de carácter excepcional para as edificacións existentes de carácter tradicional, que difire do réxime xeral previsto para as novas edificacións en solo rústico no artigo 39 da LSG e nos artigos 23 e seguintes da mesma norma para o solo de núcleo rural.

**2.** A reforma, rehabilitación e reconstrución e a ampliación, mesmo en volume independente, das edificacións existentes de carácter tradicional unicamente require o cumprimento dos límites de altura, volume e mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria previstos no artigo 40, sen que sexa necesario dispoñer ou garantir o acceso rodado de uso público exixido polos artigos 24.5 e 39.a) da LSG.

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.

