

**Informe sobre a posibilidade de destinar a uso turístico o volume de ampliación permitido ao abeiro do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, mantendo o uso residencial preexistente no volume orixinario e compatibilidade co réxime de propiedade horizontal (Concello de Pantón – Expediente XCP-26/037)**

## ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 16.07.2026 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2026/2135030) oficio asinado polo alcalde do Concello de Pantón, no que se solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre as seguintes cuestións relativas ao réxime previsto no artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia:

### *“Primera cuestión*

*El artículo 40 de la Ley 2/2016 permite destinar las edificaciones tradicionales a diversos usos expresamente previstos por la Ley, entre ellos el uso residencial y el uso turístico.*

*Sin embargo, la norma no precisa si, cuando una edificación tradicional existente mantiene un determinado uso —por ejemplo, residencial—, la ampliación autorizada al amparo del propio artículo debe destinarse necesariamente al mismo uso o si, por el contrario, puede albergar cualquiera de los restantes usos admitidos por dicho precepto.*

*En consecuencia, se solicita el criterio de esa Junta Consultiva respecto de la siguiente cuestión:*

*¿Debe interpretarse que el artículo 40 permite que el volumen objeto de ampliación pueda destinarse a un uso distinto del correspondiente al volumen originario, siempre que ambos usos se encuentren comprendidos entre los expresamente autorizados por el propio artículo y que el edificio resultante continúe constituyendo una única edificación tradicional?*

*Y, en particular:*

*¿Resulta conforme con el artículo 40 que una edificación cuyo volumen originario mantiene un uso residencial pueda destinar el volumen ampliado a uso turístico sin necesidad de modificar previamente el uso del edificio existente?*

### *Segunda cuestión*

*La doctrina contenida en los Informes XCP-22/017 y XCP-22/051 considera compatible el régimen de propiedad horizontal con las edificaciones tradicionales, al entender que dicho régimen jurídico no altera la unidad urbanística de la parcela ni de la edificación.*

*Partiendo de dicha doctrina, y teniendo en cuenta que el artículo 40 permite la ampliación de las edificaciones tradicionales sin que dicha ampliación constituya una nueva edificación independiente, se plantea la siguiente cuestión:*



*Si, de conformidad con la doctrina contenida en los informes XCP-22/017 y XCP-22/051, una edificación tradicional puede quedar sometida al régimen de propiedad horizontal sin pérdida de su unidad urbanística, ¿debe entenderse que dicho régimen puede extenderse igualmente al volumen ampliado autorizado por el artículo 40, formando el conjunto una única edificación sometida a propiedad horizontal?*

*Y, en caso de respuesta afirmativa:*

*¿Existe algún límite derivado del artículo 40 respecto del número de elementos privativos de uso residencial que puedan integrarse en dicha propiedad horizontal, siempre que no se altere la unidad física y urbanística de la edificación, no se produzca parcelación urbanística y el conjunto continúe constituyendo una única edificación tradicional?"*

## 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 Pantón non dispón de planeamento urbanístico xeral, polo que de conformidade co previsto na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en diante, LSG) relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, resulta de aplicación o previsto no seu número 4:

*"4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:*

*a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.*

*b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia".*

En consecuencia, ao solo rústico 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 adelante, RLSG).

**TERCEIRA.-** O artigo 40 da LSG regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional. Este artigo foi desenvolvido polo artigo 63 do Regulamento de desenvolvemento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, que establece:



*"1. As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo 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 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 da 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 da LSG).*

*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 tal parámetro antes de acometer as citadas obras.*

*No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puidesen xurdir.*

*3. De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 este 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, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía.(artigo 40 da 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 entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG)."*

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.

Trátase polo tanto dun réxime xurídico excepcional, que difire do réxime xeral do solo rústico e, no seu caso, do aplicable polo planeamento ao solo de núcleo rural, e que constitúe un dos mecanismos que a normativa urbanística vixente contempla entre as medidas para favorecer a conservación e recuperación do patrimonio construído, fronte á proliferación das nova edificacións.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación do réxime previsto no artigo 40 da LSG nos informes XCP-22-008; XCP-22-016; XCP-22-032; XCP-22-032; XCP-22-039; XCP-23-015; XCP-23-047; XCP-23-052; XCP-23-055; XCP-23-071; XCP-24-043; XCP-24-054; XCP-24-059; XCP-24-065; XCP-24-072; XCP-25-013; XCP-25-033 e XCP-26-027, que poden consultarse na ligazón:

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

**CUARTA.-** Sentado o anterior, a primeira cuestión formulada polo Concello de Pantón consiste en determinar se debe interpretarse que o artigo 40 da LSG permite que o volume obxecto de ampliación poida destinarse a un uso turístico distinto do uso residencial correspondente ao volume orixinario, sempre que ambos os usos se atopen comprendidos entre os expresamente autorizados polo propio artigo e que o edificio resultante continúe constituíndo unha única edificación tradicional.

