

## Informe sobre aclaración obriga de cesión de terreos necesarios para a apertura e regularización de viario no suposto de obras de ampliación do volume de edificación existente en solo de núcleo rural (Concello de Ordes – Expediente XCP-23/065)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 04.11.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2023/2952895) oficio do alcalde de Ordes no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo baseado nos seguintes antecedentes:

*“Con data 13/08/2021 por este Concello concedeuse licenza urbanística en solo de núcleo rural (solo non urbanizable de núcleo rural, área 1 – NN1), de execución obras: ampliación de explotación agropecuaria existente: ampliación de volume (133,00 m<sup>3</sup>) / ampliación en altura (1,00 m) de establo de gando vacún de carne e construción de plataforma de formigón (206,00 m<sup>2</sup>).*

[...]

*As obras consisten na ampliación en volume (133,00 m<sup>3</sup>) / ampliación en altura (1,00 m) de establo existente -establo 2- segundo o expediente de regularización da explotación agropecuaria- para mellorar as condicións dos animais e na execución dunha plataforma de formigón de 206,00 m<sup>2</sup> de superficie. As obras non supoñen aumento dos animais existentes posto que non se produce ampliación da superficie. A ampliación é inferior ao 50% do volume orixinario.*

[...]

*Con data xuño 2023 polo promotor das obras renunciouse á licenza urbanística anterior que autorizaba as obras de ampliación de edificación para uso agropecuario existente, presentando unha nova solicitude de licenza urbanística de legalización de obras de ampliación de edificación existente adicada a establo e cambio de usos para actividades: aparcamento, almacén de materiais de fontanería, saneamento, ventilación e calefacción.*

*No momento de concesión da licenza urbanística (13/08/2021) non resultaba preceptiva como condición de edificación a cesión de terreos ao concello para a apertura e regulación do viario existente posto que as obras solicitadas non entraban dentro dos supostos establecidos polo artigo 24.2 da LSG.*

[..]

*A vixente redacción do art. 24.2 LSG establece que cando se pretenda ampliar o volume de edificacións existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso.*

*Tendo en conta o anterior, así como que o art. 24.2 LSG fala de forma xenérica de ampliación do volume de edificacións existentes, e ao pretenderse levar a cabo unha ampliación en volume (133,00 m<sup>3</sup>) dunha edificación (antigo establo 2) de 133,00 m<sup>2</sup> de superficie, que representa o 21,31 % do total da suma das superficies de todas as edificacións existentes na parcela (624,00 m<sup>2</sup>): [vivenda (123,00 m<sup>2</sup>), establo 1 (45,00 m<sup>2</sup>), establo 2 (133,00 m<sup>2</sup>), establo 3 (35,00 m<sup>2</sup>), alpendre (275,00 m<sup>2</sup>), hórreo (13,00 m<sup>2</sup>)], polo propietario deberá cederse gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a regularización do viario (9,00 m<sup>2</sup>), polo que os servizos urbanísticos municipais consideran esta cesión como unha condición de edificación demasiado gravosa para o propietario dos terreos”.*



Á vista do anterior, o concello solicita informe sobre a seguinte cuestión:

*"Interpretación respecto a se no suposto de execución en solo de núcleo rural de obras de ampliación do volume dunha edificación existente, podería eximirse ao propietario dos terreos do cumprimento da condición de edificación imposta polo art. 24.2 LSG (cesión gratuíta ao concello os terreos necesarios para a regularización do viario), cando esta ampliación de volume afecta a unha edificación existente que non ten a consideración de principal, e representa unha superficie construída inferior ao 25% da total superficie construída na parcela na que pretenden executarse as obras".*

## 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 Ordes conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 28.11.1996, publicadas no *Diario Oficial de Galicia* núm. 246, do 18.12.1996 e no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 293, do 21.12.1996.

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 no seu apartado 2 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:*

*"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, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás o que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei".*

Tal como puntualiza o apartado 1 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), *"enténdese que resultan de aplicación neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".*

Segundo os datos facilitados polo concello, a edificación á que se refire a consulta ubícase nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural.



**TERCEIRA.-** A consulta municipal refírese a unha edificación preexistente respecto da cal, segundo os datos facilitados polo concello, se solicita licenza urbanística de legalización de obras de ampliación da mesma e cambio de uso.

O réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural regúlase nos artigos 23 a 26 da LSG e 36 a 40 do RLSG.

Concretamente, o artigo 24.2 da LSG, na redacción dada pola Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, sinala que *“Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, ampliar o volume de edificacións existentes, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso”*.

O deber de cesión de terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario configúrase como un dos deberes das persoas propietarias do solo de núcleo rural enmarcada no réxime xurídico xeral desta clase de solo, non estando prevista ningunha excepción á súa esixencia por razón de que a edificación obxecto de ampliación sexa ou non de carácter principal ou da porcentaxe que supoña a ampliación respecto da superficie total construída da parcela.

Por tanto, con carácter xeral, a ampliación do volume das edificacións existentes leva consigo a obriga das persoas propietarias de cesión dos terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario, xa que o sinalamento das aliñacións constitúe unha determinación do planeamento xeral en solo de núcleo rural, segundo o artigo 55.1.c) da LSG, que ten carácter de disposición de carácter xeral e, polo tanto, resulta de obrigado cumprimento.

**CUARTA.-** En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que en cada caso concreto debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a actuación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

## CONCLUSIÓN

A cesión dos terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario prevista no artigo 24.2 da LSG constitúe un deber das persoas propietarias do solo de núcleo rural enmarcado no réxime xurídico xeral desta clase de solo, polo que, con carácter xeral, resulta esixible nos supostos de ampliación de volume de edificacións existentes.

Para estes efectos, resulta irrelevante que as obras de ampliación se realicen nunha edificación auxiliar ou a porcentaxe que representa a ampliación na superficie total construída da parcela.

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.

