

## Informe sobre aplicación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de Valdoviño – Expediente XCP-23/053)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 15.09.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. entrada 2023/2523606) oficio do Concello de Valdoviño no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa aplicación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro:

"[...]

*No Concello de Valdoviño existen edificacións destinadas a uso residencial en solo rústico executadas ao amparo da preceptiva licenza urbanística, concedida con anterioridade á entrada en vigor da LOUGA, en base ao réxime urbanístico previsto nas NNSSPP de Valdoviño e seguindo o Trámite de Excepción previsto no artigo 42 da derogada Lei de 22 de agosto de 1985, de adaptación da do solo a Galicia (LASGA) e no artigo 34 das derogadas Normas complementarias e subsidiarias de planeamento das provincias da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra. A construción das mencionadas edificacións para uso residencial en solo rústico era inherente á súa vinculación con unha explotación agrícola, que gardara relación coa natureza e destino da parcela, polo que nos expedientes municipais tramitados para a concesión das licenzas consta unha declaración xurada de vinculación agrícola asinada polo promotor ou promotora da construción, que por outra parte era condición ou requisito que se debía cumprir.*

*A día de hoxe e en numerosas ocasións propietarios e propietarias de vivendas unifamiliares executadas en solo rústico ao amparo da preceptiva licenza municipal expoñen a necesidade de executar obras de ampliación das mesmas, ao amparo do establecido na DT3ª da LSG [...]"*

*Á vista do anterior, solicítase a emisión dun informe "[...] sobre a necesidade ou non do cumprimento de dita declaración xurada de vinculación agrícola achegada polos promotores (e polo tanto, a existencia dunha explotación) como un dos requisitos a cumprir para viabilizar unha posible ampliación dunha vivenda en solo rústico construída en base a unha licenza municipal, e polo tanto poder aplicar a DT3ª da LSG".*

### 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 que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Valdoviño conta con Normas Subsidiarias de Planeamento aprobadas definitivamente o 28.10.1993 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 107, do 12.05.1994.



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:*

[...]

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

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de Valdoviño aplicarase o réxime xurídico establecido na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).

**TERCEIRA.-** A disposición transitoria terceira da LSG prevé un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral que se contempla na propia lei, para os supostos das construcións executadas en solo rústico e amparadas na correspondente licenza urbanística.

A citada disposición transitoria establece o seguinte:

*"1.- As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística poderán manter o uso autorizado e cambialo para calquera dos previstos no artigo 40. Poderanse executar nelas, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, mesmo cando non cumpran as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.*

*2.- Así mesmo, nas construcións previstas no número anterior, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:*

*a) Cando se trate dos terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.*

*b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas no artigo 39 e polo planeamento urbanístico.*

*c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.*

*d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, permitíndose, en todo caso, o cambio de uso para calquera dos regulados no artigo 40.*

*3.- O previsto nesta disposición entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación".*

**CUARTA.-** A consulta formulada polo Concello de Valdoviño ten por obxecto interpretar o alcance da expresión *"construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística"* prevista na disposición transitoria terceira da LSG.



En concreto, as dúbidas municipais céntranse en determinar se a aplicación do réxime previsto na referida disposición transitoria require unicamente que as construcións executadas en solo rústico contén con licenza urbanística previa ou, pola contra, tamén resulta necesario o seu axuste ás condicións impostas na dita licenza, nomeadamente a vinculación das vivendas ás explotacións agropecuarias.

Para estes efectos, debe terse en conta que, tal e como vén sinalando reiterada xurisprudencia, so poden acollerse ao réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG aquelas construcións que teñan amparo nunha licenza municipal previa, entendendo que para iso non é suficiente con que exista unha previa licenza, senón tamén que a construción executada se axusten con precisión ás súas determinacións.

Neste sentido, o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, entre outras, na sentenza 46/2021, do 29.01.2021, establece que “[...] *La aplicabilidad de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia requiere que se trate de construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística. Por tanto, no basta con haber obtenido una licencia, sino que la construcción ejecutada se tiene que ajustar a la misma [...] Si no se ajusta, no se puede decir que se ha construido al amparo de esa licencia. Y lo cierto es que el apelante no tenía licencia para la construcción de la vivienda unifamiliar que ahora pretende legalizar, sino licencias de obra "concretamente, la nº 307/2002, para la construcción de un garaje de 50 m2 y la nº 186/2004, para la construcción de un almacén de 49,30 m2". Y lo que se ejecutó fue una construcción con tipología residencial [...]*”.

En consecuencia, 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, concretamente, no suposto ao que se refire a consulta, a vinculación á explotación agropecuaria.

## CONCLUSIÓN

1. A disposición transitoria terceira da LSG contempla un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral do solo rústico para as construcións executadas neste tipo de solo e amparadas na correspondente licenza urbanística, co fin de garantir a conservación e recuperación destas construcións.

2. Unicamente poden acollerse ao réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira da LSG aquelas construcións que teñan amparo nunha licenza municipal previa, entendendo que para iso non é suficiente con que exista unha previa licenza, senón tamén que a construción executada se axusten con precisión ás súas determinacións.

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.

