

## Informe sobre interpretación del artículo 40 de la LSG en relación a la ampliación de edificación tradicional cuándo en la parcela existen otras edificaciones y posibilidad de aplicación del régimen general (Ayuntamiento de Xove – Expediente XCP-23/047)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 27.07.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2023/2164521) oficio del Ayuntamiento de Xove en el que solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la posibilidad de ampliar en planta baja una edificación tradicional con los siguientes antecedentes:

“[...] Sobre la parcela, clasificada como suelo rústico de categoría de especial agropecuaria existe, de una parte, una edificación de carácter tradicional, con arreglo a definición contenida en los artículos 40 de la LSG y 63 del RLSG, destinada al uso residencial (vivienda), constituida por una PB y Planta Alta (PA), y, por otra parte, dos construcciones auxiliares de dicha edificación residencial tradicional, con usos admisibles en suelo rústico (de carácter agropecuario, en los términos de los artículos 35.1, letras g) y h) de la LSG, y 50, letras g) y h) del RLSG), cuya ejecución fue posterior a la ejecución de la citada edificación de carácter tradicional, y que, por lo tanto, en principio, no pueden entenderse comprendidas en la dicta definición contenida en los artículos 40 de la LSG y 63 del RLSG.

Dichas dos construcciones auxiliares de carácter agropecuario carecen de título habilitante, sin embargo, a salvo de mejor criterio, se estima que están totalmente finalizadas en los términos establecidos en los artículos 153.1 de la LSG y 377.1 del RLSG. Por tal motivo, en la medida en que transcurrió el plazo de seis (6) años desde la total terminación de dichas dos construcciones sin que se adoptaran medidas de reposición de la legalidad urbanística, cabe entender que caducó el plazo para que estas puedan ser adoptadas (lo que otras leyes urbanísticas autonómica estiman como prescripción de la acción de la reposición de la legalidad urbanística), debiendo someterse estas al régimen jurídico urbanístico previsto en los artículos 90 de la LSG y 205 del RLSG.

Finalmente es preciso significar que el volumen ocupado por dichas dos construcciones supera el 50% del volumen de la construcción tradicional [...]”.

A la vista del expuesto, el ayuntamiento formula consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones:

“1ª.- Cálculo del porcentaje máximo de ampliación en las construcciones tradicionales así definidos en el artículo 40 de la LSG.

Sobre esta cuestión, y sin perjuicio de otras eventuales posibles interpretaciones, parece que podría formularse dos interpretaciones alternativas:

a.- Teniendo en cuenta el dispuesto en el artículo 63.1, párrafo segundo, del RLSG, y en aplicación del artículo 2.3 de la LOE, considera la edificación residencial tradicional y las dos construcciones agropecuarias auxiliares como una única edificación vinculada a un único uso principal, en este caso el residencial, de tal modo que se tenga en cuenta para el cálculo del 50% del volumen máximo a ampliar, el total de los volúmenes de las tres construcciones -volumen de la edificación residencial tradicional + volumen de la construcción auxiliar 1 (no tradicional) + volumen de la construcción auxiliar 2 (no tradicional) - .



b.- Considerar cómo única edificación para el cálculo del 50% volumen máximo a ampliar, en este caso la edificación residencial tradicional, sin que resulte de aplicación el concepto jurídico de edificación del artículo 2.3 de la LOE, en relación con el 63.2 del RLSG, de tal manera que no se tenga en cuenta para el cálculo del 50% máximo a ampliar el volumen de las dos construcciones auxiliares de uso agropecuario no tradicionales.

2º.- Siendo que la fórmula de cálculo responda a la segunda alternativa formulada en el punto anterior, comprende cuestionarnos se a efectos de ampliación, deben tenerse en cuenta o no las construcciones existentes no tradicionales.

a.- Podría considerarse que las dos construcciones auxiliares de uso agropecuario computan en el cálculo del 50 % máximo ampliable del volumen originario de la edificación tradicional, por lo que no sería posible su ampliación, ya que a dicho porcentaje estaría agotada, siendo admisible en este caso únicamente la legalización de las mismas con fundamento en los artículos 40 de la LSG y 63 del RLSG y hasta el máximo del 50% del volumen originario de la edificación residencial tradicional -tanto si se produjo la caducidad del plazo de seis años para reponer la legalidad urbanística, como si no-.

b.- O, alternativamente, si tenemos en cuenta que, de acuerdo con el expuesto en los antecedentes de esta consulta, dichas dos construcciones auxiliares se encontrarían sujetas al régimen jurídico previsto en los artículos 90 de la LSG y 205 del RLSG, podría entenderse que las mismas mantengan la condición de fuera de ordenación -o asimilable-, y no impiden la ampliación de la construcción tradicional en un máximo del 50% del volumen originario de la edificación tradicional -toda vez que la dicta sujeción al régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilable, conforme consolidada jurisprudencia, tiene por finalidad a desaparición de las dichas dos construcciones auxiliares, mientras que los artículos 40 de la LSG y 63 del RLSG, tienen por finalidad el mantenimiento, consolidación, modernización y mismo ampliación de la edificación tradicional existente en suelo rústico (o de núcleo rural).

