

Informe sobre aplicación do artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, para a rehabilitación e ampliación dunha edificación existente de carácter tradicional cando na parcela existen outras edificacións non tradicionais e réxime xurídico aplicable a estas últimas (Concello de Begonte, Expediente XCP-26-034)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 30.06.2026 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm.2026/1963890) oficio asinado pola alcaldía do Concello de Begonte no que solicita á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a emisión dun informe relativo á aplicación do artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, para a rehabilitación e ampliación dunha edificación existente de carácter tradicional.

En síntese, expónse que nunha parcela de solo rústico existe unha edificación tradicional cuxa ampliación se pretende ao abeiro do artigo 40 da LSG, e varias construcións (alpendres) posteriores a 1975 que non respectan o retranqueo a lindeiros. Solicítase aclaración sobre se o volume consumido polos alpendres debe ou non terse en conta aos efectos de calcular o límite máximo do 50% da ampliación do volume orixinario da edificación tradicional, e sobre a viabilidade de legalizar os alpendres para un uso admitido en solo rústico.

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.

SEGUNDA.- O Concello de Begonte conta con Normas Subsidiarias de Planeamento aprobadas definitivamente o 03.04.1997, publicadas no Diario Oficial de Galicia en data 09.06.1997 e no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 14.07.1997.

A 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, establece o seguinte no seu número 1:

"O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e 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 rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico."



En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Begonte aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

TERCEIRA.- 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, que de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Non obstante e sen prexuízo do anterior, na medida en que a resolución desas cuestións deriva da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

CUARTA.- O artigo 40 da LSG 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 esixible 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)."

Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación do réxime excepcional previsto no artigo 40 da LSG para as edificacións existentes de carácter tradicional en diversos informes, 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, que están publicados na seguinte ligazón:

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

Nomeadamente, e tal e como se sinala na solicitude de informe do concello, a primeira cuestión plantexada xa foi obxecto de análise por este órgano consultivo no informe XCP-23/047, ao que nos remitimos e que se transcribe a continuación:

"[...] O concello consulta se, para o cómputo do 50% do "volume orixinario da edificación tradicional" permitido para a ampliación, debe terse en conta unicamente a edificación tradicional existente ou, pola contra, tamén poden considerarse as dúas construcións auxiliares existentes na mesma parcela.

O límite do 50% do volume orixinario da edificación tradicional, ao igual que sucede coa altura, constitúe un requisito regrado claramente determinado polos artigos apuntados, que establecen unha limitación en relación á escala das edificacións, de xeito que prime a recuperación das edificacións tradicionais sempre e cando o seu volume garde unhas proporcións mínimas.

A cuestión suscitada foi analizada de xeito pormenorizado pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido o 16.06.2021 sobre a interpretación dos artigos 40 da LSG e 63 do seu regulamento de desenvolvemento, notificado a todos os concellos de Galicia, no que, entre outras cuestións, se indicaba o seguinte:

"[...] Como volume orixinario, considerarase o das construcións existentes con anterioridade ao 25 de maio de 1975, e poderán considerarse todas as edificacións existentes, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela. Correspóndelle ao concello respectivo a valoración técnica de tales aspectos en cada suposto concreto. [...]"



Se con posterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, se tivesen realizado ampliacións das edificacións orixinarias, o volume desas ampliacións debe descontarse para os efectos do cumprimento do límite do 50 % establecido para as ampliacións.

Polo tanto, debemos sinalar que no caso de construcións ou edificacións novas na mesma parcela onde se empraza a edificación tradicional, así como as intervencións en construcións existentes na parcela diferentes da edificación tradicional, teranse que respectar os parámetros urbanísticos fixados polo planeamento urbanístico, por non ser de aplicación o réxime xurídico excepcional do artigo 40 LSG; agora ben, debe terse en conta para verificar o cumprimento da edificabilidade e ocupación destas novas construcións a edificabilidade e ocupación xa consumida pola edificación tradicional [...].”

Polo tanto, no caso que nos ocupa, as dúas construcións auxiliares existentes na parcela non forman parte do volume orixinario da edificación tradicional, pero si deben terse en conta para verificar o cumprimento do artigo 40 da LSG como volume xa consumido da ampliación da edificación tradicional existente.”

QUINTA.- Por outra banda, o concello consulta se “*poderían rehabilitar e ampliar a vivenda ao abeiro do artigo 40 e legalizar os alpendres para un uso admitido polo planeamento como cadras de animais, co seu correspondente CEA, sempre que cumpran cos parámetros urbanísticos de aplicación*”.

A este respecto e na liña do informe analizado cómpre reiterar que calquera actuación que se pretenda executar en construcións ou edificacións existentes na mesma parcela onde se empraza a edificación tradicional non exime da aplicación do artigo 40 para a dita edificación tradicional, pero deberá respectar en todo caso os parámetros urbanísticos que resulten aplicables. En todo caso e como se indicou, aos efectos de poder aplicar o réxime previsto no artigo 40 para a edificación tradicional haberá que ter en conta a edificabilidade e ocupación xa consumida polas ditas construcións.

Sentado o anterior e segundo os datos achegados, as dúas construcións existentes na parcela son posteriores a 1975 e non respectan os retranqueos a lindeiros, polo que as mesmas se atoparían na situación prevista no artigo 90.2 da LSG, que establece:

“2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior.

Nas edificacións, construcións e instalacións no solo rústico que se atopen na situación descrita no parágrafo anterior, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente; tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os 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.”



Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre as intervencións permitidas no réxime do artigo 90 da LSG, tras a recente modificación do dito artigo pola *Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, que altera o réxime das obras permitidas ata ese momento ao abeiro do referido artigo, entre outros nos informes XCP 25/068, XCP 26/015 e XCP 26/026, que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, e dispoñibles na seguinte ligazón:

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

O réxime previsto no artigo 90 da LSG distingue unha dobre regulación que diferencia claramente entre as edificacións en situación de fóra de ordenación (artigo 90.1 LSG) e as edificacións non plenamente compatibles co planeamento urbanístico ou, no caso do solo rústico, coa normativa urbanística vixente que é de aplicación directa (artigo 90.2 LSG).

Para o caso das edificacións, construcións e instalacións no solo rústico que non resulten plenamente compatibles co réxime do solo rústico da LSG, o segundo parágrafo do artigo 90 sinala que *"poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente; tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os 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."*

SEXTA.- A actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 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 RLSC) 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

1. Por volume orixinario da edificación tradicional do artigo 40 da LSG, considerarase o das construcións existentes con anterioridade ao 25 de maio de 1975, e poderán terse en conta todas as edificacións existentes, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela.



2. As edificacións non tradicionais existentes na parcela non forman parte do volume orixinario da edificación tradicional, pero si deben terse en conta para verificar o cumprimento do artigo 40 como volume xa consumido da ampliación da edificación tradicional existente.

3. As construcións posteriores a 1975 que non respecten os recuamentos a lindeiros en solo rústico estarán na situación prevista no segundo parágrafo do artigo 90.2 da LSG, podéndose destinar aos usos e executar as obras previstas no mesmo.

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.