



MEMORIA SOBRE A ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO 2023

XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



I INTRODUCCIÓN

Esta memoria, correspondente ao ano 2023, foi aprobada polo Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo na sesión que tivo lugar o 7 de xuño de 2024 e elevada á conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas para a súa remisión ao Consello da Xunta de Galicia.

De conformidade co previsto no artigo 17.1 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*, a memoria baséase nos informes emitidos durante 2023 con proposta das medidas pertinentes para a mellora da eficacia da ordenación do territorio e no urbanismo.

O proxecto de memoria, en virtude do establecido no apartado 2 do referido precepto, foi trasladado aos vogais da Comisión Permanente co obxecto de que presentasen as observacións que consideren pertinentes na sesión do 19 de marzo de 2024.



II

A XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



1. NORMATIVA REGULADORA

A disposición final décimo primeira da *Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia* engadiu unha disposición adicional cuarta á *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* coa seguinte redacción:

"Crearase a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, como órgano con funcións específicas de carácter consultivo nas referidas materias, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

A súa composición, organización e funcionamento serán establecidos regulamentariamente garantindo a representación das administracións públicas con competencias urbanísticas.

A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, prevista no artigo 9 desta lei, pasará a integrarse na Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, a partir da súa creación. Ata ese momento continuará no desenvolvemento das súas funcións".

Esta previsión foi desenvolvida mediante o *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.*

2. ÓRGANOS DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

De acordo co establecido no Decreto 36/2022, do 10 de marzo, os órganos permanentes da Xunta Consultiva son os seguintes:

- Presidencia: corresponde á vicepresidenta segunda e conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda.
- Vicepresidencia: atribuída á directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo.
- Pleno: órgano colexiado no que se integran as persoas titulares dos centros directivos da Administración xeral da Xunta de Galicia relacionados coa ordenación do territorio e urbanismo; persoas titulares das alcaldías designados pola Federación Galega de Municipios e Provincias; persoas titulares da presidencia das deputacións provinciais; representantes dos colexios oficiais con competencias nos eidos da ordenación do territorio e urbanismo e representantes das organizacións empresariais.
- Comisión Permanente: órgano colexiado de composición eminentemente técnica integrado por representantes da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia e da Federación Galega de Municipios e Provincias.

3. CONSTITUCIÓN DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



A constitución da Xunta Consultiva, segundo establece o citado decreto, tivo lugar tras a proposta de designación de membros efectuada pola Federación Galega de Municipios e Provincias, polos colexios oficiais con competencias nos campos da ordenación do territorio e urbanismo e polas organizacións empresariais, e a convocatoria aos correspondentes membros que o son por razón do cargo.

Logo do cumprimento dese trámite, os membros do Pleno foron nomeados por resolución da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 18 de xullo de 2022 e a sesión constitutiva do dito órgano tivo lugar o 29 de xullo de 2022.

Pola súa banda, o nomeamento dos membros da Comisión Permanente realizouse mediante resolución do 13 de setembro de 2022, celebrándose a primeira sesión o 20 de setembro de 2022.

4. COMPOSICIÓN E COMPETENCIAS DO PLENO DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten a composición prevista no artigo 6 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Cómpre salientar que no ano 2023, como consecuencia da celebración das eleccións municipais e das eleccións á Xunta de Goberno e Xuntas Directivas do Colexio de Arquitectos de Galicia, mediante resolucións da vicepresidenta segunda e conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 1 de setembro de 2023 procedeuse ao nomeamento de novas vogalías en representación das deputacións provinciais de Pontevedra e Ourense e do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia.

Así mesmo, mediante resolucións do 8 de setembro de 2023 e 15 de setembro de 2023 procedeuse ao nomeamento de novas vogalías en representación da Federación Galega de Municipios e Provincias.

Como consecuencia das devanditas modificacións, a 31 de decembro de 2023 o Pleno estaba integrado polos seguintes membros:

- 1º. A persoa titular da dirección da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia.
- 2º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de Administración local.
- 3º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de patrimonio cultural.
- 4º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de planificación enerxética e recursos naturais.
- 5º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de gandaría, agricultura e industrias agroalimentarias.
- 6º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de planificación e ordenación forestal.
- 7º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de calidade ambiental, sostibilidade e cambio climático.
- 8º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de patrimonio natural.
- 9º. A persoa titular da dirección da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.
- 10º. A persoa titular da dirección do Instituto de Estudos do Territorio.
- 11º. A persoa titular da dirección do Instituto Galego da Vivenda e Solo.



12º. A persoa titular da dirección de Augas de Galicia.

13º. A persoa titular da dirección da Axencia Galega de Infraestruturas.

14º. En representación das deputacións provinciais de Galicia:

Deputación da Coruña: Valentín González Formoso.

Deputación de Pontevedra: Isabel Couselo Torres.

Deputación de Lugo: José Tomé Roca.

Deputación de Ourense: Luis Menor Pérez.

15º. A persoa titular da Secretaría Xeral da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

16º. O asesor/a xurídico/a da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

17º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios con menos de 5.000 habitantes:

Titular: Fernando Javier Pérez Fernández; Suplente: José Ulla Rocha.

18º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de entre 5.000 e 20.000 habitantes:

Titular: Juan Manuel Rodríguez García; Suplente: Francisco Javier Boquete Cambón.

19º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de entre 20.001 e 50.000 habitantes:

Titular: Xoan Manuel Seoane Collazo; Suplente: Luis Antonio Pérez Barral.

20º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de máis de 50.000 habitantes:

Titular: Lara Méndez López; Suplente: Paula Alvarellos Fondo.

21º. En representación do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia:

Natalia Alvaredo López.

22º. En representación do Colexio Oficial de Enxeñeiros de Camiños, Canais e Portos de Galicia:

Enrique Urcola Fernández-Miranda.

23º. En representación do Colexio Oficial da Avogacía de Galicia:

Augusto Pérez Cepeda Vila.

24º. En representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo: Juan José Yáñez Martínez.

25º. En representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo: Eugenio Corral Álvarez.

De conformidade co establecido nos artigos 8 e 2 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, corresponden ao Pleno as seguintes competencias:



-A emisión dos informes que, con carácter preceptivo, veñan esixidos, expresamente, pola normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, así como sobre cantos asuntos sexan sometidos a consulta pola persoa titular da consellería competente nas ditas materias.

-Informar preceptivamente os proxectos e anteprojectos normativos que afecten á ordenación do territorio e urbanismo cuxa iniciativa corresponda ao centro directivo competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

-Elaborar e propoñer as instrucións e medidas que considere precisas para mellorar a eficacia da ordenación do territorio e o urbanismo no ámbito da Comunidade Autónoma, que serán aprobadas pola persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

-Realizar estudos e investigacións sobre ordenación do territorio e urbanismo, trasladando aos órganos competentes en materia de ordenación do territorio e urbanismo as recomendacións que deriven daqueles.

-Aprobar e elevar á persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, para a súa remisión ao Consello da Xunta, a memoria anual sobre a ordenación do territorio e urbanismo da Comunidade Autónoma, nos seus aspectos administrativos e técnicos, con proposta das medidas pertinentes para a mellora da eficacia na ordenación do territorio e no urbanismo.

5. COMPOSICIÓN E COMPETENCIAS DA COMISIÓN PERMANENTE DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Comisión Permanente, de acordo co establecido no artigo 9 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, está composta polos seguintes membros:

1º. Pola asesoría xurídica da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo:

Titular: Juan José Lois Barcia.

Suplente: Carlota Tarrío Vilá.

2º. A persoa titular da dirección da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

3º. A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de urbanismo da consellería con atribucións en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

4º. A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de ordenación do territorio da consellería que teña atribucións en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

5º. A persoa titular da Secretaría Xeral da Xunta Consultiva, que asume as funcións de secretaría do órgano.

6º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias, como persoas con acreditada experiencia ou vinculación coas materias relacionadas coa ordenación do territorio e urbanismo de Galicia:

-Titular: Paola María Mochales.

-Suplente: Sonia García Corzo.



