

## Informe sobre prevalencia del régimen previsto en el artículo 40 de la LSG para las edificaciones tradicionales en suelo rústico sobre la normativa del planeamiento urbanístico municipal

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 25.10.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2024/3060770) oficio del Ayuntamiento de San Sadurni en el que formula consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los siguientes términos:

*“Descripción de la cuestión que genera duda:*

*-Artículo 40ª ley suelo Galicia. Límite altura ley del suelo. 7m altura máxima al límite de las cubiertas.*

*-Ordenanza NU de Suelo No Urbanizable (equiparale al suelo rústico de protección ordinaria por aplicación de la Disposición transitoria primera Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, punto 2, letra d) de nuestras NNSS de Planeamiento.*

*Alturas:*

*-Viviendas no vinculadas a usos agropecuarios: 6 m*

*-Viviendas vinculadas a usos agropecuarios: 6,5 m*

*Tomo II pág 57, punto 4.3.5 de las NNSS de Planeamiento: sobre construcciones permitidas por encima de la altura define que la pendiente máxima de la cubierta son 45° y el punto de arranque de dicha cubierta es la intersección del ultimo forjado con la cornisa, de manera que no puede existir pared vertical en el punto de la cornisa sobre lo forjado en el espacio bajo-cubierta.*

*Como la Ley del Suelo en la disposición transitoria indicada dice que los planeamientos no adaptados a la Ley 9/2002 se regiran en Suelo Rústico por lo indicado para ese tipo de suelo, nuestra consulta es si esta previsión anula las limitaciones de las Normas Subsidiarias (que son anteriores a dicha norma).*

*Ante las dudas de interpretación, toda vez que existe una diferente regulación en la Ley del Suelo y en las NNSS de San Sadurni, solicitamos que se elabore un informe sobre esta cuestión, pues resulta de utilidad y necesario a la hora de mantener un criterio uniforme para los diferentes supuestos que se puedan dar.”*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS  
Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



**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 citadas en su artículo 15, entre las que figuran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de San Sadurniño cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NSP), aprobadas definitivamente el 23.03.1992 y su normativa se publicó en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña el 14.04.1992.

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 aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico".*

Por lo tanto, al suelo no urbanizable del Ayuntamiento de San Sadurniño se le aplicará de forma directa el régimen jurídico previsto para el suelo rústico en la LSG y en su normativa de desarrollo, por lo que las disposiciones particulares del planeamiento urbanístico municipal que establezcan restricciones a los usos permitidos y a las condiciones de edificación que sean más limitativas que las establecidas en la LSG no resultan aplicables (artículo 130.2 del Reglamento de la LSG aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, en adelante RLSG).

**TERCERA.-** La consulta municipal tiene por objeto determinar si la regulación de las alturas máximas prevista en el planeamiento urbanístico municipal para las edificaciones en suelo no urbanizable debe entenderse derogada por la regulación establecida por el artículo 40 de la LSG para las edificaciones tradicionales.

Sentada la aplicación al suelo no urbanizable del Ayuntamiento de San Sadurniño del régimen jurídico del suelo rústico previsto en la LSG y en su reglamento, y no de la ordenanza de suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, hace falta analizar el régimen especial de las edificaciones existentes de carácter tradicional previsto en el artículo 40 de la LSG.

Este precepto fue desarrollado por el artículo 63 del RLSG, en los siguientes términos:

*"1.- Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, la actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipaciones (artículo 40.1 de la LSG). A los efectos de lo señalado en el punto anterior, se entiende por uso residencial aquel uso en edificios concebidos principalmente para vivienda, mismo cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de*



*una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio, por lo que nada obsta para que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.*

*2.- Luego de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y, su ampliación mismo en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquiera caso, se deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40.2).*

*El límite de altura señalado resulta exigible a las obras de reforma, rehabilitación, reconstrucción y ampliación que se pretendan llevar a cabo, y no será óbice para su ejecución que la edificación tradicional supere el parámetro antes de acometer las citadas obras.*

*3. De conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero , y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente.*

*4. A los efectos de lo previsto en este artículo, se consideran edificaciones tradicionales todas las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, con independencia de su tipología. (artículo 40 de la LSG).*

*Por edificación existente se entiende aquella que estuviera finalizada en la fecha indicada, y podrá acercarse, para acreditar tal aspecto, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Asimismo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar las características esenciales de su tipología originaria.*

*5. Lo previsto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación ( artículo 40.4 LSG)."*

Se trata por lo tanto de un régimen jurídico excepcional, que difiere del régimen general que se prevé para las nuevas edificaciones en suelo rústico y suelo de núcleo rural, y que constituye uno de los mecanismos que la normativa urbanística vigente contempla entre las medidas para favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido, frente a la proliferación de las nueva edificaciones.

