

Informe sobre a legalización dunha actividade de bar restaurante e pensión ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG (Concello de Portomarín, Expediente 065/2025)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 25.11.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2025/3266002) oficio asinado polo Alcalde do Concello de Portomarín no que formula a seguinte solicitude á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"Vista a "COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE ACTIVIDADE DE ALBERGUE TURISTICO, MESÓN E TERRAZA DE EDIF. EXISTENTE" promovido por D JOSE LUIS GUERRA SANCHEZ, a emprazar en VENTAS DE NARON-PORTOMARIN segundo escrito con número de rexistro de entrada 2024-E-RE-438 de data 17/12/2024. (achegase copia e proxecto). Vista a consulta solicitada mediante instancia con número de rexistro de entrada 2025-E-RE-450 de data 14/11/2025. (achegase documentos)

Por medio da presente SOLICÍTASE.

CONSULTA SOBRE A INTERPRETACIÓN DA LEI 2/2016, DE 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA."

Xunto co oficio, achégase escrito asinado por María Alba López Barreiro, que presenta a seguinte consulta:

"Prantéxase a existencia de unha edificación en solo rústico existente no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia na que orixinariamente foi destinada a unha explotación gandeira.

No ano 2014 parte da edificación de uso gandeiro foi reformada sen modificar o volume orixinal. As obras realizadas foron de acondicionamento interior e apertura de ocos na fachada, necesarios para o cambio de uso e actividade, sendo o novo uso parcialmente de hostelería e parcialmente hotelero ; é dicir, parcialmente convertiuse nun bar-restaurante, e parcialmente convertiuse en pensión.

Na actualidade preténdese legalizar a actividade de bar-restaurante e de pensión que se ven desenvolvendo dende hai máis de 10 anos; sendo que a edificación é ilegalizable, por atoparse en solo rústico e estar destinada a un uso residencial público.

Dado que se trata dunha edificación existente á entrada en vigor da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia na que orixinariamente foi destinada a unha explotación gandeira; e dado que a actividade parcial de bar- restaurante, e parcial de pensión se ven desenvolvendo dende hai máis de 10 anos;



¿Sería de aplicación a Disposición transitoria terceira. Réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico, e sen necesidade de efectuar obras de ningún tipo; e será posible legalizar a actividade que se ven realizando de forma continuada dende o ano 2014, e que se pretende seguir a desenvolver? "

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 de Portomarín conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP), aprobadas definitivamente o 24.10.1983 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 22.11.1983.

Este instrumento conserva a súa vixencia consonte ás regras sinaladas na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, que no seu apartado segundo establece:

"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:

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

TERCEIRA.- A solicitude municipal refírese un expediente de comunicación previa de inicio de actividade de albergue turístico, mesón e terraza nunha edificación existente á entrada en vigor da *Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, (LOUGA) destinada orixinariamente a explotación gandeira, que foi reformada sen incremento de volume no ano 2014, para acondicionar a construción a uns novos usos hostaleiro e hoteleiro.

Atendendo a eses antecedentes, o Concello de Portomarín consulta sobra a viabilidade de legalizar a actividade, sen necesidade de realizar obras de ningún tipo, ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG, que regula o réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico.



A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo informa con carácter xeral sobre cuestións relativas á interpretación ou aplicación da normativa urbanística ou de ordenación do territorio vixente, pero 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 efecto, á vista da documentación técnica e da normativa urbanística.

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.

A disposición transitoria terceira da LSG prevé un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral que se contempla 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 cumpran as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.

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 lícitamente, 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."



A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre o réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira da LSG, estando definidos os presupostos xerais esixidos para a súa aplicación nos informes XCP 22/031; XCP 23/013; XCP 23/039; XCP 23/053; XCP 24/058; XCP 24/064; XCP 25/029; XCP 25/040; XCP 25/053, os cales pode consultar na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

CUARTA.- Co obxecto de minimizar o impacto sobre dereitos patrimonializados non compatibles co réxime xurídico xeral, a disposición transitoria terceira da LSG establece un réxime especial que require como único presuposto para a súa aplicación que se trate de *"construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística"*, debendo axustarse a edificación á mesma, tal e como se indica na fundamentación xurídica do informe XCP-23/053:

"Para estes efectos, debe terse en conta que, tal e como ven sinalando reiterada xurisprudencia, so poden acollerse ao réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG aquelas construcións que teñan amparo nunha licenza municipal previa, entendendo que para iso non é suficiente con que exista unha previa licenza, senón tamén que a construción executada se axusten con precisión ás súas determinacións.

Neste sentido, o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, entre outras, na sentenza 46/2021, do 29.01.2021, establece que "[...] La aplicabilidad de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia requiere que se trate de construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística. Por tanto, no basta con haber obtenido una licencia, sino que la construcción ejecutada se tiene que ajustar a la misma [...] Si no se ajusta, no se puede decir que se ha construido al amparo de esa licencia. Y lo cierto es que el apelante no tenía licencia para la construcción de la vivienda unifamiliar que ahora pretende legalizar, sino licencias de obra "concretamente, la nº 307/2002, para la construcción de un garaje de 50 m2 y la nº 186/2004, para la construcción de un almacén de 49,30 m2". Y lo que se ejecutó fue una construcción con tipología residencial [...]"

En consecuencia, a aplicación do réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira da LSG esixe como presuposto o axuste da construción executada ao proxecto e ás condicións impostas na licenza urbanística outorgada; o que descarta a súa aplicación para proxectos de legalización de obras.

Polo que, resta indicar que consonte aos artigos 153 da LSG e 377 do RLSG, as obras terminadas sen título habilitante unha vez transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, están suxeitas ao réxime establecido no artigo 90.2 da LSG, agás que afecten terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou a zona de protección establecida no artigo 92.1 da Lei, dotacións ou equipamentos públicos, xa que nese caso, tal como establece o artigo 155 da LSG, o prazo de caducidade non se aplica.



Para as obras emprazadas no solo rústico, o artigo 90.2 da LSG permite manter o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente; e admite tamén os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos casos, logo do título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, admitiranse as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación.

Será o concello o que debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación que consta no expediente municipal, se a actividade prevista, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

CONCLUSIÓN

A aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG esixe como presuposto o axuste da construción executada ao proxecto e ás condicións impostas na licenza urbanística outorgada, o que descarta a súa aplicación para proxectos de legalización de obras, que no seu caso, quedarían suxeitas ao réxime do artigo 90.2 da LSG, unha vez transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística.

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, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

