

Informe sobre aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, a un almacén agrícola con licencia otorgada en 2020.

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 04.10.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm.2024/2864413) oficio del alcalde del Ayuntamiento de Gondomar en el que formula a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente consulta, en relación a la aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia :

“No supuesto de un almacén agrícola, en suelo rústico y ejecutado conforme la licencia obtenida con posterioridad al año 2020, ¿sería viable urbanísticamente la concesión de licencia para ampliación y cambio de uso para vivienda unifamiliar si se cumplen las condiciones de edificación del artículo 39?”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Segundo el dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el 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 Gondomar no cuenta con instrumento de planeamiento general.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece el siguiente en su número 4:

“4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en esta ley, con las siguientes particularidades:

a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.la) de esta ley.

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia.”

En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Gondomar se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto 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 (en adelante, RLSG).

TERCERA.- La duda suscitada se refiere a la aplicación de la disposición transitoria tercera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*, relativa al régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico, que tiene el siguiente tenor literal:

“Disposición transitoria tercera. Régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico

Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística podrán mantener el uso autorizado, y podrán ejecutarse en ellas obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, aun cuando no cumplan las condiciones de implantación, uso y edificación establecidas por esta ley.

Asimismo, luego de la licencia municipal, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, cumpliendo los siguientes requisitos:

[...]”

La referida disposición establece un régimen transitorio específico, singularizado e independiente del régimen jurídico general que se contempla en el cuerpo normativo, para el supuesto de las construcciones ejecutadas en suelo rústico y amparadas en la correspondiente licencia urbanística.

Hace falta aclarar que la referencia temporal a los efectos de aplicación de dicha disposición transitoria tercera, es decir, la fecha de referencia para que se pueda dar el supuesto de hecho, es que la construcción se hubiera ejecutado al amparo de licencia antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, esto es, de 19 de marzo de 2016, cuestión que deberá ser objeto de acreditación a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho.

La Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre la aplicación de la disposición transitoria tercera en los informes emitidos en los expedientes XCP- 23/013 y XCP- 23/053, que pueden consultarse en el siguiente enlace: <https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

Tal y como se señaló en el Informe XCP-23/013, conviene precisar que únicamente pueden acogerse al régimen excepcional previsto en la señalada disposición aquellas construcciones ejecutadas al amparo de una licencia municipal, entendiéndose que para eso no es suficiente con que exista una licencia previa, sino que también es necesario que la construcción ejecutada se ajuste con precisión a sus determinaciones.

CONCLUSIÓN

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS
Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

La disposición transitoria tercera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* resultará de aplicación a las construcciones en suelo rústico ejecutadas al amparo de licencia urbanística antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

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 el 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.