

Informe sobre a viabilidade da ampliación dunha edificación en parcela lindeira distinta da orixinal ao abeiro da disposición transitoria terceira de *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (Concello da Guarda, Expediente XCP-26/032)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 30.06.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (2026/1959615) oficio asinado polo alcalde do Concello da Guarda, no que formula consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, relativa á posibilidade de ampliación dunha edificación existente en solo rústico ao abeiro da disposición transitoria terceira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, fóra dos lindes da parcela de orixe, en parcela lindeira agrupada coa mesma, sen superar, en ningún caso, os parámetros máximos de edificación establecidos para a parcela de orixe no apartado 2 da citada disposición transitoria.

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 Guarda conta cun Plan xeral de ordenación urbana aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo o 29.07.1993, e publicado o acordo e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 22.10.1993 e 02.11.1993, respectivamente.

Este planeamento está suxeito ao réxime de vixencia do apartado 2 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), que dispón o seguinte:

"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 consulta ten por obxecto analizar a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG para a ampliación dunha edificación existente en solo rústico nunha parcela distinta da orixinal, lindeira e agrupada coa parcela de orixe.

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 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.- A disposición transitoria terceira da LSG prevé un réxime transitorio específico, singularizado e independente nos seguintes termos:

"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.

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."

Este réxime xurídico debe interpretarse en relación co contexto no que debe ser aplicado, é dicir, tendo en conta que constitúe un réxime excepcional e transitorio que difire do réxime xeral do solo rústico e que, como tal, debe ser obxecto dunha interpretación restritiva.

O espírito da disposición transitoria terceira 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 da LSG.



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, sendo a referencia temporal aos efectos da súa aplicación que a construción se tivera executado ao abeiro da licenza outorgada antes da entrada en vigor da LSG, é dicir, do 19 de marzo de 2016.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varias ocasións respecto dos requisitos esixibles para a aplicación da disposición transitoria terceira, entre outros, nos informes XCP-23/053, XCP- 24/064, e XCP-25/053, que poden consultarse na seguinte ligazón:

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

Nos referidos informes, entre outras consideracións, se indica:

"Para estes efectos, debe terse en conta que, tal e como vén 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 axuste 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."

Deste xeito, a aplicación do réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira da LSG esixe como presuposto o axuste da construción executada ás condicións impostas na licenza urbanística outorgada, tanto no relativo aos parámetros urbanísticos como ao uso autorizado, podendo realizarse as obras sinaladas na referida disposición.

QUINTA.- Sentado o anterior, cómpre analizar a cuestión referida á posibilidade de que a ampliación da edificación se sitúe fóra dos lindes da parcela orixinal, nunha nova parcela resultante de agrupar a parcela de orixe coa parcela lindeira.

Pois ben, a disposición transitoria terceira establece que "*poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, mesmo en volume independente*", co cumprimento dunha serie de requisitos, entre outros, o cumprimento das condicións establecidas polo artigo 39 da LSG.



A tal efecto, o artigo 26 do *Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido de la Lei do solo e rehabilitación urbana*, e o apartado 5.a) do Anexo do RLSG define parcela ou predio “como a unidade de unidade de solo, tanto na rasante coma no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente,” sendo a regra xeral que a aplicación dos parámetros de ordenación sobre a parcela é a que determina que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo planeamento urbanístico.

En consecuencia, o réxime excepcional da disposición transitoria terceira cinguese á parcela que foi obxecto do correspondente expediente de outorgamento de licenza urbanística e, no seu caso, de autorización autonómica previa, de tal xeito que se á entrada en vigor da LSG as parcelas circundantes susceptibles de posterior agrupación eran a todos os efectos fincas vacantes en solo rústico sen licenza concedida sobre elas, deberán adecuarse as actuacións propostas sobre eses terreos aos usos permitidos e condicións do réxime xeral establecido na Lei.

Polo tanto cabe entender que a posibilidade da ampliación da superficie edificada lícitamente non outorga o dereito a realizar sucesivas ampliacións da edificación que mesmo poderían ser de xeito ilimitado dende o punto de vista da superficie ocupada mediante o mecanismo de ir agregando parcelas colindantes distintas da orixinal, o que iría contra o propio concepto de parcela ou predio antes citado como “unidade de solo, tanto na rasante coma no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou solo uso, urbanístico independente”, sobre o que foi outorgada a licenza urbanística e que constitúe o requisito para a aplicación da referida disposición transitoria.

SEXTA.- En definitiva, a consulta refírese a unha actuación que, dacordo co establecido na LSG, deberá ser, no seu caso, obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, dacordo co establecido nos artigos 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e 12.1 da LSG.

Para 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 consta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida na disposición transitoria terceira da LSG.

CONCLUSIÓNS

1.- A disposición transitoria terceira da LSG contempla un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral do solo rústico que debe ser obxecto dunha interpretación restritiva e que esixe, entre outros requisitos para a súa



aplicación, que se trate de construcións executadas no solo rústico e amparadas na correspondente licenza urbanística.

2.- A aplicación deste réxime excepcional esixe como presuposto o axuste da construción executada ás condicións impostas na licenza urbanística outorgada, polo que tendo en conta que a aplicación dos parámetros de ordenación sobre a parcela é a que determina que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos, a ampliación da edificación deberá emprazarse na mesma parcela que foi obxecto do correspondente expediente de outorgamento da licenza.

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.