

Informe sobre a viabilidade da agrupación de parcelas edificadas no solo de núcleo rural no marco do artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, e do planeamento urbanístico municipal (Concello de Xunqueira de Ambía – Expediente XCP-25/013)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 28.03.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2025/902776) oficio do alcalde do Concello de Xunqueira de Ambía no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación á seguinte cuestión:

“Preténdese a rehabilitación de dúas edificacións para a creación dunha vivenda unifamiliar no núcleo rural de A Siota, no concello de Xunqueira de Ambía, sendo necesario para elo unificar nunha única parcela as dúas existentes actualmente (unha por edificación). Algo posible dende un punto de vista físico, xa que as parcelas se atopan unha a carón da outra, pero que expón dúbidas dende un punto de vista normativo, xa que o PXOM de Xunqueira, no artigo 106, establece un condicionante para a agrupación de parcelas edificadas no núcleo rural, non podendo ser a superficie ocupada edificada resultante da unión, superior a 100m² (algo que sucede neste caso).

*O motivo deste informe é tentar de explicar a incongruencia que este apartado do PXOM ten coa aplicación da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*. Concretamente coa aplicación do artigo 40 da mesma. En último caso, o obxectivo do presente informe é conseguir unha excepcionalidade para a aplicación de este apartado concreto do PXOM, permitindo unir as fincas para a creación da vivenda.”*

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 de Xunqueira de Ambía conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 10.10.2005, publicado no *Diario Oficial de Galicia* (DOG) do 24.10.2005 e no *Boletín Oficial da Provincia de Ourense* do 24.10.2005.



A disposición transitoria segunda do *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG)*, que desenvolve a disposición transitoria primeira da dita lei, relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte:

(...) *"a) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 63.*

Enténdese que resultan aplicables 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." (...)

TERCEIRA.- A consulta municipal refírese á posible agrupación de dúas parcelas en solo de núcleo rural, tendo en conta a limitación que establece o artigo 106 do PXOM:

"Sección 1ª. Ordenacións tipo

Art. 106. SNR-1. NÚCLEO RURAL TRADICIONAL

(...) Unión de parcelas edificadas: permítese a unión de parcelas sempre e cando a superficie ocupada resultante non sexa superior ós 100 m2. (...)"

O planeamento urbanístico municipal contempla o réxime xurídico do solo de núcleo rural que será aplicable, no marco do réxime transitorio da LSG, referido aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de uso, pero naqueles supostos nos que resulte de aplicación o artigo 40 da LSG, por tratarse de edificacións tradicionais, o mesmo réxime transitorio remite expresamente ao previsto no dito artigo.

Así, o artigo 40 da LSG regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional. Este artigo foi desenvolvido polo artigo 63 do *Regulamento de desenvolvemento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, que establece:

"1.- As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40.1 da LSG). Para os efectos do sinalado no punto anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, mesmo cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio de dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o



seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.

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, permitírase 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 (artigo 40.2). O límite de altura sinalado resulta exixible ás obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación que se pretendan levar a cabo, e non será óbice para a súa execución que a edificación tradicional supere o parámetro antes de acometer as citadas obras.

3.- De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

4.- Para os efectos do previsto neste artigo, considerase edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía (artigo 40.4 LSG)."

Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as características esenciais da súa tipoloxía orixinaria.

5.- O previsto neste artigo enténdese sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG)."

Os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG establecen un réxime xurídico excepcional para as edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico, enténdéndose por edificación tradicional aquela que cumpra co previsto no apartado 4 dos devanditos artigos.

Trátase polo tanto dun réxime xurídico excepcional, que difire do réxime xeral que se prevé para as novas edificacións en solo de núcleo rural, e que constitúe un dos mecanismos que a normativa urbanística vixente contempla entre as medidas para favorecer a conservación e recuperación do patrimonio construído, fronte á proliferación das novas edificacións.

En coherencia co espírito da norma, o artigo 40 da LSG habilita para que nas obras que se realicen nas edificacións tradicionais non exista obriga de cumprir os parámetros urbanísticos de aplicación, agás o límite da altura, que debe ser respectado.



Polo tanto, nos supostos amparados nos artigos citados non resultan de aplicación os parámetros urbanísticos do planeamento urbanístico municipal, nin polo tanto as limitacións que poidan conter as ordenanzas reguladoras, como pode ser a limitación da unión de parcelas, senón directamente o réxime xurídico previsto no artigo 40 da LSG.

Este réxime especial de usos e obras admisibles sobre edificacións tradicionais susténtase sobre uns requisitos ou parámetros especificamente previstos nestes artigos. Algúns dos ditos requisitos figuran regrados e claramente determinados pola norma, pero outros atópanse sustentados sobre *"conceptos xurídicos indeterminados"* que requiren dunha xustificación técnica con fundamento nos elementos regrados e na realidade construtiva existente ou orixinaria da edificación tradicional, algúns dos cales admiten certa marxe de apreciación técnica a avaliar en atención ás circunstancias do caso concreto.

Por outra banda, os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG tamén esixen o cumprimento de requisitos sustentados sobre conceptos que non se atopan regrados completamente pola norma e que requiren dunha maior marxe de apreciación técnica sobre o caso concreto. Neste senso, prevese como requisito para poder executar obras sobre as edificacións tradicionais que *"en todo caso, deberán manterse as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria"*.

Neste punto, resulta factible que con fundamento motivado nas circunstancias concretas se poidan xustificar solucións construtivas que non necesariamente teñen que responder a solucións miméticas ás orixinarias da edificación, sempre e cando se respecten os elementos regrados previstos na norma e que se xustifique a razoabilidade da proposta e a súa integración con respecto á esencia das características propias do edificio, do lugar ou da contorna, así como da súa tipoloxía orixinaria.

Finalmente, é importante sinalar que o réxime do artigo 40 debe entenderse como alternativo ao réxime xeral, non excluínte. É dicir, a unha edificación anterior á entrada en vigor da *Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana*, pode aplicárselle o réxime xeral vixente do solo de núcleo rural se cumpre todos os requisitos sinalados no mesmo, xa que o réxime excepcional do artigo 40 da LSG está pensado para aqueles casos en que a dita edificación non cumpra os extremos esixidos no réxime xeral, se ben non existe obstáculo legal para a aplicación deste noutro caso.

CUARTA.- Por último, por si puidese resultar de utilidade, convén sinalar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre o réxime xurídico das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG, entre outros, os informes XCP-22/008, XCP22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 e XCP-24/065, que poden consultarse na seguinte ligazón:

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



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

QUINTA.- A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG deberá ser, no seu caso, obxecto de título habilitante municipal de natureza urbanística, correspondendo ao concello, no ámbito das súas respectivas competencias, valorar se a actuación prevista ten encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente, á vista do concreto expediente administrativo, segundo o establecido non artigo 25.2. a) Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e o artigo 12.1 da LSG.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que conta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida no artigo 40 da LSG.

CONCLUSIÓN

O artigo 40 da LSG habilita para que nas obras que se realicen nas edificacións tradicionais non exista obriga de cumprir os parámetros urbanísticos de aplicación, agás o límite da altura, que debe ser respectado.

Polo tanto, nos supostos amparados no artigo citado non resultan de aplicación os parámetros urbanísticos do planeamento urbanístico municipal, nin polo tanto as limitacións que poidan conter as ordenanzas reguladoras do solo de núcleo rural, como pode ser a limitación da unión de parcelas, senón directamente o citado réxime xurídico previsto no artigo 40 da LSG.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