7º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias, na condición de funcionarias da Administración local con habilitación de carácter nacional, pertencente ás subescalas de secretaría ou secretaría-intervención

-Titular: Ángela Viqueira Allo, secretaria do Concello do Pino.

-Suplente: María Fernanda Montero Parapar, secretaria-interventora do Concello de San Cristovo de Cea.

Corresponde á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en virtude do disposto nos artigos 10 e 2 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, as seguintes competencias:

-O asesoramento e a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

-Prestar colaboración nos procedementos contencioso – administrativos en materia de ordenación do territorio e urbanismo, nos cales a Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda sexa parte, mediante a emisión de informes por instancia da Asesoría Xurídica Xeral, logo da petición do letrado actuante.



III

ACTIVIDADE CONSULTIVA



1. ASUNTOS INFORMADOS EN 2023

Durante o ano 2023 a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu 80 informes, dos cales dous corresponderon ao Pleno e 78 foron adoptados pola Comisión Permanente.

No seguinte cadro amósanse os informes emitidos polo dito órgano consultivo desde a súa constitución:

| ANO | PLENO | COMISIÓN PERMANENTE |
|------|-------|---------------------|
| 2022 | 3 | 27 |
| 2023 | 2 | 78 |

2. ASUNTOS INFORMADOS POLO PLENO DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo celebrará sesión ordinaria trimestralmente e sesión extraordinaria cantas veces sexa necesario por iniciativa da persoa titular da Presidencia do Pleno, segundo prevé o artigo 13.1 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*.

En 2023 celebráronse dúas sesións ordinarias do Pleno, unha sesión que tivo lugar o 1 de febreiro de 2023 e outra que se celebrou o 13 de setembro de 2023, nas que se informaron os seguintes asuntos:

- Informe sobre o Plan básico municipal do Concello de O Páramo.
- Aprobación da Memoria Anual de 2022.
- Informe sobre o Proxecto da terminal de autobuses integrada na área intermodal de Lugo.
- Balance do primeiro ano de funcionamento da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Os informes sobre o Plan básico municipal de O Páramo e sobre o Proxecto de terminal de autobuses integrada na área intermodal de Lugo foron emitidos pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en virtude do previsto na disposición derradeira terceira do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Tales informes teñen carácter preceptivo e están previstos no artigo 64.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e no artigo único número 5 da *Lei 3/2016, do 1 de marzo, de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese*.

3. ASUNTOS INFORMADOS POLA COMISIÓN PERMANENTE DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo celebrará sesión ordinaria unha vez ao mes e sesión extraordinaria cantas veces sexa necesario por iniciativa da persoa titular da Presidencia da Comisión Permanente (artigo 13.2 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo).

En 2023 celebráronse dez sesións ordinarias da Comisión Permanente, que tiveron lugar os días 24 de xaneiro, 28 de febreiro, 23 de marzo, 25 de abril, 30 de maio, 27 de xuño, 31 de xullo, 26 de setembro, 31 de outubro e 28 de novembro, nas que se informaron os asuntos que se relacionan a continuación.

Cabe salientar que todos os informes da Comisión Permanente foron emitidos por petición das persoas titulares das alcaldías, agás tres informes emitidos por petición das persoas titulares da presidencia dos colexios profesionais afectados pola ordenación do territorio e urbanismo, un informe emitido por petición das organizacións empresariais afectadas pola ordenación do territorio e urbanismo, tres informes emitidos a petición das persoas titulares das dirección xerais das entidades públicas vinculadas ou dependentes da Xunta de Galicia e un informe referidos á fixación de criterios interpretativos que se enuncia no apartado 3.20 desta memoria, que foi emitido de oficio.

No relativo ao sua distribución por provincias, deixando a salvo estes oito informes, en 2023 emitíronse 21 informes solicitados por concellos da provincia da Coruña, 12 de Lugo, 14 de Ourense e 23 de Pontevedra.

3.1. INFORME NÚM. 22/021, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE INTERPRETACIÓN DE ARTIGOS 20.a) E 24.2 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA (LSG) E 30.a E 36.2 DO SEU REGULAMENTO (RLSG)

O Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación cos supostos nos que legalmente resulta obrigada a cesión de terreos fóra das aliñacións no solo urbano consolidado e no solo de núcleo rural e en concreto coa aclaración de que debe entenderse por "edificación" e, polo tanto, por "construír novas edificacións" e "substituír ou rehabilitar integramente" as edificacións existentes.

En base o anterior, consulta se a construción dun muro de contención, muro de peche, a construción dunha piscina e/ou alpendres de escasa complexidade técnica representan supostos de obrigada cesión dos terreos fóra de aliñacións, tanto cando xa existe unha vivenda edificada preexistente como no caso de que non exista aínda.

Así mesmo, pregunta se nos referidos supostos o terreo fóra de aliñacións que sexa obrigado ceder deber ser urbanizado por conta do cedente.

O informe emitido pola Comisión Permanente efectuou unha análise das previsións contidas nos artigos 20. a) e 24.2 da LSG en relación co artigo 2.2. a) da *Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación*, para aclarar que se entende por edificación, así como do apartado 9 do anexo I do Regulamento da Lei do solo de Galicia e dos criterios establecidos pola Dirección Xeral do Catastro para a rehabilitación integral.

Respecto do deber de urbanizar, o informe fai unha interpretación conxunta dos artigos 24.3, 24.4 e 24.5 da LSG e 36.3 do RLSG

En atención ao exposto, a Comisión Permanente concluíu o seguinte:



1. Por "*construcción de nova edificación*" debe entenderse todo o acto de construción que dea lugar a unha nova edificación, excepto aquelas de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica, que non teñan carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.

2. Poden considerarse como rehabilitación integral o conxunto de accións ou medidas que teñan por obxecto a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso compatible, que adoita vir acompañada dunha adecuación tanto estrutural como funcional, proporcionando mellores condicións de uso e seguridade, e que supoña a restitución da totalidade da edificación ao estado equivalente dunha obra de nova edificación.

3. No caso de construción de muros, muros de contención, piscinas ou pequenos alpendres de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta non é necesario ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura o regularización do viario preciso.

4. O deber de urbanizar os terreos unicamente resultará exigible nos casos nos que resulte obrigatoria a cesión.

Nos supostos nos que se pretenda parcelar, non existe obriga de urbanizar os terreos cedidos.

Nos casos nos que se pretenda edificar ou rehabilitar integramente edificacións existentes en solo de núcleo rural, da interpretación conxunta dos 24.3, 24.4 e 24.5 da LSG e 36.3 do RLSG se desprende que a obriga de cesión gratuíta ao concello dos terreos levará consigo o deber de urbanizar por conta da persoa cedente. En todo caso, corresponderá ao concello, ao abeiro das súas competencias, analizar, en función das circunstancias de cada caso concreto, o alcance do deber de urbanizar en solo de núcleo rural.

Nos casos nos que se pretenda edificar ou rehabilitar integramente edificacións existentes en solo urbano consolidado, o artigo 20.1 b) da LSG impón á persoa cedente a obriga de urbanizar os terreos cedidos pola súa conta.

3.2. INFORME NÚM. 22/030, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE PARCELA QUE SE TERÁ EN CONTA PARA A OBTENCIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES MUNICIPAIS DE NATUREZA URBANÍSTICA EN ZONAS AFECTADAS POR PROCEDIMENTOS DE CONCENTRACIÓN OU REESTRUTURACIÓN PARCELARIA SEN RESOLUCIÓN FIRME

O Concello de Sobrado solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a parcela que debe terse en conta en orde á obtención de títulos habilitantes municipais de natureza urbanística en zonas afectadas por procedementos de concentración ou reestruturación parcelaria sen resolución firme: a parcela de achega ou o predio de substitución.

Concretamente, os predios de substitución, mentres non acade firmeza o acordo de concentración ou reestruturación parcelaria, teñen unha titularidade, superficie e unha delimitación espacial susceptible de ser modificada, polo que a súa consideración para os efectos do outorgamento dos correspondentes títulos habilitantes vén suscitando dúbidas aos concellos.

Cómpre salientar que a emisión deste informe foi froito da colaboración mantida pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo con outros órganos administrativos, neste caso coa Dirección Xeral de Desenvolvemento Rural.

