

## Informe sobre Volume e rasante a ter en conta nunha rehabilitación dunha vivenda tradicional en aplicación do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de A Mezquita - Expediente XCP 22/032).

### ANTECEDENTES

I.- O 04.10.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2356370) oficio do Concello da Mezquita no que solicita informe sobre as seguintes cuestións:

*1º.- En aplicación do art. 40 da Lei 2/2016 do Solo de Galicia modificado pola Lei 4/2021 de 28 de xaneiro de Medidas Fiscais e administrativas, ¿Cando se refire á ampliación ata un 50% do volume existente, esta ampliación considera o volume total ampliado ou só ao volume computable a efectos de edificabilidade?*

*2º.- En solo de núcleo rural tradicional, con aliñacións consolidadas e nos casos en que a rasante natural do terreo da parcela estea a unha cota superior á rasante da vía pública. Cal de estas rasantes tomaremos de referencia?, tendo en conta que este Concello carece de PXOM aprobado definitivamente. "*

II.- A consulta formúlase para resolver a solicitude de rehabilitación e ampliación dunha vivenda unifamiliar no núcleo rural A Vilavella, de 64 m2 de ocupación en planta, acaroadada e con resto de parcela sen edificar. A parcela atópase bordeada polo vento sur (cota +2,5 m con respecto á rasante da rúa) e polo vento leste (cota variables ata acceder directamente á planta baixa da vivenda).

III.- A condición de núcleo rural de Vilavella está recoñecida na Resolución da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 01.12.2004 ditada no expediente de recoñecemento, delimitación e identificación do núcleo rural de Vilavella do Concello de A Mezquita e solicitude de autorización para construción de reforma e adaptación de edificio para hotel de turismo rural no mesmo núcleo, solicitado por Pousada Vilavella S.L. (Expediente 311/2004).

### 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 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 da Mezquita non conta con plan xeral de ordenación municipal.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
[sxurbanismo@xunta.gal](mailto:sxurbanismo@xunta.gal)



Esta disposición foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do *Regulamento de Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, aprobado por *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG), que no seu apartado 3 establece o seguinte:

*“3.- Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia coas seguintes particularidades:*

- a) Poderá edificarse nos terreos que merezan a condición do solo urbano consolidado unicamente cando reúnan os requisitos establecidos no artigo 26.1ª).*
- b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia e poderá edificarse de conformidade co previsto nas ordenanzas reguladoras dos expedientes de delimitación aprobadas ou, na súa falta, conforme o previsto no Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia”.*

**TERCEIRA.-** O artigo 40 da LSG regula o réxime xurídico aplicable ás edificacións existentes de carácter tradicional. Este réxime, de acordo co establecido no citado precepto, poderá aplicarse ás edificacións existentes en solo de núcleo rural.

En relación coas obras a levar a cabo nestas edificacións, o apartado 2 do artigo 40 establece o seguinte:

*“2.- Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura, permitirase a súa reforma, rehabilitación e reconstrución e a súa ampliación, mesmo en volume independente, sen que a ampliación poida superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional. En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria”.*

Este réxime especial de usos e obras admisibles sobre edificacións tradicionais susténtase sobre uns requisitos ou parámetros especificamente previstos neste artigo. Os requisitos que figuran regrados e claramente determinados pola norma son a altura e o volume, establecendo un límite en relación á escala das edificacións, de xeito que prime a recuperación das edificacións tradicionais sempre en cando o seu volume garde unhas proporcións mínimas.

**CUARTA.-** Consideración do volume computable en relación coas rasantes.

Como acabamos de expor, o artigo 40 da LSG permite, con determinadas condicións, a ampliación da edificación tradicional sen superar o 50% do “volume” orixinario da edificación.

O parámetro “volume da edificación” defínese no apartado 7 do Anexo I do RLSG como:

*“Volume da edificación: espazo delimitado polos paramentos exteriores dunha construción, edificación ou instalación, independentemente de que o seu interior poida estar vinculado a un uso determinado ou sexa un espazo non utilizable.*

*Non se computarán como aumento de volume:*

*1º. Os peches dos paramentos frontais de terrazas e balcóns que xa estean cubertos e pechados por tres orientacións, que non se realicen con elementos opacos ou de fábrica.*

*2º. A instalación de toldos sobre o terreo, as terrazas ou en fachadas, cando se realice mediante estruturas lixeiras desmontables e sen cerramentos laterais.*

*3º. Cando quede suficientemente acreditada a súa necesidade, e coa menor incidencia posible:*

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
[sxurbanismo@xunta.gal](mailto:sxurbanismo@xunta.gal)



– A execución de obras e instalacións tendentes á adecuación á normativa de accesibilidade, incluíndo a instalación de novos ascensores e as súas casetas de operacións nas azoteas dos edificios.

– As obras e instalacións que garantan o cumprimento dos requisitos establecidos na normativa sismorresistente e de protección contra incendios.

– As actuacións necesarias para o cumprimento dos requisitos básicos relacionados na normativa vixente en materia de ordenación da edificación.

– As actuacións de mellora da envolvente que se realicen para reducir a demanda enerxética en edificacións existentes no momento da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.”

A finalidade do límite da ampliación co volume no artigo 40 da LSG é que en ningún caso, coa entidade do volume ampliado se afecte ás características da edificación tradicional, debido á súa escala. Desta forma, despréndese que as edificacións baixo rasante non computan para os efectos do volume, polo que cunha interpretación integrada da norma, entenderase como paramento exterior dunha edificación para os efectos do previsto no artigo 40 da LSG, como os que se atopan sobre o nivel da rasante natural do terreo.

**QUINTA** .- Posibilidade de aplicación do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural

No obstante o anterior, poderá valorarse a aplicación do réxime xeral de solo de núcleo rural a edificación tradicional.

O artigo 40 da LSG constitúe un réxime excepcional, alternativo ao réxime xeral, pensado para aqueles casos en que a edificación non cumpra os extremos esixidos no réxime xeral.

A existencia deste réxime excepcional non implica que as edificacións anteriores á *Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana*, que cumpran todos os requisitos sinalados no réxime xeral non se lles poida aplicar o réxime xeral e que necesariamente se teña que aplicar a todas as edificacións anteriores a esa data unicamente o artigo 40 da LSG.

## CONCLUSIÓN

A ampliación de ata o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional, segundo o artigo 40 da LSG, refírese ao espazo delimitado polos paramentos exteriores da edificación ampliada. O volume ampliado computarase a partir dos seus paramentos exteriores, sendo os ditos parámetros os que se atopan sobre o nivel da rasante natural do terreo para os efectos do previsto no artigo 40 da LSG.

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.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurbanismo@xunta.gal