Pois ben, como xa indicou esta comisión permanente no informe XCP-22/039, cómpre partir da premisa de que o artigo 40 LSG permite a ampliación, mesmo en volume independente, das edificacións tradicionais para adecuar estas últimas ás novas necesidades de espazo, habitabilidade e calquera outra que poida xurdir.

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, 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"*.

En atención ao exposto, é factible que con fundamento motivado nas circunstancias concretas se poidan xustificar solucións construtivas que non necesariamente teñen que responder a solucións miméticas ás orixinarias da edificación, sempre e cando se respecten os elementos regrados previstos na norma e que 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.

En todo caso, as obras permitidas nas edificacións existentes de carácter tradicional teñen por finalidade favorecer a conservación e recuperación destas edificacións, de aí que non poidan permitirse obras que, executadas ao abeiro do réxime excepcional do artigo 40 LSG, pretendan un resultado contrario ao perseguido por este precepto.

No que se refire á concreta cuestión formulada, relativa a determinar se cabe introducir un novo uso turístico no incremento do volume da ampliación que permiten os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG para unha edificación existente de carácter tradicional destinada a un uso residencial, cabe sinalar que non existe inconveniente en destinar a uso turístico ou a calquera dos usos permitidos no artigo 40 da LSG o incremento de volume que permite o dito precepto, mesmo nun volume independente que manteña as características esenciais do conxunto.

O artigo 63.1 do RLSG integra a definición do uso residencial recollida no apartado 3 do Anexo I do RLSG, entendendo que ese uso comprende os edificios concibidos principalmente para vivenda, mesmo cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio.

Deste xeito o réxime para as edificacións existentes de carácter tradicional permite a coexistencia de distintos usos na mesma edificación tradicional sen ningunha condición de distribución espacial, o que debe facerse extensible á ampliación executada ao abeiro do dito réxime.

En todo caso, 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 no artigo 40 da LSG.



**QUINTA.-** Como segunda cuestión, consúltase sobre se o criterio contido nos informes XCP-22/17 e XCP-22/051 que considera compatible o réxime de propiedade horizontal coas edificacións tradicionais, ao entender que o devandito réxime xurídico non altera a unidade urbanística da parcela nin da edificación pode estenderse igualmente ao volume ampliado autorizado polo artigo 40 da LSG, formando o conxunto unha única edificación sometida a propiedade horizontal e, se existe algún límite en canto ao número de elementos privativos de uso residencial que poidan integrarse na devandita propiedade horizontal, sempre que non se altere a unidade física e urbanística da edificación, non se produza parcelamento urbanístico e o conxunto continúe constituíndo unha única edificación tradicional.

A Circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico (XCP-22/017), acordada por esta Comisión permanente na sesión do 22.09.2022 aclara a viabilidade de implantar usos residenciais colectivos no solo rústico ante a falla de concreción do uso residencial pormenorizado nos réximes excepcionais do artigo 40 e da disposición transitoria terceira, que contemplan o posible uso residencial no solo rústico, pero sen concretar o dito uso en función das súas características funcionais, o que se pon en relación co réxime previsto na normativa vixente para as divisións e segregación de parcelas no solo rústico.

Partindo desta premisa, a circular, logo de analizar a normativa reguladora da propiedade horizontal e os requisitos legais esixidos para a constitución do réxime xurídico de propiedade horizontal, manifesta, para os efectos que aquí interesan, o seguinte:

*"En definitiva, a propiedade horizontal é unha "forma especial de comunidade" sobre unha cousa única, de forma que, conforme a este réxime legal, as diferentes partes dun edificio poden ser propiedades independentes, mantendo a unidade xurídica da finca, única e indivisible.*

*Os requisitos legais para a constitución do réxime xurídico de propiedade horizontal resultan do previsto no artigo 396 do Código Civil que, dentro da regulación da comunidade de bens, establece: "Os diferentes pisos ou locais dun edificio ou as partes deles susceptibles de aproveitamento independente por ter saída propia a un elemento común daquel ou á vía pública poderán ser obxecto de propiedade separada, que levará inherente un dereito de copropiedade sobre os elementos comúns do edificio, que son todos os necesarios para o seu adecuado uso e disfrute, tales como o solo, vuelo, cimentacións e cubertas..."*

