

## Informe sobre usos admisibles no solo rústico e posibilidade de aplicar as Normas subsidiarias de planeamento municipal en aspectos non previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e no seu regulamento para o solo rústico (Concello de Cuntis – Expediente XCP-23/074)

### ANTECEDENTES

**PRIMEIRO.-** O 19.06.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/1802455) oficio do alcalde de Cuntis polo que achega expediente de construción existente en solo rústico, en concreto da *"Legalización de edificación de P. Baja para taller de artesanía, investigación, formación, promoción y desarrollo de la camelia"*, a efectos de asesoramento sobre a posibilidade de legalización de conformidade co proxecto presentado.

**SEGUNDO.-** Con data do 21.06.2023, a directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo requiriu ao concello a concreción das cuestións relativas á aplicación e interpretación da normativa urbanística derivadas do expediente remitido, para o seu pronunciamento pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

**TERCEIRO.-** O 28.11.2023 recibíuse no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/3160115) oficio do alcalde de Cuntis, en resposta ao anterior requirimento, no que solicita informe a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo con base nos seguintes antecedentes:

*"Vense tramitando neste Concello expediente 452/2022 de "Legalización de edificación de Planta baja para taller de artesanía, formación, promoción y desarrollo de la camelia". A citada construción ... se atopa situada no lugar de Cequeril ...*

*Tamén consta expediente da APLU PON/169/2017 da APLU referente tamén ó mesmo inmovible.*

*A construción cumpre coas especificacións do artigo 39 da Lei 2/2016 tal como se especifica no proxecto.*

*A actividade proposta non ten encaixe exacto nos supostos establecidos no artigo 35 da Lei 2/2016. O artigo 35e) referente a actividades científicas, escolares e divulgativas parece adaptarse ó pretendido, aínda que tamén o artigo 35ñ) que fai referencia a usos artesanais. En calquera caso, semella que un uso, das características descritas no proxecto, e máis propio dun entorno puramente rústico que doutras cualificacións de solo.*

*Segundo expone no informe do técnico municipal existen dúbidas non so sobre a aplicación da lexislación vixente senón incluso da viabilidade de aplicar determinados preceptos existentes nas NNSS Municipais de Cuntis".*

Á vista do exposto, solicita un pronunciamento expreso sobre as seguintes cuestións:

*"Se os usos e construcións dedicadas "TALLER DE ARTESANÍA, FORMACIÓN, INVESTIGACIÓN, PROMOCIÓN E DESARROLLO DA CAMELIA" son compatibles cos usos e construcións permitidos pola Lei 2/2016 e regulamento.*



*Se as NNSS Municipais de Cuntis poden ser aplicadas en aspectos non recollidos na lexislación urbanística para construcións en solo rústico.*

*Se as especificacións establecidas nos apartados 10.1.5 e 10.1.7 das NNSS Municipais pódense ter en conta no presente caso”.*

**CUARTO.-** En resposta á petición de información efectuada pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, con data do 19.12.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/2758794) informe do director da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística da mesma data no que, entre outras cuestións, fai constar o seguinte:

-Que na parcela obxecto da consulta se executaron obras consistentes na construción dunha edificación para uso residencial e soleira de formigón, así como na construción dunha piscina, que foron obxecto do expediente de reposición da legalidade urbanística núm. PON/169/2017-RP1.

-Que o 11.12.2018 o director da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, previa a instrución do expediente, resolveu, entre outras cuestións, declarar que as obras consistentes na construción dunha edificación para uso residencial e soleira de formigón non son legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, ordenar a súa demolición, a reposición dos terreos afectados ao estado anterior ao inicio das obras e o cese definitivo dos usos aos que desen lugar.

A referida resolución declarou, así mesmo, que as obras de construción da piscina poden ser legalizables por seren compatibles co ordenamento xurídico, polo que, procede requirir ao interesado para que a presentación da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente.

Na citada resolución indícase, así mesmo, que *“a edificación conta con tipoloxía residencial; con independencia de que nas dependencias existan elementos de secado de sementes relacionadas coas camelias”.*

## 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 Cuntis conta con Normas subsidiarias de planeamento (NSP) aprobadas definitivamente o 31.05.1990 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 27.06.1991.

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:*



[...]

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

En consecuencia, ao solo rústico de Cuntis aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

**TERCEIRA.-** O concello consulta, en primeiro termo, se os usos e construcións destinadas a taller de artesanía, formación, investigación, promoción e desenvolvemento da camelia que figuran no proxecto de legalización presentado son compatibles cos usos e construcións permitidos pola normativa urbanística no solo rústico.

Neste suposto cómpre ter en conta que a solicitude de informe vai referida a unha edificación que, tal e como se expuxo nos antecedentes de feito, foi obxecto dun expediente de reposición da legalidade urbanística que finalizou mediante resolución do director da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística do 11.12.2018. Esta resolución declarou ilegalizables, por resultar incompatibles co ordenamento urbanístico, as obras executadas na referida edificación debido, precisamente, a que a mesma “... conta con tipoloxía residencial; con independencia de que nas dependencias existan elementos de secado de sementes relacionadas coas camelias”.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal nin suplir as funcións encomendadas a outros órganos administrativos, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

En atención ao exposto, non procede analizar o proxecto de legalización presentado nin pronunciarse sobre a compatibilidade coa normativa urbanística dos usos e construcións aos que se refire a solicitude de informe porque o órgano competente en materia de reposición da legalidade urbanística declarou que as obras executadas na edificación obxecto da consulta son ilegalizables e incompatibles coa normativa urbanística.

