

Informe sobre aplicación del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, para la rehabilitación y ampliación de una edificación existente de carácter tradicional cuando en la parcela existen otras edificaciones no tradicionales y régimen jurídico aplicable a estas últimas (Ayuntamiento de Begonte, Expediente XCP-26-034)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 30.06.2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm.2026/1963890) oficio firmado por la alcaldía del Ayuntamiento de Begonte en el que solicita a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de un informe relativo a la aplicación del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, para la rehabilitación y ampliación de una edificación existente de carácter tradicional.

En síntesis, se expone que en una parcela de suelo rústico existe una edificación tradicional cuya ampliación se pretende al amparo del artículo 40 de la LSG, y varias construcciones (cobertizo) posteriores a 1975 que no respetan el retranqueo a colindantes. Se solicita aclaración sobre si el volumen consumido por los cobertizos debe o no tenerse en cuenta a los efectos de calcular el límite máximo del 50% de la ampliación del volumen originario de la edificación tradicional, y sobre la viabilidad de legalizar los cobertizos para un uso admitido en suelo rústico.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Begonte cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente el 03.04.1997, publicadas en el Diario Oficial de Galicia en fecha 09.06.1997 y en el *Boletín Oficial de la Provincia de Lugo* del 14.07.1997.

La disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece lo siguiente en su número 1:

"El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las siguientes reglas:

d) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico."



En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Begonte se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG).

TERCERA.- Hace falta poner de manifiesto que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*, deberán ser analizados, en cada caso, por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado a tal efecto.

No obstante y sin perjuicio de lo anterior, en la medida en que la resolución de esas cuestiones deriva de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

CUARTA.- El artículo 40 de la LSG fue desarrollado por el artículo 63 Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que establece:

"1.- Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos (artículo 40.1 de la LSG).

A los efectos de lo señalado en el punto anterior, se entiende por uso residencial aquel uso en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio, por lo que nada obsta para que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.

2.- Después de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y, su ampliación mismo en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquier caso, se deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40.2).

El límite de altura señalado resulta exigible a las obras de reforma, rehabilitación, reconstrucción y ampliación que se pretendan llevar a cabo, y no será óbice para su ejecución que la edificación tradicional supere el parámetro antes de acometer las citadas obras.

3.- De conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente.

4.- A los efectos de lo previsto en este artículo, considerara edificaciones tradicionales aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, con independencia de su tipología (artículo 40.4 LSG).



Por edificación existente se entiende aquella que estuviera finalizada en la fecha indicada, y podrá acercarse, para acreditar tal aspecto, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Asimismo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar las características esenciales de su tipología originaria.

5.- Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación (artículo 40.4 LSG)."

Este órgano consultivo tuvo ocasión de pronunciarse sobre la aplicación del régimen excepcional previsto en el artículo 40 de la LSG para las edificaciones existentes de carácter tradicional en diversos informes, entre otros, los informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 y XCP-24/065, que están publicados en el siguiente enlace:

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

Nombradamente, y tal y como se señala en la solicitud de informe del ayuntamiento, la primera cuestión planteada ya fue objeto de análisis por este órgano consultivo en el informe XCP-23/047, a lo que nos remitimos y que se transcribe a continuación:

"[...] El ayuntamiento consulta si, para el cómputo del 50% del "volumen originario de la edificación tradicional" permitido para la ampliación, debe tenerse en cuenta únicamente la edificación tradicional existente o, por el contrario, también pueden considerarse las dos construcciones auxiliares existentes en la misma parcela.

El límite del 50% del volumen originario de la edificación tradicional, al igual que sucede con la altura, constituye un requisito reglado claramente determinado por los artículos apuntados, que establecen una limitación en relación a la escala de las edificaciones, de manera que prime la recuperación de las edificaciones tradicionales siempre y cuando su volumen guarde unas proporciones mínimas.

La cuestión suscitada fue analizada de manera pormenorizada por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el informe emitido el 16.06.2021 sobre la interpretación de los artículos 40 de la LSG y 63 de su reglamento de desarrollo, notificado a todos los ayuntamientos de Galicia, en el que, entre otras cuestiones, si indicaba lo siguiente:

"[...] Como volumen originario, se considerará el de las construcciones existentes con anterioridad al 25 de mayo de 1975, y podrán considerarse todas las edificaciones existentes, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela. Le corresponde al ayuntamiento respectivo la valoración técnica de tales aspectos en cada supuesto concreto. [...]"

Si con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, se hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe deducirse a los efectos del cumplimiento del límite del 50% establecido para las ampliaciones.