*En definitiva e, á vista do sinalado, cumprindo os requisitos legais esixidos poderás constituírse o réxime de propiedade horizontal, debendo terse en conta que se trata dun acto xurídico sobre o réxime da propiedade e non dun acto físico de división ou modificación dun inmovble.*

*Esta premisa determina o encaixe desta figura na normativa urbanística vixente, xa que o que prohibe o artigo 149 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 367 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, é a división ou segregacións no solo rústico, [...]"*



Na mesma liña, o informe XCP-22/051 analiza nos seguintes termos a viabilidade constituír no solo de núcleo rural un réxime de propiedade horizontal nunha vivenda unifamiliar coa finalidade de implantar un uso complementario permitido polo planeamento urbanístico, ou naqueles supostos nos que o planeamento permita máis dunha vivenda por parcela:

*“CUARTA.- Efectuadas as anteriores consideracións, cómpre lembrar que a propiedade horizontal constitúe un acto xurídico sobre o réxime da propiedade e non un acto físico de división ou modificación da parcela.*

*Sentado o anterior, cabe partir de que o uso residencial, segundo a definición do apartado 3.1 do Anexo I do RLSG, é “aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolva unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio”.*

*Pola súa banda, o uso residencial unifamiliar, de acordo coa definición recollida no apartado 3.1.a) do Anexo I do RLSG, é “aquel que se conforma por unha vivenda ou agrupación de vivendas (acaroadas, illadas ou en ringleira) destinándose cada unha a unha soa unidade familiar, localizadas nunha única parcela, con acceso independente”.*

*Á vista do exposto, non se aprecia inconveniente desde o punto de vista urbanístico para a constitución dun réxime de propiedade horizontal nunha vivenda unifamiliar coa finalidade de implantar un uso complementario permitido polo planeamento urbanístico.*

*Naqueles supostos nos que o planeamento permita máis dunha vivenda por parcela e prevexa o uso residencial unifamiliar admitirase a existencia de varias vivendas baixo o réxime de propiedade horizontal, o que en ningún caso debe confundirse cunha división da parcela sobre a que se atopan as vivendas, a cal deberá manter a súa unidade física e xurídica.*

*O feito de que o planeamento poida establecer, de ser o caso, unha prohibición de segregación ou non concorran os requisitos esixidos polo artigo 150 da LSG non impide a constitución dun réxime de propiedade horizontal posto que, tal e como se apuntou, esta non implica unha división física nin xurídica da parcela.”*

En definitiva, a forma especial da propiedade horizontal non é incompatible nin co réxime do solo rústico nin co réxime do solo núcleo rural, sempre que se configure acorde aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización que determine o réxime do solo ou planeamento en vigor que corresponda aplicar.

Atendendo á casuística obxecto da consulta, o artigo 40 da LSG que regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional non establece prohibición nin condición taxada para a constitución da propiedade horizontal.

Logo, resultará factible a constitución da propiedade horizontal en número e forma de elementos privativos e comúns, que se configuren de xeito compatible coas condicións de uso e edificación reguladas nese réxime especial, que como antes indicamos admite



distintos usos na edificación tradicional, incluso no incremento de volume que permite o dito precepto.

## CONCLUSIÓNS

1. As edificacións existentes de carácter tradicional que pretendan ampararse no réxime xurídico excepcional previsto nos artigos 40 LSG e 63 do RLSG poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos.

Esta regulación ten por obxecto conservar e recuperar as edificacións tradicionais e as obras permitidas teñen por finalidade favorecer a conservación e recuperación destas edificacións e adecuar a edificación orixinaria ás novas necesidades de espazo e habitabilidade actuais e, calquera outra que poida xurdir, de aí que non poidan permitirse obras que, executadas ao abeiro do réxime excepcional do artigo 40 LSG, pretendan un resultado contrario ao perseguido por este precepto.

O dito réxime permite a coexistencia de distintos usos na mesma edificación tradicional sen ningunha condición de distribución espacial, o que debe facerse extensible á ampliación executada ao abeiro do dito réxime, polo que non existe inconveniente en destinar a uso turístico ou a calquera dos usos permitidos no artigo 40 da LSG o incremento de volume que permite o dito precepto, mesmo nun volume independente que manteña as características esenciais do conxunto.

2. Resultará factible a constitución da propiedade horizontal da edificación tradicional en número e forma de elementos privativos e comúns que se configuren de xeito compatible coas condicións de uso e edificación reguladas nos artigos 40 LSG e 63 do RLSG que admite distintos usos na edificación tradicional, incluso no incremento de volume que permite o dito precepto.

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.