En coherencia con el espíritu de la norma, el artículo 40 de la LSG habilita para que en las obras que se realicen en las edificaciones tradicionales no exista deber de cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación, excepto el límite de la altura, que debe ser respetado.

Es importante señalar que el régimen del artículo 40 debe entenderse cómo alternativo al régimen general, no excluyente. Es decir, a una edificación anterior a la entrada en vigor de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbano*, puede aplicársele el régimen general vigente del suelo de núcleo rural o del suelo rústico si cumple todos los requisitos señalados en el mismo, ya que el



régimen excepcional del artículo 40 de la LSG está pensado para aquellos casos en que dicha edificación no cumpla los extremos exigidos en el régimen general, si bien no existe obstáculo legal para la aplicación de este en otro caso.

**QUINTA.-** A la vista del marco normativo expuesto, procede analizar la duda planteada en la consulta municipal, relativa a la prevalencia del artículo 40 de la LSG sobre la regulación prevista en el planeamiento urbanístico municipal para las edificaciones en suelo no urbanizable.

Como se expuso, al suelo no urbanizable del Ayuntamiento de San Sadurniño resulta de aplicación el régimen jurídico general del suelo rústico de la LSG y de su reglamento, y no la ordenanza de suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

En caso de que se trate de una edificación que reúna los requisitos expuestos en el artículo 63 del RLSG para las edificaciones existentes de carácter tradicional, podrá optara por aplicar el referido régimen de carácter excepcional.

En ambos casos, hace falta acudir a lo dispuesto en el artículo 39 de la LGS, que regula las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico, estableciendo respecto de la altura :

*“Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:*

[...]

*c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:*

[...]

*-La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.*

*Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hagan imprescindible”.*

Por lo tanto, será de aplicación el límite de altura previsto en el artículo 39 de la LGS a las edificaciones sujetas al régimen general del suelo rústico y a las edificaciones tradicionales en suelo rústico del artículo 40 de la LSG, resultando indiferente a regulación establecida por la ordenanza del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Ayuntamiento de San Sadurniño.

Por último, por si pudiera resultar de utilidad, conviene señalar que la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya tuvo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre el régimen jurídico de las edificaciones tradicionales previsto en el artículo 40 de la LSG, entre otros, los informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043 y XCP-24/059 y que pueden consultarse en el siguiente enlace:

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS  
Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurb@xunta.gal  
[www.xunta.gal](http://www.xunta.gal)



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

**SEXTA.-** La actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG, es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.2. la) de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local* y 12.1 de la LSG.

Para tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en el artículo 40 de la LSG.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Al suelo no urbanizable del Ayuntamiento de San Sadurniño se aplica el régimen jurídico del suelo rústico previsto en la LSG y en el RLSG, por lo que las disposiciones particulares del planeamiento urbanístico municipal que establezcan restricciones a los usos permitidos y a las condiciones de edificación que sean más limitativas que las establecidas en la LSG no resultan aplicables.

**SEGUNDA.-** El artículo 40 de la LGS contempla un régimen jurídico excepcional, que difiere del régimen general que se prevé para las nuevas edificaciones en suelo rústico, y que habilita para que en las obras que se realicen en las edificaciones tradicionales no exista necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos, excepto el límite de la altura.

**TERCERA.-** Será de aplicación el límite de altura previsto en el artículo 39 de la LGS tanto a las edificaciones sujetas al régimen general del suelo rústico como a las edificaciones tradicionales del artículo 40 de la LSG existentes en el suelo rústico, resultando indiferente la regulación establecida por la ordenanza del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Ayuntamiento de San Sadurniño.

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.