A Comisión Permanente fixo un estudo do procedemento de reestruturación parcelaria previsto na *Lei 4/2015, do 17 de xuño, de mellora da estrutura territorial agraria de Galicia*, para concluír, en liña co manifestado pola Dirección Xeral de Desenvolvemento Rural, que as parcelas que se terán en



conta para os efectos consultados serán os predios de substitución, sempre que quede garantida mediante a autorización previa do servizo provincial competente en materia de medio rural, que a titularidade, superficie e delimitación espacial destes predios non vai ser modificada unha vez acade firmeza o acordo de concentración ou reestruturación parcelaria.

O referido informe tamén conclúe que o outorgamento dos correspondentes títulos habilitantes municipais de natureza urbanística, estará condicionado a que persoa interesada faga constar no rexistro da propiedade os extremos indicados no artigo 39.e) da LSG, cando sexa firme o acordo de reestruturación parcelaria.

3.3. INFORME NÚM. 22/031, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE APLICACIÓN DO APARTADO 3 DT3 RLSG A EXPLOTACIÓNS FORESTAIS. CONCEPTO DE PARCELA ORIXINAL EN PROCESOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA EN TRÁMITE

O Concello de Alfoz formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a interpretación do concepto "parcela orixinal" recollida na disposición transitoria terceira apartado 3 do Regulamento da lei do solo de Galicia, que limita as posibilidades de ampliación das explotacións agropecuarias á parcela orixinal, e particularmente no marco dos procedementos de concentración parcelaria en tramitación.

Neste caso, a Dirección Xeral de Desenvolvemento Rural, centro directivo competente en materia de concentración parcelaria, emitiu un informe respecto das peculiaridades derivadas dos procedementos de concentración parcelaria en tramitación ao que se fixo referencia no epígrafe anterior.

Logo de analizar a literalidade da disposición transitoria terceira do RLSG, a normativa sectorial en materia de concentración parcelaria e as consideracións efectuadas pola Dirección Xeral de Desenvolvemento Rural, o informe emitido pola Comisión Permanente conclúe o seguinte:

1. As ampliacións de explotacións agropecuarias (agrícola, gandeira e forestal) que se poidan levar a cabo ao abeiro do establecido na disposición transitoria terceira da LSG deberán cumprir única e exclusivamente os requisitos establecidos no artigo 39 c) da LSG.
2. As parcelas que se terán en conta para os efectos do outorgamento dos correspondentes títulos habilitantes municipais de natureza urbanística, en zonas afectadas por procedementos de concentración ou reestruturación parcelaria a partir da toma de posesión provisional serán os predios de substitución.
3. En todo caso, mentres non acade firmeza o acordo de concentración ou reestruturación parcelaria o outorgamento dos ditos títulos habilitantes requirirá da autorización previa do servizo provincial competente en materia de medio rural, que garantirá que a titularidade, superficie e delimitación espacial de tales predios non vai ser modificada posteriormente.
4. O outorgamento dos correspondentes títulos habilitantes municipais de natureza urbanística, estará condicionado a que persoa interesada faga constar no rexistro da propiedade os extremos indicados no artigo 39.e) da LSG, cando sexa firme o acordo de reestruturación parcelaria.

3.4. INFORME NÚM. 22/032, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE VOLUME E RASANTE A TER EN CONTA NUNHA REHABILITACIÓN DUNHA VIVENDA TRADICIONAL EN APLICACIÓN DO ARTIGO 40 DA LSG



O Concello da Mezquita solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o artigo 40 da LSG, relativo ás edificacións existentes de carácter tradicional, concretamente sobre o límite do 50% do volume orixinario da edificación tradicional previsto para as ampliacións deste tipo de edificacións.

As dúbidas municipais derivan, neste caso, do volume que se debe ter en conta, se o volume total ampliado ou unicamente o volume computable a efectos de edificabilidade.

Así mesmo, consúltase sobre a rasante que debe tomarse como referencia no suposto de solo de núcleo rural tradicional, con aliñacións consolidadas nos casos nos que a rasante natural do terreo da parcela estea a unha cota superior á rasante da vía pública.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, neste informe, partiu da definición do parámetro "volume da edificación" recollido no apartado 7 do Anexo I do RLSG, polo que a ampliación de ata o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional, se refire ao espazo delimitado polos paramentos exteriores da edificación ampliada.

Así mesmo, o informe emitido tivo en conta a finalidade do límite da ampliación do volume previsto no artigo 40 -evitar que, coa entidade do volume ampliado, se afecte ás características da edificación tradicional, debido á súa escala – para concluír que as edificacións baixo rasante non computan para os efectos do volume, de xeito que se entenderá como paramento exterior dunha edificación para os efectos do previsto no artigo 40 da LSG, como os que se atopan sobre o nivel da rasante natural do terreo.

3.5. INFORME NÚM. 22/037, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE SEGREGACIÓN E AGRUPACIÓN EN UNIDADE DE ACTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O Concello da Estrada consultou acerca da viabilidade de realizar unha operación de segregación e agrupación en unidade de acto, de modo que a superficie segregada dunha parcela se agrupa no mesmo momento á lindeira inmediata, sen dar lugar á creación de novas parcelas, en solo urbano non consolidado que non conta con planeamento de desenvolvemento aprobado.

O informe emitido pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, neste caso, analizou o réxime do solo urbano non consolidado e as previsións recollidas na normativa urbanística en relación coas parcelacións urbanísticas, para concluír o seguinte:

O artigo 150 da LSG non permite levar a cabo unha segregación e agrupación en unidade de acto, de modo que a superficie segregada dunha parcela se agrupe no mesmo momento á lindeira inmediata, sen dar lugar á creación de novas parcelas, no caso dun solo clasificado polo PXOM como solo urbano non consolidado sen ordenación detallada e sen proxecto de equidistribución definitivamente aprobados.

3.6. INFORME NÚM. 22/038, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE IMPLANTACIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EDIFICACIÓN FÓRA DE ORDENACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Marín solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de implantar apartamentos turísticos nun edificio de vivendas situado en solo de expansión de núcleo rural.

Neste caso, o informe emitido polo dito órgano consultivo puntualizou, en primeiro termo, que a implantación do uso de apartamento turístico debe estar permitida polo planeamento urbanístico,



tanto no réxime xeral como no suposto de que resulte de aplicación o artigo 90 da LSG, relativo aos edificios fóra de ordenación.

A continuación, o informe analizou o réxime de usos permitidos no solo de núcleo rural e constatou que o planeamento urbanístico municipal permite o uso de "turismo rural" e o define como "*as edificacións situadas en parcela independente ou as edificacións existentes rehabilitadas, que reúnan as condicións exixidas pola Xunta para a dita actividade*".

A normativa sectorial, en concreto a a *Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia*, distingue con claridade os establecementos de turismo rural (artigo 67.1) dos apartamentos turísticos (artigo 64), polo que o uso de apartamentos turísticos non pode considerarse incluído no uso de turismo rural permitido polo planeamento municipal.

3.7. INFORME NÚM. 22/039, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE ACTUACIÓNS POSIBLES NAS EDIFICACIÓNS TRADICIONAIS EXISTENTES NO SOLO RÚSTICO OU DE NÚCLEO RURAL, EN APLICACIÓN DO ARTIGO 40 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de San Sadurniño solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de realizar obras de rehabilitación dunha edificación existente de carácter tradicional, así como da súa ampliación en volume independente. En concreto, consultou se é posible realizar as obras de ampliación antes que as de rehabilitación e se o artigo 40 da LSG ampararía unha rehabilitación para reducir o volume da edificación (pasaría de ter planta baixa, primeira e baixo cuberta a unha única planta baixa)

Neste caso, a Comisión Permanente efectuou unha análise do artigo 40 da LSG, en particular do seu espírito e finalidade, para concluír o seguinte:

1. Os artigos 40 da LSG e 63 do seu regulamento non amparan a construción dunha nova edificación totalmente independente e desvinculada da orixinaria, tanto no suposto de intervención sobre a edificación orixinal como no caso de que se leve a cabo unha ampliación en volume independente, na medida en que o réxime xurídico excepcional previsto para este tipo de edificacións ten por obxecto conservar e recuperar as edificacións tradicionais e a finalidade das obras e da ampliación recollidas nos ditos artigos é adecuar a edificación orixinaria ás novas necesidades de espacio e habitabilidade actuais.