Por lo tanto, debemos señalar que en el caso de construcciones o edificaciones nuevas en la misma parcela donde se emplaza la edificación tradicional, así como las intervenciones en construcciones existentes en la parcela diferentes de la edificación tradicional, se tendrán que respetar los parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico, por no ser de aplicación el régimen jurídico excepcional del artículo 40 LSG; ahora bien, debe tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de la edificabilidad y ocupación de estas nuevas construcciones la edificabilidad y ocupación ya consumida por la edificación tradicional [...].”

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, las dos construcciones auxiliares existentes en la parcela no forman parte del volumen originario de la edificación tradicional, pero sí deben tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento del artículo 40 de la LSG como volumen ya consumido de la ampliación de la edificación tradicional existente.”

QUINTA.- Por otra parte, el ayuntamiento consulta si *“podrían rehabilitar y ampliar la vivienda al amparo del artículo 40 y legalizar los cobertizos para un uso admitido por el planeamiento como cuadras de animales, con su correspondiente CEA, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos de aplicación”.*

A este respecto y en la línea del informe analizado hace falta reiterar que cualquier actuación que se pretenda ejecutar en construcciones o edificaciones existentes en la misma parcela donde se emplaza la edificación tradicional no exime de la aplicación del artículo 40 para dicha edificación tradicional, pero deberá respetar en todo caso los parámetros urbanísticos que resulten aplicables. En todo caso y como se indicó, a los efectos de poder aplicar el régimen previsto en el artículo 40 para la edificación tradicional habrá que tener en cuenta la edificabilidad y ocupación ya consumida por dichas construcciones.

Sentado lo anterior y según los datos aportados, las dos construcciones existentes en la parcela son posteriores a 1975 y no respetan los retranqueos a colindantes, por lo que las mismas si encontrarían en la situación prevista en el artículo 90.2 de la LSG, que establece:

“2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme lo señalado en el número anterior, y podrán realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el número anterior.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo rústico que se encuentren en la situación descrita en el párrafo anterior, podrá mantenerse el uso preexistente, aunque se trate de usos no ajustados a la normativa urbanística vigente; también se admitirán los cambios de uso, siempre que se trate de un uso permitido en esta clase de suelo. En ambos casos, luego del título habilitante de naturaleza urbanística y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, se admitirán las obras de conservación, mantenimiento, reforma y rehabilitación, sin que, en ningún caso, pueda ampliarse la edificación.”

Este órgano consultivo tuvo ocasión de pronunciarse sobre las intervenciones permitidas en el régimen del artículo 90 de la LSG, tras la reciente modificación de dicho artículo por la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que altera el régimen de las obras permitidas hasta ese momento al amparo del referido artículo, entre otros en los



informes XCP 25/068, XCP 26/015 y XCP 26/026, que están publicados en la página web de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, y disponibles en el siguiente enlace:

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

El régimen previsto en el artículo 90 de la LSG distingue una doble regulación que diferencia claramente entre las edificaciones en situación de fuera de ordenación (artículo 90.1 LSG) y las edificaciones no plenamente compatibles con el planeamiento urbanístico o, en el caso del suelo rústico, con la normativa urbanística vigente que es de aplicación directa (artículo 90.2 LSG).

Para el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo rústico que no resulten plenamente compatibles con el régimen del suelo rústico de la LSG, el segundo párrafo del artículo 90 señala que *"podrá mantenerse el uso preexistente, aunque se trate de usos no ajustados a la normativa urbanística vigente; también se admitirán los cambios de uso, siempre que se trate de un uso permitido en esta clase de suelo. En ambos casos, luego del título habilitante de naturaleza urbanística y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, se admitirán las obras de conservación, mantenimiento, reforma y rehabilitación, sin que, en ningún caso, pueda ampliarse la edificación."*

SEXTA.- La actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG, es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. a) de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local* y el artículo 12.1 de la LSG.

Para tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que cuenta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en el artículo 40 de la LSG.

CONCLUSIONES

1. Por volumen originario de la edificación tradicional del artículo 40 de la LSG, se considerará el de las construcciones existentes con anterioridad al 25 de mayo de 1975, y podrán tenerse en cuenta todas las edificaciones existentes, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela.
2. Las edificaciones no tradicionales existentes en la parcela no forman parte del volumen originario de la edificación tradicional, pero sí deben tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento del artículo 40 como volumen ya consumido de la ampliación de la edificación tradicional existente.



3. Las construcciones posteriores a 1975 que no respeten los retranqueos a colindantes en suelo rústico estarán en la situación prevista en el segundo párrafo del artículo 90.2 de la LSG, pudiéndose destinar a los usos y ejecutar las obras previstas en el mismo.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.