

Informe sobre as condicións de aplicación ás autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico ao abeiro do réxime establecido na disposición transitoria terceira da LSG (Concello de Santiago de Compostela-Exp. XCP-40/2025)

ANTECEDENTES

I.- O 17.07.2025 tivo entrada no Sistema Único de Rexistro (núm. 2025/1728581) un oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Santiago de Compostela no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

«Resultan recorrentes as consultas neste concello sobre o alcance das “condicións de edificación establecidas polo artigo 39”, ás que remite a Disposición transitoria terceira da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG).

[...] no punto 2 permite obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, mesmo en volume independente, sempre que se cumpran uns determinados requisitos. Entre estes esíxese, na liña b), “que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 39 e polo planeamento urbanístico”.

Esta remisión ás condicións de edificación do artigo 39 da LSG sen especificar a que concretos apartados do dito artigo se refire suscita a dúbida de se na ampliación que permite o punto 2 da DT-3ª é preciso cumprir todas as condicións do artigo 39, ou, pola contra, só as do apartado c) do dito precepto. [...]

-o c) establece determinadas “condicións de edificación”, relativas a volume, altura, peches, características tipolóxicas, estéticas e construtivas, materiais, cores, e acabados. [...]

Por outra banda, a DT3ª tamén refire, como esixencia no apartado 2, “que cumpra as condicións de edificación establecidas polo planeamento urbanístico”. Modificando o sinalado na DT1ª apartado 1 letra d) aplicable aos concellos, coma o de Santiago de Compostela co planeamento adaptado á Lei 9/2002 de 30 de decembro.[...]

Polo exposto, fórmulanse as seguintes consultas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Primeiro : se na ampliación que permite o punto 2 da DT-3ª a condición da excepción establecida na lei é o cumprimento da totalidade das condicións do artigo 39, ou, pola contra, só as do apartado c) do dito precepto.

Segundo: se na ampliación que permite o punto 2 da DT-3ª a condición da excepción establecida na lei é, ademais, o cumprimento do que o planeamento municipal establece para o solo rústico en cada ordenanza, nunha sorte de excepción ao establecido na DT1ª.

Terceiro: se aclare e/ou complete a redacción do apartado 2 da DT-3ª da LSG. Referenciando expresamente o cumprimento das condicións establecidas no apartado c) do artigo 39.-Condicións de edificación.»

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



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 da Santiago de Compostela conta cun Plan xeral de ordenación municipal aprobado de forma parcial por Orde do 03.10.2007 da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Transportes e de forma definitiva por Orde do 01.09.2008 da mesma Consellería. O texto refundido da normativa definitivamente aprobada consta publicado no Boletín Oficial da Provincia da Coruña do 10.03.2009.

O referido instrumento está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA)*, polo que, ao abeiro do previsto no número 1 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG)*, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras recollidas nese precepto, que no seu apartado d) establece:

“d) Ao solo rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.”

TERCEIRA.- A disposición transitoria terceira da LSG prevé un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral que se regula na propia lei, para os supostos das construcións executadas en solo rústico e amparadas na correspondente licenza urbanística.

A citada disposición transitoria establece o seguinte:

«1. As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística poderán manter o uso autorizado e cambialo para calquera dos previstos no artigo 40. Poderanse executar nelas, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, mesmo cando non cumplan as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



2. Así mesmo, nas construcións previstas no número anterior, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, mesmo en volume independente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 39 e polo planeamento urbanístico.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.

d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, permitíndose, en todo caso, o cambio de uso a calquera dos regulados no artigo 40.

3. O previsto nesta disposición entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación.»

O espírito desta disposición transitoria non é outro que garantir a conservación e recuperación das construcións executadas en solo rústico ao abeiro de licenzas urbanísticas, de aí que o lexislador permita, non só o mantemento do uso autorizado, senón tamén, con esa finalidade de conservación e recuperación, os cambios de uso para calquera dos previstos no artigo 40. Atendendo, precisamente, a este espírito, poden executarse tanto obras de mellora e reforma das instalacións, como "obras de ampliación da superficie edificada licitamente", coa finalidade de adecuar a construción orixinaria ás novas necesidades que poidan xurdir ou, no caso de cambio de uso, garantir a permanencia da construción e evitar unha perda da súa utilidade.

Deste xeito, nas construcións executadas no solo rústico ao abeiro de licenza urbanística, este réxime transitorio admite ampliar a superficie edificada licitamente se se cumpren os requisitos enunciados no apartado 2, entre os que figura o cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 e polo planeamento urbanístico.

CUARTA.- En primeiro lugar o Concello de Santiago de Compostela solicita aclarar se a remisión do punto b) do apartado dous da disposición transitoria terceira ás condicións de edificación establecidas polo artigo 39, debe entenderse referida á totalidade do artigo 39 que leva por título "Condicións xerais das edificacións no solo rústico", ou exclusivamente ao seu apartado c), relativo ao cumprimento das condicións de edificación.

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación da disposición transitoria terceira nos informes emitidos nos expedientes XCP-22/054; XCP-23/013; XCP-23/039; XCP-23/053; XCP-24/058; XCP-24/064 e XCP 25/029, que poden consultarse na seguinte ligazón:

["https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados"](https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados)

E neste último informe XCP 25/029 se deu resposta á cuestión obxecto da consulta, co seguinte literal:

«En relación ao concepto de "condicións de edificación" ao que alude a disposición transitoria terceira da LSG, convén sinalar que dentro da Sección 4ª, do capítulo III, do Título I da LSG, relativa ao solo rústico, a subsección 4ª denomínase "Condicións de edificación", estando composta por un único artigo, o 39, denominado "Condicións xerais de edificacións en solo rústico". A súa vez, estas condicións desglósanse en varios apartados, distinguindo entre outros o c) condicións de edificación e o d) condicións de posición e implantación.