2. Tales preceptos unicamente contemplan a posible ampliación do volume orixinario, mesmo en volume independente, pero non a súa redución, polo que, con carácter xeral, non existe ningún impedimento para diminuír o volume orixinario da edificación tradicional sempre, claro está, que se cumpran os restantes requisitos esixidos nos citados preceptos, en particular que se manteñan as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria.

3. As obras permitidas polos artigos 40.2 da lei e 63.2 do seu regulamento teñen por finalidade favorecer a conservación e recuperación das edificacións tradicionais, polo que calquera intervención que non responda a esta finalidade irá en contra do espírito do artigo 40 LSG.

4. As obras de ampliación non poderán superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional, polo que non cabe exceder este límite en ningún caso.

Se a ampliación non alcanza o 50% do volume orixinario, poderanse realizar ampliacións posteriores ata acadar ese 50%.



3.8. INFORME NÚM. 22/042, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE VIABILIDADE DE IMPLANTACIÓN DUNHA PLANTA DE XESTIÓN DE RESIDUOS EN SOLO RÚSTICO (ALMACENAMENTO E FILTRADO DE ACEITE DE COCIÑA USADO)

Este informe foi emitido a pedimento do Concello de Mazaricos, que manifestou as súas dúbidas sobre o encaixe dunha instalación para o almacenamento e filtrado de aceite de cociña usado para o seu posterior traslado a centros de reciclaxe, no uso admisible no solo rústico previsto no artigo 35.1.m) da LSG. Concretamente, consúltase se a realización de obras de edificación ou de rehabilitación de edificacións existentes para a súa implantación implica *"a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren"*.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, neste caso, informou que as instalacións para o almacenamento e filtrado de aceite de cociña usado para o seu posterior traslado a centros de reciclaxe poden incardinarse no uso previsto no artigo 35.1.m) da LSG, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

E que con carácter xeral, as obras de edificación e de rehabilitación de edificacións existentes non implican a transformación urbanística do terreo no que se sitúan, salvo que tal circunstancia se aprecie da análise do proxecto e da magnitude das actuacións obxecto de título habilitante municipal.

3.9. INFORME NÚM. 22/044, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE CAMBIO DE USO DE ROCHO A VIVENDA EN EDIFICACIÓN DISCONFORME CO PLANEAMENTO

O Concello de Noia solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa realización dunhas obras de cambio de uso de rocho a vivenda nunha edificación non plenamente compatible co planeamento urbanístico por exceso de altura.

Nomeadamente, solicítase un pronunciamento deste órgano consultivo sobre se tales obras teñen o carácter de *"obras mínimas e imprescindibles"* e se *"agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto á situación inicial"* en relación co establecido no artigo 90.1 da LSG.

Neste caso, o informe emitido na sesión do 24/01/2023 salientou que, ao tratarse dunha edificación non plenamente compatible co planeamento urbanístico por exceso de altura, resulta de aplicación o réxime previsto no artigo 90.2 LSG, e non, como pretende o concello, o número 1 do mesmo precepto.

Efectuada esta precisión, como consecuencia da remisión operada ao planeamento municipal polo artigo 90.2 da LSG, o informe efectúa unha análise das Normas Subsidiarias de Planeamento de Noia (NSP) e conclúe que as mesmas non regulan o réxime e as obras permitidas nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, mais que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, polo que resulta de aplicación o disposto no artigo 63 do Plan Básico Autónomo de Galicia (PBA), atendendo ao seu carácter complementario.

Por tanto, as obras de cambio de uso de rochos a vivendas nunha edificación que non é plenamente compatible coas determinacións das NNSS de Noia estarán permitidas se se axustan á ordenanza que resulte de aplicación e sempre que non agraven a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial, en virtude do establecido no artigo 63 do PBA, sen prexuízo do necesario cumprimento da normativa urbanística e sectorial de aplicación.



En todo caso, corresponde ao concello valorar, á vista do expediente concreto e da documentación que consta nel, se as obras de cambio de uso de rocho a vivendas agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

3.10. INFORME NÚM. 22/045, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUNHA PLANTA FOTOVOLTAICA EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

Este informe foi emitido por solicitude do Concello de Ponte Caldelas, que consultou sobre a posibilidade de implantar unha planta fotovoltaica nunha parcela clasificada como solo rústico e solo de núcleo rural, en concreto sobre a súa viabilidade na parte clasificada como solo de núcleo rural á vista das previsións contidas nas Normas Subsidiarias de Planeamento (NNSS).

Neste suposto, o informe emitido pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo concluíu o seguinte:

1. A ordenanza reguladora dos usos en solo de núcleo rural das NNSS de Ponte Caldelas non pode contravir o réxime xurídico xeral previsto na LSG e no seu regulamento, resultando derogada no que se opoña a este.
2. A instalación dunha planta fotovoltaica non ten encaixe nos usos permitidos no artigo 25 da LSG e artigo 39 do seu regulamento para o solo de núcleo rural.

3.11. INFORME NÚM. 22/048, EMITIDO NA SESIÓN DO 24/01/2023 SOBRE NECESIDADE DE PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA DOTACIÓN PREVISTA EN PLANEAMENTO E SUPERFICIE MÍNIMA ESIXIBLE

O Concello de Vilaboa solicitou informe á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a necesidade ou non de aprobar un plan especial de infraestruturas e dotacións nun ámbito de solo rústico cualificado polo planeamento xeral como sistema local de equipamentos e dotacións; se a modificación do carácter público a privado desa dotación require unha modificación puntual do planeamento xeral e, de ser o caso, a superficie mínima exixible para implantar a dotación privada.

O citado órgano consultivo informou que como o PXOM de Vilaboa cualifica o ámbito como sistema local de equipamentos e dotacións, non resultará necesario tramitar un plan especial de infraestruturas e dotacións, sendo suficiente a obtención do título municipal habilitante de natureza urbanística, posto que a implantación do dito uso xa está habilitada directamente polo planeamento xeral e as condicións e parámetros edificatorios aplicables son os que contemplados directamente na normativa urbanística vixente para o solo rústico.

Respecto da segunda cuestión suscitada, a Comisión Permanente manifestou que neste suposto, en que é suficiente a obtención do título habilitante municipal, a superficie mínima da parcela será a establecida de modo xeral no artigo 39.d).2ª da LSG, é dicir, 2.000 metros cadrados.

Para concluír, o referido informe indicou que a modificación do carácter público dunha dotación, ao tratarse dunha determinación de carácter xeral dos plans xerais de ordenación municipal (artigo 52 da LSG), require da tramitación dunha modificación puntual do dito instrumento de planeamento.

3.12. INFORME NÚM. 22/040, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE DECLARACIÓN DE INNECESARIDADE DE LICENZA MUNICIPAL EN SEGREGACIÓN DE PARCELAS



Este informe foi emitido a petición do Concello de Xunqueira de Ambía, que consultou se os supostos de declaración de innecesiedade de licenza municipal enunciados no artigo 150.6 da LSG constitúen un número *clausus* e se cabe declarar a innecesiedade de licenza no suposto dunha parcelación urbanística executada sen licenza na que se teña superado o prazo de caducidade para a acción de reposición da legalidade urbanística.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, logo de analizar os preceptos aplicables, concluíu que o artigo 150.6 da LSG establece unha relación taxada dos supostos nos que procede a declaración de innecesiedade de licenza de segregación por parte do concello, sen que poida estenderse a supostos distintos dos previstos expresamente neles, entre eles, aos supostos de parcelacións urbanísticas executadas sen licenza aos que se refire a consulta.

