

## Informe sobre edificaciones existentes de carácter tradicional. Parámetros urbanísticos mínimos exigibles (Ayuntamiento de San Sadurniño – Expediente XCP-23/052)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 01.09.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/2407270) oficio del Ayuntamiento de San Sadurniño en el que formula consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los siguientes términos:

“Tenemos varias consultas sobre edificaciones tradicionales en suelo rústico o en suelo de núcleo rural que han garantizado el acceso rodado de uso público (no vía de propiedad pública). Interpretando la Ley del suelo de Galicia y el Reglamento de Planeamiento ... no queda claro si las edificaciones en las condiciones arriba indicadas pueden rehabilitarse (art. 40 de la ley y 63 del reglamento) entiendo que donde los artículos dicen “y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura” abarca también el hecho de no tener acceso directo la vía de propiedad pública, aunque sí garantizando el acceso rodado de uso público. Se trata de antiguos caminos reales, servidumbres de paso o eras comunes de acceso a un lugar con varias viviendas y casos similares.

Ante las dudas de interpretación solicitamos que se elabore un informe para el caso del que hablamos, pues pueden darse situaciones semejantes en muchas intervenciones”.

### 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 San Sadurniño cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NSP), aprobadas definitivamente el 23.03.1992 y su normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña el 14.04.1992.

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

“2.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no 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:

[...] c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se les aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en el que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que les será de aplicación el previsto en el artículo 40 de la presente ley.

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.



Por lo tanto, al suelo rústico del Ayuntamiento de San Sadurniño se le aplicará el régimen jurídico previsto para este tipo de suelo en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente, el Reglamento de la dicta ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG); y al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales, íntegramente el planeamiento respectivo, excepto para las edificaciones tradicionales existentes, a las que les será aplicable el artículo 40 de la LSG.

**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 las nueva edificaciones.

Este precepto fue desarrollado por el artículo 63 del RLSG, que en su apartado 2 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 el 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 cualquier 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".

Es preciso indicar que la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo se pronunció sobre el régimen de las edificaciones existentes de carácter tradicional previsto en los citados preceptos en el informe emitido el 16.06.2021, notificado a todos los ayuntamientos de Galicia, en el que se aclararon ciertos aspectos derivados de su aplicación.

**CUARTA.-** La consulta municipal tiene por objeto determinar el alcance de la expresión "sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto lo límite de altura", en concreto "se abarca también el hecho de no tener acceso directo la vía de propiedad pública, aunque sí garantizando el acceso rodado de uso público".

La finalidad de conservación y recuperación de las edificaciones existentes de carácter tradicional justifica la la aplicación del régimen jurídico excepcional previsto en el artículo 40 de la LSG que, tal y como se apuntó en la consideración jurídica anterior, difiere del régimen jurídico general establecido para el suelo rústico en el artículo 39 de la LSG y en los artículos 23 y siguientes de la misma norma para el suelo de núcleo rural.

Por tal motivo, la realización de las obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción y la ampliación mismo en volumen independiente de estas edificaciones permitida por el citado artículo 40 únicamente requiere el cumplimiento de los límites de altura, volumen y mantenimiento de las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria, sin que sea exigible a condición de garantizar el acceso rodado de uso público previsto en los artículos 24.5 y 39.a) de la LSG para el suelo de núcleo rural y rústico, respectivamente.



Sobre esta cuestión se pronunció en los mismos términos el Consejo Consultivo de Galicia en el informe 272/2020 del 04.11.2020.

En todo caso, y sin perjuicio del anterior, es preciso indicar que la expresión "acceso rodado de uso público" prevista en los artículos 24.5 y 39.a) de la LSG fue objeto de análisis detallado en el informe emitido por la Comisión Permanente el 28.02.2023 (XCP 22/041) y publicado en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda.

**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 los artículos 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y 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.

## CONCLUSIÓN

1. Los artículos 40 de la LSG y 63 del RLSG contemplan un régimen de carácter excepcional para las edificaciones existentes de carácter tradicional, que difiere del régimen general previsto para las nuevas edificaciones en suelo rústico en el artículo 39 de la LSG y en los artículos 23 y siguientes de la misma norma para el suelo de núcleo rural.
2. La reforma, rehabilitación y reconstrucción y la ampliación, mismo en volumen independiente, de las edificaciones existentes de carácter tradicional únicamente requiere el cumplimiento de los límites de altura, volumen y mantenimiento de las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria previstos en el artículo 40, sin que sea necesario disponer o garantizar el acceso rodado de uso público exigido por los artículos 24.5 y 39.a) de la LSG.

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.