**CUARTA.-** A segunda cuestión sobre a que se solicita un pronunciamento é a relativa ao réxime xurídico aplicable ao solo rústico de Cuntis e nomeadamente á posibilidade de aplicar as NSP en aspectos non previstos na LSG e no seu regulamento para o solo rústico.

Respecto deste extremo, convén reiterar que é o réxime transitorio previsto na LSG o que determina a aplicación directa do réxime xurídico do solo rústico nos concellos con planeamento anterior á mesma e non adaptado á dita lei, réxime xurídico establecido no exercicio da competencia autonómica nesta clase de solo, que resulta común a todos os concellos da Comunidade Autónoma de Galicia, polo que nin sequera pode ser obxecto de modificación a través do planeamento urbanístico municipal.

Para tal efecto, no caso de tramitación dun novo plan xeral de ordenación municipal, o artigo 57 da LSG, contempla como únicas determinacións destes instrumentos no solo rústico as seguintes:

*“a) Delimitación das distintas categorías de solo rústico, segundo o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, neste regulamento e na lexislación sectorial correspondente, ou por instancia do concello e coa conformidade expresa da Administración competente que tutele o valor obxecto de protección.*



*b) Normas e medidas de protección do solo rústico para asegurar a conservación, protección e recuperación dos valores e potencialidades propios do medio rural".*

En pola súa banda, o artigo 130.2 do RLSG engade a seguinte puntualización:

*"Sen prexuízo do disposto no artigo 36.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, en relación cos instrumentos de ordenación do territorio, as normas de protección, conservación e recuperación do medio rural non poderán establecer restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas neste regulamento para o solo rústico, pero poderán regular aqueles aspectos que aquel non detalla especificamente, como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos".*

En consecuencia, o réxime aplicable ao solo rústico de Cuntis será o establecido nos artigos 31 e seguintes da LSG e 45 e seguintes do seu regulamento, sen prexuízo da aplicación, de ser o caso, das NSP no relativo a aspectos como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos.

Neste sentido pronunciouse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido o 26.09.2022 (Concello de San Sadurniño-Expediente XCP-22/012) publicado na páxina web da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e dispoñible na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccion-estudios/relacion-informes-publicados>

**QUINTA.-** Exposto o que antecede, o concello consulta sobre a aplicación ao solo rústico do apartado 10.1.5 da normativa das NSP, referido ás construcións destinadas a usos agrícolas, e 10.1.7 da mesma, relativo ás edificacións de interese público e social.

En atención ao indicado na consideración xurídica precedente, tales apartados poderán aplicarse no caso de que regulen aspectos como os relativos ás características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos, pero en ningún caso poderán establecer restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas na normativa urbanística.

Pois ben, o apartado 10.1.5 da normativa das NSP establece que *"Para os efectos de autorizar a súa construción en Solo Non Urbanizable, entenderanse como construcións destinadas a explotacións agrícolas, que garden relación co uso e destino da finca, as seguintes:*

- *Silos para almacén de colleitas.*
- *Hórreos.*
- *Invernadoiros desmontables.*
- *Casetas ou galpóns para apeiros de labranza, ata unha superficie máxima en planta de 40 m2, sempre que a finca teña unha superficie non inferior á unidade mínima de cultivo e, en todo caso, sexa superior a 2.000 m2.*
- *Outras construcións para o servizo da explotación agraria, debidamente xustificadas, sempre e cando estean vinculadas ás capacidades produtivas ou extractivas do medio".*

Fronte a esta regulación, o artigo 35.1.g) da LSG considera un uso admisible no solo rústico as *"Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións*



*hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros” e a súa implantación nesta clase de solo requirirá o cumprimento das condicións xerais previstas no artigo 39 da LSG, polo que o apartado 10.1.5 citado non resulta de aplicación.*

Por outra banda, o apartado 10.1.7 da normativa das NSP enumera as edificacións consideradas de utilidade pública ou interese social para os efectos de autorizar a súa construción no solo non urbanizable, segundo o trámite do artigo 42 da *Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia.*

A normativa urbanística vixente regula detalladamente o procedemento para a implantación dos usos admisibles no solo rústico, sen que esta requira a súa declaración de utilidade pública ou interese social, polo que este apartado se entende derogado ao abeiro da disposición derogatoria única da LSG.

## CONCLUSIÓN

**1.** A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal nin suplir as funcións encomendadas a outros órganos administrativos, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

En atención ao exposto, non procede analizar o proxecto de legalización presentado nin pronunciarse sobre a compatibilidade coa normativa urbanística dos usos e construcións aos que se refire a solicitude de informe porque o órgano competente en materia de reposición da legalidade urbanística declarou que as obras executadas na edificación obxecto da consulta son ilegalizables e incompatibles coa normativa urbanística.

**2.** O réxime xurídico aplicable ao solo rústico do Concello de Cuntis é o establecido na LSG e no RLSG, de conformidade co previsto na letra d) do número 2 da disposición transitoria primeira da LSG, tanto no que se refire ao réxime de usos admisibles, como ás condicións xerais das edificacións, sen prexuízo da aplicación, de ser o caso, das NSP no relativo a aspectos como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos.

**3.** Os apartados 10.1.5 e 10.1.7 da normativa das NSP establecen maiores restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que as establecidas na normativa urbanística para o solo rústico, polo que non cabe a súa aplicación.

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.