3.13. INFORME NÚM. 22/041, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE CONCEPTO DE "ACCESO DE USO PÚBLICO"

O Concello de Nigrán solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o alcance da expresión "*acceso rodado de uso público*" recollida nos artigos 24.5 e 39 da LSG. Concretamente, consulta sobre os elementos que o diferencian dun acceso de titularidade pública e sobre se poden ter esa consideración os accesos de titularidade privada, os accesos cuxa titularidade suscita dúbidas e aqueles cuxos propietarios recoñecen tolerar ou autorizar o uso público.

O informe emitido polo referido órgano consultivo deu resposta á consulta formulada nos seguintes termos:

1. Por "*acceso rodado público*" entenderase aquel acceso que transcorra por terreo da titularidade dalgunha administración, polo que non esixe a titularidade pública do terreo, senón o seu libre acceso ao uso público.
2. Por "*acceso rodado de uso público*" entenderase aquel acceso que se utiliza, de forma pacífica, ininterrompida e dende tempo inmemorial, como vía de acceso por calquera persoa, por considerarse un dereito inherente á colectividade, con independencia da súa titularidade, que pode ser pública ou privada, e cuxa aparencia exterior e o seu trazado debe ser de destino ao uso público ao longo de todo o seu percorrido e claramente diferenciado en relación coas parcelas colindantes.
3. Non teñen a consideración de "*acceso rodado de uso público*" as servidumes de paso, as serventías, nin aqueles accesos derivados de actos de mera tolerancia do propietario do terreo polo que discorren.
4. Corresponde ao concello respectivo, á vista da documentación obrante no expediente, a comprobación ou determinación de se o acceso rodado á parcela é de uso público. O concello dispón da prerrogativa de investigar as situacións dos bens cando se presuma da súa propiedade, sempre que esta non conste, a fin de determinar a titularidade dos mesmos".

3.14. INFORME NÚM. 22/46, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE VIABILIDADE DE IMPLANTACIÓN DUNHA PLANTA DE XESTIÓN DE RESIDUOS EN SOLO RÚSTICO (ALMACENAMENTO E FILTRADO DE ACEITE DE COCIÑA USADO)

O Concello de Mazaricos solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa aplicación do artigo 39. d) da LSG, en concreto coas



condicións 3ª e 7ª referidas, respectivamente, á superficie máxima ocupada pola edificación en planta e ao mantemento do estado natural dos terreos.

Así, o concello consulta se a esixencia de manter o estado natural vai referido á metade da superficie da parcela non ocupada pola edificación e se tal esixencia require que non se teña realizado ningún tipo de intervención sobre eses terreos, ou podería considerarse como estado natural o trazado dun camiño de saburra para acceso ás instalacións.

A solicitude de informe foi presentada con anterioridade á entrada en vigor da *Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, que deu nova redacción ao artigo 39.d) da LSG e aclarou as dúbidas expostas na consulta, xa que a superficie máxima ocupada pola edificación calcularase sobre a superficie total da parcela e o mantemento do estado natural dos terreos calcularase sobre a superficie da parcela non ocupada pola edificación.

Así mesmo, o informe da Xunta Consultiva estableceu que o estado natural do terreo é aquel no que non se ten realizado ningún tipo de intervención. Se se trata dun camiño que teña carácter complementario á plantación e/ou explotación de especies vexetais e se executa cunha solución que non impida o selado do solo, podería ser contabilizado para o cumprimento da esixencia do artigo 39.d.7ª) da LSG.

3.15. INFORME NÚM. 22/051, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE POSIBILIDADE DE DIVISIÓN HORIZONTAL DENTRO DA MESMA PARCELA EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade constituír un réxime de propiedade horizontal en solo de núcleo rural, tal e como se admitiu, respecto do solo rústico, na Circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación adoptada pola directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 22 de setembro de 2022.

O informe emitido pola Comisión Permanente, logo de analizar o réxime xeral de usos nesta clase de solo previsto no artigo 25 da LSG e concordantes do seu regulamento, concluíu que no solo de núcleo rural é posible constituír un 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 admitirase a existencia de varias vivendas baixo o réxime de propiedade horizontal.

3.16. INFORME NÚM. 22/052, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE VIABILIDADE DE PROCEDIMENTO ESTABLECIDO NO ARTIGO 5.2.35 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA O CAMBIO DE USO DOTACIONAL DUN EQUIPAMENTO PRIVADO

O Concello de Caldas de Reis formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación co procedemento que debe seguirse para a alteración do planeamento urbanístico coa finalidade de destinar un inmovible situado nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural que ten asignado un uso dotacional relixioso polo Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) a un uso turístico (albergue de peregrinos).

Concretamente, o concello manifestou as súas dúbidas acerca da aplicación dun artigo da normativa do PXOM (5.2.35) que permite a substitución de usos dotacionais existentes, xa sexan públicos ou privados, mediante acordo plenario adoptado por maioría absoluta.



A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, logo da análise das previsións recollidas no planeamento urbanístico municipal, concluíu o seguinte:

1. No suposto consultado non resulta de aplicación o procedemento previsto no apartado 1 do artigo 5.2.35 da normativa do PXOM de Caldas de Reis por canto o uso dotacional clase turístico non figura entre os usos permitidos polo planeamento no solo de núcleo rural.
2. En todo caso, o concello sempre pode proceder á modificación do seu planeamento, no exercicio das súas competencias para formular o planeamento urbanístico, de conformidade co establecido nos artigos 51 e 83.5 da LSG, co fin de incorporar o uso dotacional turístico como uso permitido para o solo de núcleo rural.

3.17. INFORME NÚM. 22/054, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE NECESIDADE DE AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA PARA ACTIVIDADE DE ADEGA PARA ELABORACIÓN E DISTRIBUCIÓN DE VIÑOS.

O Concello de Vilamartín de Valdeorras solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a existencia de autorización autonómica previa en relación cunha solicitude de licenza de adega para a elaboración e distribución de viños no solo rústico tramitada ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG.

O informe emitido pola Comisión Permanente na súa sesión do 28/02/2023 concluíu que nos casos nos que sexa de aplicación a disposición transitoria terceira da LSG non é necesaria a autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal.

Por outra banda, engadiu que o uso de adega para a elaboración e distribución de viños ten encaixe, para os efectos do establecido na disposición transitoria terceira da citada lei, nos usos regulados no artigo 40 da LSG, sen prexuízo do necesario cumprimento dos presupostos esixidos na dita disposición transitoria para a aplicación do réxime contido na mesma.

3.18. INFORME NÚM. 23/002, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE POSIBILIDADE LEGAL DE CONSTRUIR OU INSTALAR UNHA PISCINA DE TITULARIDADE PRIVADA EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Santa Comba consultou á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo se a construción ou instalación dunha piscina de titularidade privada para uso individual ou familiar en solo rústico pode incardinarse no uso previsto no artigo 35.1. d) da LSG.

Neste caso, a Comisión Permanente do dito órgano consultivo, á vista do teor literal do citado precepto, informou que a construción ou instalación dunha piscina de titularidade privada para uso individual ou familiar constitúe un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1. d) da LSG sempre que se desenvolva ao aire libre.

3.19. INFORME NÚM. 23/003, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/02/2023 SOBRE APLICACIÓN DO ARTIGO 39 DA LEI DO SOLO DE GALICIA ÁS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE MINERAIS

Este informe foi emitido pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo por solicitude do Concello de Muras, que formulou consulta ao dito órgano en relación co título habilitante municipal exixible para a implantación dunha actividade extractiva de material feldespático en solo rústico que prevé, entre outras, a instalación dunhas



“casetas de obras” destinadas aos vestiarios e servizos hixiénicos que permaneceran na explotación como mínimo o período previsto para o funcionamento da mina, así como sobre o cumprimento das condicións xerais de edificación previstas no artigo 39 da LSG.

A Comisión Permanente informou, neste caso, que o uso pretendido pode encaixar no artigo 35.1.k) da citada lei, que considera admisibles no solo rústico as “*actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, e pirotecnias*” e que todas as edificacións e instalacións que se pretendan implantar no solo rústico deben cumprir coas condicións do artigo 39 da LSG, incluídas as actividades extractivas de minerais.

