

Informe sobre a interpretación do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no relativo ao mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (Concello de Cospeito- Expediente XCP-25/033)

ANTECEDENTES

1. O 04.06.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2025/1580472) oficio do alcalde do Concello de Cospeito no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo ao artigo 40 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante, LSG), nos seguintes termos:

"Este concello de Cospeito está tramitando na actualidade o expediente [...] que pretende licenza municipal para rehabilitación e ampliación de vivenda tradicional e construción de alpendre [...].

O expediente tramítase ao amparo do artigo artigo 40 da Lei do solo de Galicia que regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional, desenvolto polo artigo 63 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do solo, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

Entendeuse dende o concello que o proxecto presentado non xustificaba adecuadamente o cumprimento desta normativa particularmente no que se refire á disposición e tamaño dos ocos proxectados, surxindo un problema interpretativo dos citados preceptos.

Plantéxase neste caso a necesidade de interpretación dos conceptos xurídicos indeterminados "características esenciais" do edificio e do lugar, e "tipoloxía orixinaria" recollidos tanto no texto legal, como no regulamentario.

Sendo o réxime do artigo 40 da lei do solo de Galicia un réxime excepcional entendemos que sería dunha gran utilidade incluso a nivel xeral, formando parte da doutrina interpretativa necesaria, coñecer o criterio desa Xunta Consultiva, respecto da interpretación concreta deses conceptos en relación ás diferentes partes das edificacións, tendo tamén en conta a situación da que se parte: estados do edificios e "tipoloxías" construtivas preexistentes, determinando hasta que punto é viable a excepción da non conservación, mediante a correspondente xustificación.

É por iso que formulamos a consulta nese senso e particularmente no que se refire a disposición e tamaño dos ocos que se plantexa no expediente de referencia."

Co oficio achégase documentación, entre outra, un informe técnico municipal e o proxecto técnico .

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. O 13.06.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2025/1684750) outro oficio do alcalde do Concello de Cospeito no que solicita informe a este mesmo órgano sobre a interpretación do artigo 40 da LSG, nos seguintes termos:

"Este concello de Cospeito está tramitando na actualidade o expediente[...] de licenza municipal para rehabilitación de vivenda unifamiliar [...].

O expediente tramítase ao amparo do artigo artigo 40 da Lei do solo de Galicia que regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional, desenvolto polo artigo 63 do Regulamento de desenvolvemento da Lei do solo, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

No informe técnico municipal recóllese: "Se trata de dos realidades constructivas diferentes, tanto en relación a su volumetría como a la tipología de la edificación, motivada por que la actuación propuesta contempla la alteración de la volumetría de la edificación tradicional original, se abren nuevos huecos y se modifica totalmente la disposición de los existentes y se incorporan elementos como son la utilización de madera tecnológica en las fachadas, modificaciones de las características de la cubierta, carpintería etc, así la edificación propuesta no recuerda a la original, por lo que queda justificado que no se han mantenido las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria señaladas en el artículo 40 de la Ley 2/2016."

En data 29 de maio pola solicitante plantéxase unha discrepancia sobre o criterio técnico, surxindo un problema interpretativo dos citados preceptos. Plantéxase polo tanto a necesidade de interpretación dos conceptos xurídicos indeterminados "características esenciais" do edificio e do lugar, e "tipoloxía orixinaria" recollidos tanto no texto legal, como no regulamentario.

Como xa se plantexou en consulta anterior presentada por este concello ante esa Xunta Consultiva en data 6 de xuño de 2025, sendo o réxime do artigo 40 da Lei do solo de Galicia un réxime excepcional entendemos que sería dunha gran utilidade, e interese xeral, formando parte da doutrina interpretativa necesaria, para a súa aplicación polos concellos, coñecer o criterio desa Xunta Consultiva, respecto da interpretación deses conceptos.

Concretamente en relación ás diferentes partes das edificacións, como a disposición e tamaño dos ocos e as modificacións das características da cuberta o carpintería; a incorporación de novos elementos, como maderas tecnológicas en fachadas. Tendo tamén en conta a situación da que se parte: estados do edificios e "tipoloxías" construtivas preexistentes, determinando hasta qué punto é viable a excepción da non conservación, mediante a correspondente xustificación. Con especial incidencia ao feito de que a Ley do Solo cualifica como tradicional unha edificación unicamente en virtude da súa data de construción, sen mais distinción.

É por iso que formulamos a consulta segundo o plantexado."

Achega coa solicitude o proxecto, informe técnico e as alegacións presentadas polo promotor.

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 citadas no seu artigo 15, entre as que figuran as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Cospeito conta cun Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente o 14.06.1997 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* o 30.05.1997 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* o 24.06.1997.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), no seu número 2, sinala que:

"2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

[...]