O apartado c) fixa como única limitación paramétrica a altura, mentres que o apartado d) fixa varios parámetros a respectar como a parcela mínima, a porcentaxe máxima de ocupación, os recuados, etc.

Pois ben, da interpretación integrada e conxunta das disposicións transitorias citadas, derívase que as ampliacións de construcións ao abeiro do establecido na disposición transitoria terceira da LSG deben cumprir as condicións de edificación sinalas no artigo 39 da LSG, posto que cando a lei remite expresamente ao cumprimento das condicións de edificación do artigo 39 estase a referir á totalidade do citado artigo, denominado "Condicións xerais de edificación no solo rústico" e non unicamente ao apartado c) do mesmo.

Reforza o dito argumento o feito de que cando o lexislador considerou necesario que a interpretación deba ser menos restritiva manifestou expresamente tal vontade, ao remitirse unicamente ao apartado c) do dito artigo 39 nos termos nos que o fai no número un da disposición transitoria terceira do RLSG, pero tal excepción non se contempla na disposición transitoria terceira, polo que onde a norma non distingue, o intérprete non pode distinguir.

O único suposto que recolle a normativa nas súas disposicións transitorias no que se exceptiona a aplicación da totalidade das condicións de edificación recollidas no artigo 39 da LSG, cando a ampliación da construción se realice de conformidade coa disposición transitoria terceira da LSG, é aquel consistente nunha construción ou instalación vinculada coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, existente no solo rústico o 1 de xaneiro de 2003 que conte con licenza urbanística; nese suposto, a ampliación da mesma deberá cumprir unicamente o requisito establecido no artigo 39.c) de conformidade co sinalado na disposición transitoria terceira do RLSG que desenvolve a disposición transitoria cuarta da LSG, relativa ás explotacións agrarias.»

Na mesma liña, a Sentenza 276/2023 do 09.06.2023 a Sección Segunda da Sala do Contencioso Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia: *"Por lo tanto, la interpretación literal resulta de la lectura de la D.T. la cual se remite expresamente al cumplimiento de las condiciones de edificación del art. 39, lo que supone que se está refiriendo a la totalidad del citado precepto, y no únicamente a su apartado c)."*

En todo caso, o cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 da LSG debe contextualizarse nas obras de ampliación, pois non cabe penalizar ou inviabilizar a aplicación do réxime de ampliación previsto na disposición transitoria terceira a consecuencia de desconformidades particulares da edificación lícitamente amparada no título habilitante cos parámetros do citado precepto, como o recuamento ou a altura.

En todo caso, debe terse en conta a remisión diferenciada no apartado 2.c da disposición transitoria terceira á adopción da medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe, tamén regulada no artigo 39 da LSG, cuxo alcance comprende a completa actuación que pretenda materializarse sobre a parcela.

QUINTA.- En segundo lugar, o Concello de Santiago de Compostela solicita aclarar se na ampliación que permite o punto 2 da disposición transitoria terceira a condición do cumprimento das condicións establecidas no planeamento urbanístico é unha sorte de excepción ao establecido na disposición transitoria primeira da LSG.

Pois ben, o que establece o apartado 1.d da disposición transitoria primeira da LSG é que ao solo rústico dos plans adaptados á LOUGA lles resulta de aplicación o disposto nesta lei para o solo rústico, o que non desactiva a aplicación do artigo 57.b da LSG que establece como determinacións propias do planeamento xeral as *"normas e medidas de protección do solo rústico para asegurar a conservación, protección e recuperación dos valores e potencialidades propios do medio rural."*

O alcance desas determinacións concrétese no artigo 130.1.b do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

Así mesmo, o artigo 130.3 do RLSG tamén dispón: *"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"*

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



aspectos que aquel non detalla especificamente, como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos”.

En definitiva, é o réxime previsto na disposición transitoria primeira 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 neste tipo de solo, que resulta común a todos os concellos da Comunidade Autónoma de Galicia.

De este xeito, ao solo rústico aplícaselle de forma directa o réxime xurídico previsto para o solo rústico na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, polo que as disposicións particulares do planeamento urbanístico municipal que establezan restricións aos usos permitidos e ás condicións de edificación que sexan máis limitativas que as establecidas na LSG en ningún caso resultan aplicables.

En consecuencia, a mención ao cumprimento das condicións do planeamento urbanístico do apartado 2.b da disposición transitoria terceira da LSG debe entenderse referida a aquelas determinacións non decaídas nos termos dispostos nos artigos 57.b da LSG; 130.1.b e 130.3 do RLSG relativas ás normas e medidas de protección do solo rústico para asegurar a conservación, protección e recuperación dos valores e potencialidades propios do medio rural.

CONCLUSIÓN

1.- As ampliacións de construcións ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG deben cumprir todas as condicións de edificación sinalas no artigo 39 da LSG, e non unicamente o apartado c) da mesma.

En todo caso, o cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 da LSG debe contextualizarse nas obras de ampliación, sen prexuízo da adopción da medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe, tamén regulada no artigo 39 da LSG, cuxo alcance comprende a completa actuación que pretenda materializarse sobre a parcela.

2.- As ampliacións de construcións ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG deben cumprir as condicións do planeamento urbanístico non decaídas polo seu réxime de vixencia, en concreto, as normas de protección, conservación e recuperación do medio rural, que non establezan restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas no réxime directo do solo rústico.

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.

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
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

