

Informe sobre aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de Valdoviño – Expediente XCP-23/053)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 15.09.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. entrada 2023/2523606) oficio del Ayuntamiento de Valdoviño en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero:

“[...]

En el Ayuntamiento de Valdoviño existen edificaciones destinadas a uso residencial en suelo rústico ejecutadas al amparo de la preceptiva licencia urbanística, concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUGA, en base al régimen urbanístico previsto en las NNSPP de Valdoviño y siguiendo el Trámite de Excepción previsto en el artículo 42 de la derogada Ley de 22 de agosto de 1985, de adaptación de la del suelo a Galicia (LASGA) y en el artículo 34 de las derogadas Normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de las provincias de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra. La construcción de las mencionadas edificaciones para uso residencial en suelo rústico era inherente a su vinculación con una explotación agrícola, que había guardado relación con la naturaleza y destino de la parcela, por lo que nos expedientes municipales tramitados para la concesión de las licencias consta una declaración jurada de vinculación agrícola firmada por el promotor o promotora de la construcción, que por otra parte era condición o requisito que se debía cumplir.

A día de hoy y en numerosas ocasiones propietarios y propietarias de viviendas unifamiliares ejecutadas en suelo rústico al amparo de la preceptiva licencia municipal exponen la necesidad de ejecutar obras de ampliación de las mismas, al amparo del establecido en la DT3ª de la LSG [...]”.

A la vista del anterior, se solicita la emisión de un informe “[...] sobre la necesidad o no del cumplimiento de dicha declaración jurada de vinculación agrícola aportada por los promotores (y por lo tanto, la existencia de una explotación) cómo uno de los requisitos a cumplir para viabilizar una posible ampliación de una vivienda en suelo rústico construida en base a una licencia municipal, y por lo tanto poder aplicar la DT3ª de la LSG”.

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 que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Valdoviño cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente el 28.10.1993 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña núm. 107, del 12.05.1994.



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:

[...]

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le había aplicado el dispuesto en esta ley para el suelo rústico".

Por lo tanto, al suelo rústico del Ayuntamiento de Valdoviño se aplicará el régimen jurídico establecido 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 (RLSG).

TERCERA.- La disposición transitoria tercera de la LSG prevé un régimen transitorio específico, singularizado e independiente del régimen jurídico general que se contempla en la propia ley, para los supuestos de las construcciones ejecutadas en suelo rústico y amparadas en la correspondiente licencia urbanística.

La citada disposición transitoria establece el siguiente:

"1.- Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística podrán mantener el uso autorizado y cambiarlo para cualquiera de los previstos en el artículo 40. Se podrán ejecutar en ellas, contando con licencia municipal previa y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, mismo cuando no cumplan las condiciones de implantación, uso y #edificación establecidas por esta ley.

2.- Asimismo, en las construcciones previstas en el número anterior, contando con licencia municipal previa y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Cuando se trate de los terrenos que deban ser incluidos en el suelo rústico de especial protección según esta ley, será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano con la competencia sectorial correspondiente.

b) Que cumpla las condiciones de edificación establecidas en el artículo 39 y por el planeamiento urbanístico.

c) Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y la mejor protección del paisaje.

d) Que se mantengan el uso y la actividad autorizados originariamente, permitiéndose, en todo caso, el cambio de uso para cualquiera de los regulados en el artículo 40.

3.- El previsto en esta disposición se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación".

CUARTA.- La consulta formulada por el Ayuntamiento de Valdoviño tiene por objeto interpretar el alcance de la expresión "construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística" prevista en la disposición transitoria tercera de la LSG.



En concreto, las dudas municipales se centran en determinar si la aplicación del régimen previsto en la referida disposición transitoria requiere únicamente que las construcciones ejecutadas en suelo rústico cuenten con licencia urbanística previa o, por el contrario, también resulta necesario su ajuste a las condiciones impuestas en dicha licencia, nombradamente la vinculación de las viviendas a las explotaciones agropecuarias.

Para estos efectos, debe tenerse en cuenta que, tal y como viene señalando reiterada jurisprudencia, solo pueden acogerse al régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG aquellas construcciones que tengan amparo en una licencia municipal previa, entendiéndose que para eso no es suficiente con que exista una previa licencia, sino también que la construcción ejecutada se ajusten con precisión a sus determinaciones.

En este sentido, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, entre otras, en la sentencia 46/2021, del 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, la aplicación del régimen excepcional previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG exige como presupuesto el ajuste de la construcción ejecutada a las condiciones impuestas en la licencia urbanística otorgada, concretamente, en el supuesto a lo que se refiere la consulta, la vinculación a la explotación agropecuaria.

CONCLUSIÓN

1. La disposición transitoria tercera de la LSG contempla un régimen transitorio específico, singularizado e independiente del régimen jurídico general del suelo rústico para las construcciones ejecutadas en este tipo de suelo y amparadas en la correspondiente licencia urbanística, con fines de garantizar la conservación y recuperación de estas construcciones.
2. Únicamente pueden acogerse al régimen excepcional previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG aquellas construcciones que tengan amparo en una licencia municipal previa, entendiéndose que para eso no es suficiente con que exista una previa licencia, sino también que la construcción ejecutada se ajusten con precisión a sus determinaciones.

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.