Respecto do título habilitante municipal de natureza urbanística exixible, logo de analizar o artigo 142 da LSG en relación co artigo 2.2 da *Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación*, concluíu que as actividades extractivas de minerais, con carácter xeral, serán obxecto de comunicación previa, salvo que a actuación encaixe en algún dos supostos previstos no artigo 142.2 da LSG, en que será esixible á previa obtención de licenza municipal.

3.20. INFORME NÚM. 22/035, EMITIDO NA SESIÓN DO 23/03/2023 SOBRE A INSTRUCIÓN INTERPRETATIVA SOBRE O TÍTULO HABILITANTE ESIXIBLE PARA A INSTALACIÓN DE PANEIS SOLARES TÉRMICOS OU FOTOVOLTAICOS PARA O AUTOCONSUMO E SOBRE OS REQUISITOS PARA A IMPLANTACIÓN DE INSTALACIÓNS PARA O APROVEITAMENTO DE ENERXÍA SOLAR EN SOLO RÚSTICO

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu informe sobre a referida instrución, que foi adoptada en colaboración coa Vicepresidencia Primeira e Consellería de Economía, Industria e Innovación, co fin de clarificar cal debe ser o título habilitante de natureza urbanística municipal esixible para a instalación de paneis solares térmicos ou fotovoltaicos para o aproveitamento de enerxía solar para o autoconsumo, así como sobre os requisitos necesarios para a implantación de instalacións para o aproveitamento da enerxía solar en solo rústico.

A citada instrución interpretativa foi asinada o 03/04/2023 conxuntamente pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo e a Dirección Xeral de Planificación Enerxética e Recursos Naturais e publicada no *Diario Oficial de Galicia* núm. 72, do 14/04/2023.

Esta instrución analiza o o título habilitante exixible para a instalación de paneis solares térmicos ou fotovoltaicos para o aproveitamento de enerxía solar para autoconsumo, así como os requisitos para a implantación do resto de instalacións para o aproveitamento de enerxía solar mediante paneis solares fotovoltaicos en solo rústico (Instalacións de produción con vertido á rede sen autoconsumo).

3.21. INFORME NÚM. 22/050, EMITIDO NA SESIÓN DO 23/03/2023 SOBRE OBRAS PROVISIONAIS DE AMPLIACIÓN DUN USO HOTELEIRO E DE RESTAURANTE EN SOLO URBANIZABLE

O Concello de Arzúa solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo acerca da posibilidade de incardinar na categoría de usos e obras provisionais as actuacións de ampliación do uso hoteleiro e de restaurante proxectados na parte dunha parcela clasificada como solo urbanizable, así como sobre a posibilidade de aplicar o artigo 2.2.14 do Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) de Arzúa á parte da parcela clasificada como solo urbano consolidado.



O informe emitido pola Comisión Permanente efectuou unha análise do artigo 89 da LSG, relativo aos usos e obras provisionais, así como da reiterada xurisprudencia recaída sobre esta materia, para concluír que as actuacións pretendidas, tendo en conta que consisten na montaxe de cinco edificacións pequenas nun prazo de execución de dous meses mediante un sistema construtivo definido polo interesado como "modulado, de carácter desmontable e transportable" non teñen a consideración de usos e obras provisionais por denotar unha clara vocación de permanencia e non implicar de forma inequívoca unha facilidade na súa desmontaxe.

Respecto da segunda cuestión suscitada, o informe da Comisión Permanente descartou a aplicación do artigo 2.2.14 do PXOM de Arzúa, relativo ao destino provisional de soares non edificados, ao caso concreto porque o soar non está vacante de edificación.

3.22. INFORME NÚM. 23/006, EMITIDO NA SESIÓN DO 23/03/2023 SOBRE REDACCIÓN DUN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DUN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO EN APLICACIÓN DA DT1.2 DA LSG

O Concello de Redondela solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa posibilidade de tramitar un plan especial de reforma interior para desenvolver un ámbito de solo urbano non consolidado que o planeamento xeral remite a un estudo de detalle ou, pola contra, é precisa a tramitación dunha modificación puntual do planeamento xeral. Na consulta indícase que a realidade existente no ámbito non é igual á prevista no planeamento en vigor, toda vez que se executou un novo viario e se alteraron outros dos previstos.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou ás seguintes conclusións:

1. A figura do plan especial de reforma interior constitúe un instrumento adecuado tanto para establecer a ordenación detallada no solo urbano non consolidado como para a súa modificación, se estivera xa incorporada nas NSP.
2. Para poder establecer a ordenación detallada por medio de plan especial de reforma interior, os ámbitos de solo urbano non consolidado deben estar delimitados no plan xeral de ordenación municipal.
3. En todo caso, o concello sempre pode proceder á modificación do seu planeamento, no exercicio das súas competencias para formular o planeamento urbanístico, de conformidade co establecido nos artigos 51 e 83.5 da LSG, co fin de delimitar o ámbito de solo urbano non consolidado, modificar os viarios precisos e, de ser o caso, incluír a ordenación detallada.

3.23. INFORME NÚM. 23/008, EMITIDO NA SESIÓN DO 23/03/2023 SOBRE APLICACIÓN DA ESIXENCIA DE APROBACIÓN DUN PLAN DE MELLORA DO NÚCLEO RURAL PREVISTA NUN PLANEAMENTO NON ADAPTADO

O Concello de Ames solicitou informe a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a aplicabilidade dos indicadores introducidos no Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) ao abeiro da anterior *Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia*, relativos ao número de edificacións máximas permitidas a partir das cales sería necesaria a redacción dun Plan especial de mellora do núcleo rural.

O informe emitido partiu da premisa de que o réxime xurídico xeral previsto para o solo de núcleo rural na normativa urbanística non exige para o outorgamento de licenzas en solo de núcleo rural a



previa formulación dun plan especial, polo que cabe concluír que non resulta esixible a formulación deste instrumento de planeamento.

En atención ao exposto, concluíu que os artigos da normativa do PXOM nos que se fixan os indicadores relativos ao número de edificacións máximas permitidas en solo de núcleo rural e a obrigatoriedade de aprobación dun Plan especial de mellora do núcleo rural, unha vez superados os mesmos, enténdense derogados por resultar contrarios ao réxime establecido nos artigos 24 da LSG e 36 do seu regulamento para o solo de núcleo rural.

3.24. INFORME NÚM. 23/009, EMITIDO NA SESIÓN DO 23/03/2023 SOBRE CESIÓN DE TERREOS AO DOMINIO PÚBLICO EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Paderne de Allariz solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a administración á que deben cederse gratuitamente os terreos precisos para a regularización do viario no solo de núcleo rural, ao concello ou ao organismo titular da vía pública.

A Comisión Permanente, no informe emitido o 23/03/2023, analizou o teor literal do artigo 24.2 da LSG, para concluír que en solo de núcleo rural, a cesión dos terreos necesarios para a apertura ou regulación do viario debe efectuarse ao concello correspondente, independentemente da administración á que corresponda a titularidade da vía.

3.25. INFORME NÚM. 23/011, EMITIDO NA SESIÓN DO 23/03/2023 SOBRE CESIÓN AO CONCELLO DOS TERREOS NECESARIOS PARA APERTURA OU REGULARIZACIÓN DE VIARIO PRECISO EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

A Axencia Galega de Infraestruturas solicitou informe á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa administración pública á que se ten que efectuar a cesión dos terreos necesarios para a a apertura ou regularización de viarios en solo de núcleo rural.

Neste caso, o informe emitido polo dito órgano consultivo partiu da literalidade do artigo 24.2 da LSG, para concluír que en solo de núcleo rural, a cesión dos terreos necesarios para a apertura ou regulación do viario debe efectuarse ao concello correspondente, independentemente da administración á que corresponda a titularidade da vía.

3.26. INFORME NÚM. 22/023, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE INTERPRETACIÓN DO CONCEPTO "ÚLTIMOS ACTOS DE DIVISIÓN FÍSICA OU XURÍDICA" DAS PARCELAS, AOS EFECTOS DA APLICACIÓN DO ARTIGO 377.1 DO REGULAMENTO DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Redondela formulou unha consulta sobre a interpretación do artigo 377.1 do RLSG, en concreto, respecto do concepto de "*último acto de división física*" que deu lugar á segregación como *dies a quo* do cómputo de prazo de seis anos para a reposición da legalidade. En síntese, a consulta refírese aos criterios que deben terse en conta para poder considerar que unha parcela está dividida fisicamente aos efectos do réxime aplicable ás parcelacións executadas sen título habilitante que recolle o devandito precepto.