3º. Dada la clasificación urbanística del suelo y el uso de dichas construcciones auxiliares se formula la cuestión sobre la aplicación del régimen general para el suelo rústico y el régimen del previsto en el artículo 40 de la LSG.

Por un extremo, los usos y construcciones auxiliares existentes en la parcela podrían ser legalizables y mismo se podrían ampliar en las condiciones previstas en el artículo 39 de la LSG, sin tener en cuenta la aplicación del artículo 40, por lo que parece contradictorio que, se aplicara el régimen del artículo 40 de la LSG, no había sido posible legalizar la totalidad de las construcciones auxiliares por exceder el 50 % del volumen de la construcción principal”.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades citadas en su artículo 15, entre las que figuran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Xove cuenta con Plan general de ordenación municipal (en adelante PGOM), aprobado definitivamente el 12.06.2012, publicado en el Diario Oficial de Galicia



núm. 121, del 26.06.2012 y su normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Lugo núm. 162, del 14.07.2012.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en el sucesivo, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece en su apartado primero el siguiente:

“1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas:

[...]

d) Al suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías de suelo contenidas en el planeamiento respectivo”.

En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Xove se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG).

**TERCERA.-** El artículo 40 de la LSG, bajo la firma “Edificaciones existentes de carácter tradicional”, contempla un régimen de carácter excepcional, que difiere del régimen general previsto para las nuevas edificaciones en suelo rústico o de núcleo rural, y que constituye uno de los mecanismos que la normativa urbanística vigente contempla entre las medidas para favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido, frente a la proliferación de nuevas edificaciones.

Este precepto fue desarrollado por el artículo 63.2 del RLSG, que regula las obras permitidas en las citadas edificaciones en los siguientes términos:

“2.- Luego de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto al límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y su ampliación mismo en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquiera caso, se deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40.2 de la LSG).

El límite de altura señalado resulta exigible a las obras de reforma, rehabilitación, reconstrucción y ampliación que se pretendan llevar a cabo, y no será obstáculo para su ejecución que la edificación tradicional supere el parámetro antes de acometer las citadas obras.

En el caso de las edificaciones que no agotaran la posibilidad ampliatoria hasta el 50% del volumen originario de la edificación tradicional permitido por la norma, podrán hacerlo en un momento posterior como respuesta a las nuevas necesidades de espacio que pudieran surgir”.

**CUARTA.-** El ayuntamiento consulta si, para el cómputo del 50% del “volumen originario de la edificación tradicional” permitido para la ampliación, debe tenerse en cuenta únicamente la edificación tradicional existente o, por el contrario, también pueden considerarse las dos construcciones auxiliares existentes en la misma parcela.

El límite del 50% del volumen originario de la edificación tradicional, al igual que sucede con la altura, constituye un requisito reglado claramente determinado por los artículos apuntados, que establecen una limitación en relación a la escala de las edificaciones, de manera que prime la



recuperación de las edificaciones tradicionales siempre y cuando su volumen guarde unas proporciones mínimas.

La cuestión suscitada fue analizada de manera pormenorizada por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el informe emitido el 16.06.2021 sobre la interpretación de los artículos 40 de la LSG y 63 de su reglamento de desarrollo, notificado a todos los ayuntamientos de Galicia, en el que, entre otras cuestiones, se indicaba el siguiente:

"[...] Como volumen originario, se considerará lo de las construcciones existentes con anterioridad a 25 de mayo de 1975, y podrán considerarse todas las edificaciones existentes, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela. Le corresponde al ayuntamiento respectivo la valoración técnica de tales aspectos en cada supuesto concreto.

[...]

Si con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbano, se hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe descontarse a los efectos del cumplimiento del límite del 50 % establecido para las ampliaciones.

Por lo tanto, debemos señalar que en el caso de construcciones o edificaciones nuevas en la misma parcela donde se emplaza la edificación tradicional, así como las intervenciones en construcciones existentes en la parcela diferentes de la edificación tradicional, se tendrán que respetar los parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico, por no ser de aplicación el régimen jurídico excepcional del artículo 40 LSG; ahora bien, debe tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de la edificabilidad y ocupación de estas nuevas construcciones a edificabilidad y ocupación ya consumida por la edificación tradicional [...]"

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, las dos construcciones auxiliares existentes en la parcela no forman parte del volumen originario de la edificación tradicional, pero sí deben tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento del artículo 40 de la LSG como volumen ya consumido de la ampliación de la edificación tradicional existente.

**QUINTA.-** La actuación pretendida, de acuerdo con el establecido en la LSG, es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

Para tal efecto y, de conformidad con el establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que cuenta en el mismo, si la actuación prevista y para a que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en el artículo 40 de la LSG.

## CONCLUSIONES

**1.** Por volumen originario de la edificación tradicional del artículo 40 de la LSG, se considerará lo de las construcciones existentes con anterioridad a 25 de mayo de 1975, y podrán tenerse en cuenta todas las edificaciones existentes a esa fecha, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela.



2. Las edificaciones no tradicionales existentes en la parcela no forman parte del volumen originario de la edificación tradicional, pero sí deben tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento del artículo 40 como volumen ya consumido de la ampliación de la edificación tradicional existente”.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo , este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.