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico."

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de Cospeito aplicarase o réxime xurídico establecido na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).

TERCEIRA.- A consulta formulada ten por obxecto analizar o alcance da obriga de mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria prevista no artigo 40 da LSG, mais tamén se solicita que este órgano se pronuncie sobre a viabilidade de dous supostos obxecto de expediente municipal concreto.

Á vista da consulta formulada, cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal

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



efecto.

En todo caso e, na medida en que algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

CUARTA.- O artigo 40 da LSG regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional. Este artigo foi desenvolvido polo artigo 63 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.

**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



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

QUINTA.- 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, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 e XCP-24-065, e que poden consultarse na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

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, entendéndose por edificación tradicional aquela que cumpra co previsto no apartado 4 dos devanditos artigos.

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.

Deste xeito, constitúen elementos regrados as definicións normativas dos conceptos de "obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación", así como a definición de "volume", que atopamos no Anexo I, apartados 7 e 9 do RLSG.

Así mesmo, constan como elementos regrados que condicionan as posibilidades previstas neste réxime xeral o parámetro de altura máxima e a posibilidade de ampliación da edificación ata un máximo do 50 % do seu volume orixinario, que tamén se permite en volume independente.

Por outra banda, como xa se expuxo, 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*", sendo esta esixencia a que xera dúbidas ao concello, solicitando que se efectúe interpretación dos conceptos "características esenciais" do edificio e do lugar, e de "tipoloxía orixinaria", mencionando ás diferentes partes das edificacións, como a disposición e tamaño dos ocos, as modificacións das características da cuberta ou carpintería; e a incorporación de novos elementos, como madeiras tecnolóxicas en fachadas.

En atención ao exposto, é factible que con fundamento motivado nas circunstancias concretas se poidan xustificar solucións construtivas que non necesariamente teñen que

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



responder a solucións miméticas ás orixinarias da edificación, sempre e cando se respecten os elementos regrados previstos na norma e 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.

Respecto a esta cuestión, cómpre tamén remitirse ao informe da directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 16 de xuño de 2021 sobre a interpretación do citado artigo (notificado ao Concello de Cospeito o 21 de xuño de 2021), que no referido a esta cuestión, sinala:

"O artigo analizado esixe que, en todo caso, deberán manterse as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria.

A configuración deste precepto está referido, principalmente, ao concepto de edificación tradicional herdado da normativa anterior (non referida a unha data concreta), o que implica que a esixencia de que se manteñan as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria deba entenderse referida, fundamentalmente, a aquelas edificacións tradicionais que pola súas características e tipoloxía teñan esa natureza, dado que poden existir edificacións anteriores á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, que non teñan tecnicamente esa consideración de tradicional.

En consecuencia, enténdese que a esixencia de mantemento das características esenciais non resulta óbice para o emprego de técnicas construtivas concretas diferentes ás orixinais, que permitan mellorar a imaxe do conxunto, sempre que estas resulten respectuosas coa paisaxe rural e garantan unhas adecuadas condicións de integración coas construcións do contorno."

Do anterior se deriva que en todo caso o mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria resulta esixible non para todas as edificacións do artigo 40 da LSG, senón so para aquelas que son propiamente tradicionais.

Por último, convén apuntar que en todo caso haberá que ter en conta o disposto nos artigos 92 da LSG e 216 RLSG, relativos ás normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, que son de aplicación directa e vinculan ás administracións públicas.

SEXTA.- A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, de acordo co 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

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



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.

CONCLUSIÓNS

1.- O réxime excepcional previsto nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG resulta aplicable ás edificacións 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* (25 de maio de 1975), debendo manterse as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria en todo caso.

2.- A esixencia de mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da tipoloxía orixinaria é un requisito que se atopa sustentado sobre conceptos xurídicos indeterminados, que atenden aos caracteres esenciais non só da concreta edificación, senón tamén da súa contorna e aos que hai que atender de forma conxunta.

Estes conceptos facultan unha marxe de apreciación técnica que, de forma motivada e razoada con fundamento na realidade concreta e conxunta da edificación e da súa contorna, non resulta óbice para o emprego de técnicas construtivas diferentes ás orixinais, que permitan mellorar a imaxe do conxunto, sempre que estas resulten respectuosas coa paisaxe rural e garantan unhas adecuadas condicións de integración coas construcións do contorno e que debe ser avaliada conxuntamente en cada caso.

3.- Corresponde ao concello valorar, en cada suposto concreto, á vista da documentación obrante no expediente de obtención do título habilitante de natureza urbanística, o cumprimento dos requisitos establecidos nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG para as edificacións tradicionais.

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, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, 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