O informe emitido pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, logo de analizar o concepto de parcelación urbanística e a normativa aplicable ao suposto de feito, concluíu o seguinte:

1. O prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística previsto no parágrafo terceiro do artigo 377.1 do RLSG para as parcelacións, compútase desde que se consuma ou culmine a división da concreta parcela resultante, para o que se precisa non só da acreditación da división física, senón tamén xurídica, é dicir, é preciso a total culminación da división da parcela resultante.

2. Para os efectos do artigo 377.1 do RLSG, a división física dunha parcela comprenderá un conxunto de actos de uso dos terreos nos que, ademais de presentar signos aparentes de tal división, permitan inferir a vontade dos seus propietarios de exercer as facultades do dominio sobre unha parcela diferenciada e independente co fin da súa edificación.

Polo tanto, a simple división física dun terreo cun peche non determina *per se* a culminación dunha parcelación ou segregación se a concreta porción de terreo resultante precisa de actuacións posteriores para poder destinarse aos usos pretendidos de forma independente da matriz (accesos independentes, acometidas de subministracións urbanísticas independentes).

3.27. INFORME NÚM. 22/047, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE RÉXIME XURÍDICO APLICABLE AO SOLO URBANO CONSOLIDADO EN CONCELLOS CON PLAN ADAPTADO A LOUG E REQUISITOS PARA ADQUISICIÓN DA CONDICIÓ DE SOLAR

O Colexio Territorial de Secretarios, Interventores e Tesoureiros da Administración local da Coruña e Pontevedra, mediante escrito do seu presidente, solicitou asesoramento á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións:

-Réxime xurídico aplicable ao solo urbano consolidado en municipios con planeamento adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG).

-Requisitos para a adquisición de solar dos terreos clasificados como solo urbano consolidado, en concreto, se resulta suficiente que os labores de urbanización se limiten ao/s fronte/s das fachadas da parcela na que se actúa.

-Requisitos que debe reunir a urbanización para que o terreo adquira a condición de solar.

As cuestións indicadas foron analizadas pola Comisión Permanente no informe emitido na sesión do 25/04/2023, no que se concluíu o seguinte:

1. De acordo coas disposicións transitoria primeira, apartado 1, e derogatoria única da LSG, ao solo urbano consolidado en planeamentos adaptados a LOUG resultará de aplicación integramente o establecido no plan xeral para este tipo de solo, sempre que as ditas disposicións non se opoñan ou sexan contrarias ao disposto na lexislación vixente, actualmente LSG, en cuxo caso as disposicións da LSG serán de aplicación directa por aplicación do disposto na súa disposición derogatoria.

2. A limitación da obriga de urbanizar soamente no fronte da parcela resulta contraria á definición de solar recollida nos artigos 18 da LSG e 27 do seu regulamento.

3. A urbanización, de acordo co artigo 27 do RLSG, debe acadar non só as obras que afecten ao fronte de fachada ou fachadas do terreo sobre o que se pretenda construír, senón tamén a todas as infraestruturas necesarias para que se poidan prestar os servizos públicos necesarios, ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias que estean en funcionamento.



3.28. INFORME NÚM. 22/053, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE CONSTRUCCIÓN DUN MURO DE CONTENCIÓN DE TERRAS CON CARÁCTER PROVISIONAL NUNHA PARCELA NA QUE ESTÁ PROXECTADO UN VIARIO NO PLANEAMENTO XERAL

O Concello de Meaño solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de construír un muro de contención de terras de carácter provisional nunhas parcelas clasificadas como solo urbano nas que o PXOM proxecta a apertura dun viario e, en caso afirmativo, sobre a viabilidade de construír o dito muro e cederse ás persoas propietarias dos terreos suxeito a unha condición resolutoria ata a apertura do viario ou se cabería a súa construción en terreo municipal.

Sobre estas cuestións, a Comisión Permanente concluíu informando que nos terreos cualificados como sistema viario admítase a execución dos muros de contención que formen parte das obras necesarias para a execución do sistema xeral e sempre que se limiten a unha función estrutural.

3.29. INFORME NÚM. 23/001, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE EXCEPCIÓN AOS LÍMITES DE ALTURA MÁXIMA NOS MUROS DE CONTENCIÓN DE TERRAS EN SOLO RÚSTICO E POSIBILIDADE DE EFECTUAR MESETAS INTERMEDIAS

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu este informe por solicitude do Concello de Caldas de Reis, que formulou unha consulta sobre os seguintes extremos:

- A posible excepcionalidade no límite de altura máxima dos muros de contención para o suposto de que as obras de construción teñan por finalidade estabilizar e substituír un noiro ou muro que serva para a contención dun camiño situado nun plano superior cunha cota de rasante terminada de máis de 3 metros de altura.

-A posibilidade de construír muros de contención de máis de tres metros de altura mediante a consecución de socalcos de menos de tres metros con mesetas intermedias que rompen o plano do muro de contención, aínda que construtivamente os distintos socalcos conformen un só corpo, ou ben a execución de socalcos con meseta intermedia de tal xeito que conformen muros independentes.

O informe emitido por dito órgano consultivo partiu da premisa de que o muro de contención obxecto da consulta non é plenamente compatible coa normativa urbanística polo que resulta de aplicación o artigo 90.2 da LSG e, por tanto, poderán realizarse obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación.

Atendendo á definición destes tipos de obras recollida no apartado 9 do Anexo I do Regulamento da LSG, a Comisión Permanente concluíu que, neste caso, serían viables as obras de estabilización cando a intervención encaixe na definición de reforma que establece o referido uso, en tanto que as obras de substitución pretendidas excederían das "*obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación*" permitidas polo artigo 90.2 da LSG.

Respecto da segunda cuestión consultada, a Comisión Permanente concluíu que a obra que resolva un desnivel superior a tres metros en solo rústico deberá respectar as condicións establecidas no artigo 50 do RLSG para os movementos de terra e os muros de contención. Así mesmo, engade que as mesetas intermedias, no caso de ser precisas, terán o largo suficiente para que os muros de contención sexan independentes e poidan cumprir as normas de aplicación directa da LSG.



3.30. INFORME NÚM. 23/004, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE POSIBILIDADE DE LOCALIZAR BALSAS DE XURRO EN PARCELA DISTINTA NA QUE SE LOCALIZA A EXPLOTACIÓN GANDEIRA PERO DENTRO DA SÚA BASE TERRITORIAL

O Concello de Arzúa solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de localizar balsas de xurro nunha parcela integrante da base territorial das explotacións gandeiras, distinta daquela na que se localizan as naves, almacéns ou instalacións orixinarias.

O informe emitido pola Comisión Permanente partiu da base de que as parcelas nas que se pretende localizar as balsas de xurro están clasificadas como solo rústico e, logo de analizar os artigos 35.1.h), 36 e 39.g) da LSG, considerou que as balsas de xurro afectas a unha explotación gandeira son instalacións de apoio á mesma, polo que está permitida a súa implantación nunha parcela distinta daquela na que se atopa a explotación e adscrita á súa base territorial.

3.31. INFORME NÚM. 23/005, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE APLICACIÓN DA CIRCULAR INTERPRETATIVA DO 22/09/2022 EN CONSTRUCCIÓN DE VIVENDA UNIFAMILIAR EN SOLO DE NÚCLEO RURAL EN PARCELA CON DÚAS CLASIFICACIÓNS

Este informe foi emitido para dar resposta a unha consulta formulada polo Concello de Bueu sobre a aplicación da Circular interpretativa adoptada pola directora xera de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 22 de setembro de 2022, no tocante ás actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e autonómica vixente. Nomeadamente, as dúbidas refírense á súa aplicación a aqueles supostos nos que unha das parcelas ás que o planeamento outorga varias clasificacións está clasificada como solo de núcleo rural, tendo en conta que nesta clase de solo se aplica integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes.

O informe emitido pola Comisión Permanente concluíu a aplicación da referida circular ao solo de núcleo rural, posto que así se desprende do seu teor literal. Ademais, este informe engadiu que o feito de que ao solo de núcleo rural se lle aplique integramente o disposto no planeamento respectivo non constitúe un impedimento para a aplicación da referida circular, posto que esta última se limita a ofrecer un criterio interpretativo en relación cun suposto específico – parcelas afectadas por distintas clasificacións ou cualificacións – no marco da normativa urbanística, tanto autonómica como estatal, sen eximir en ningún caso do cumprimento dos parámetros urbanísticos establecidos no Plan xeral de ordenación municipal.

3.32. INFORME NÚM. 23/012, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE INSTALACIÓN DE PISCINA EN PARCELA CON DÚAS CLASIFICACIÓNS

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu este informe para atender unha consulta formulada polo Concello de Sanxenxo, relativa á implantación dunha piscina de obra nunha parcela á que o planeamento urbanístico outorga a clasificación de solo urbano ou de núcleo rural e solo rústico. Concretamente, as dúbidas municipais cínguense á viabilidade da instalación da citada piscina na parte clasificada como solo rústico, que non acada a superficie mínima exixible, e se podería computarse para estes efectos a totalidade da superficie da parcela.



Á vista da anterior consulta, a Comisión Permanente concluíu o seguinte:

“O réxime xurídico de aplicación a unha parcela é o correspondente á clasificación outorgada polo planeamento, polo que nos supostos de parcelas con varias clasificacións, deben cumprirse os parámetros urbanísticos derivados do réxime que resulta de aplicación a cada unha das ditas parcelas.

E consecuencia, a parte da parcela situada en solo rústico deberá cumprir a superficie mínima esixida polo artigo 39, alínea d), punto 2º, da LSG, sen que se poida ter en conta a superficie incluída noutra clase de solo.”

3.33. INFORME NÚM. 23/013, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE IMPLANTACIÓN NA MESMA PARCELA DE DOUS USOS PREVISTOS NO ARTIGO 40 DA LSG (HOTEL E VIVENDA) POR APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DA CITADA LEI

O Concello de Barreiros formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a interpretación da disposición transitoria terceira da LSG. Concretamente, a controversia céntrase en analizar se a citada disposición permite o mantemento dun uso autorizado, neste caso hoteleiro, e a realización de obras de ampliación da edificación destinada a este uso co obxecto de implantar un novo uso permitido polo artigo 40 da LSG (residencial).

O informe emitido por este órgano consultivo efectuou unha interpretación da expresión *“manter o uso autorizado e cambialo para calquera dos previstos no artigo 40”*, recollida na disposición transitoria terceira da LSG, atendendo ao seu teor literal, o contexto no que debe ser aplicada e ao seu espírito e finalidade, para concluír o seguinte:

“A disposición transitoria terceira da LSG contempla un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral do solo rústico para as construcións executadas neste tipo de solo e amparadas na correspondente licenza urbanística, co fin de garantir a conservación e recuperación destas construcións.

A tal efecto, permite, non só o mantemento dos usos autorizados, senón tamén, con esa finalidade de conservación e recuperación, os cambios de usos para calquera dos previstos no artigo 40, podendo 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, sen que en ningún caso habilite para amparar o pretendido na consulta formulada, que ten por obxecto, ademais de manter o uso hoteleiro da edificación, realizar obras de ampliación desta última para implantar un uso residencial”.

3.34. INFORME NÚM. 23/015, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE VALOR PROBATORIO DO CATASTRO NA ACREDITACIÓN DA ANTIGÜIDADE DUNHA “EDIFICACIÓN EXISTENTE DE CARÁCTER TRADICIONAL” DO ARTIGO 40 DA LSG.

Este informe foi emitido por solicitude do Concello de Vimianzo, que puxo de manifesto as súas dúbidas sobre a suficiencia dos datos catastrais para acreditar a antigüidade dunha edificación para os efectos poder acollerse ao réxime disposto no artigo 40 da LSG.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, neste caso, partiu da presunción de certeza dos datos catastrais enunciada no 3.3 do *Texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 1/2004, do 5 de*



marzo, así como da xurisprudencia do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia que vén manifestando de forma reiterada que os datos catastrais fan referencia á existencia de edificacións, non a que estean totalmente terminadas.

Partindo destas consideracións, o informe emitido polo citado órgano consultivo concluíu o seguinte:

"A suficiencia da certificación catastral, como medio de proba que acredite a antigüidade dunha obra para os efectos do artigo 40 da LSG, dependerá das concretas circunstancias de cada caso, aínda que, con carácter xeral, deberá complementarse con outros medios probatorios que permitan concluír que as obras finalizaron antes do 25 de maio de 1975, co fin de garantir que se acollan ao réxime previsto no devandito precepto legal unicamente as obras que cumpran o requisito esixido legalmente."

3.35. INFORME NÚM. 23/016, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE SUBSTITUCIÓN DA LICENZA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN POLO RÉXIME DA COMUNICACIÓN PREVIA EN RELACIÓN COA NOVA REGULACIÓN PREVISTA NO ARTIGO 146. BIS) DA LSG, RELATIVO ÁS SOLICITUDES DE LICENZAS E COMUNICACIÓNS PRESENTADAS CON CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDADE

Os vogais do Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo designados en representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo, na sesión do dito órgano colexiado celebrada o 01.02.2023, manifestaron a súa preocupación ante as numerosas dúbidas suscitadas en varios concellos pola recente modificación da normativa urbanística autonómica relativa á substitución da licenza de primeira ocupación polo réxime da comunicación previa, en relación coa nova regulación prevista no artigo 146. bis) da LSG, sobre as solicitudes de licenza e comunicacións presentadas con certificación de conformidade.

As conclusións adoptadas pola Comisión Permanente ao respecto foron as seguintes:

"1. A Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, substituíu o réxime da licenza urbanística polo da comunicación previa para a primeira ocupación dos edificios, co fin de acadar unha maior simplificación administrativa."

"2. Sen prexuízo do procedemento específico previsto no novo artigo 146. bis da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, resultará de aplicación, con carácter xeral, ás comunicacións previas urbanísticas de primeira ocupación, o procedemento regulado no artigo 146 da LSG e nos artigos 361 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o seu Regulamento de desenvolvemento."

"3. O novo artigo 146. bis da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, habilita para a presentación de solicitudes de licenzas e comunicacións previas que teñan por obxecto actos de edificación ou de uso do solo ou do subsolo, tamén a primeira ocupación dos edificios, acompañadas dunha certificación de conformidade municipal emitida por unha das entidades das previstas no capítulo IV do título III da Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia. En todo caso, a súa intervención é facultativa e non substituirán as potestades de comprobación, inspección ou calquera outra propia da Administración."

"4. A aplicación do réxime previsto no dito artigo 146. bis ten as seguintes consecuencias:

- Os informes técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade da solicitude coa legalidade urbanística previstos polo artigo 143.2 da LSG serán facultativos e non preceptivos.

- O prazo de resolución do procedemento de outorgamento da licenza, segundo o número 4 do artigo 146. bis, será dun mes contado desde a presentación da solicitude coa documentación completa,



incluída a certificación de conformidade, no rexistro do concello, fronte aos tres meses establecidos para o réxime xeral do outorgamento das licenzas.

- No caso das comunicacións urbanísticas, incluída as de primeira ocupación, a súa presentación acompañada da documentación exigida e dunha certificación de conformidade habilitará con efectos inmediatos desde a súa presentación no rexistro do concello para a realización do acto de uso do solo ou do subsolo que constituía o seu obxecto, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do concello respectivo. Á vista do procedemento previsto no artigo 146. bis, non é precisa a adopción por parte do concello de ningún tipo de acordo, certificado ou resolución que "confirme" a eficacia da comunicación previa presentada polo interesado.

- As entidades de certificación de conformidade municipal serán as únicas responsables fronte ao concello do contido das certificacións emitidas e a súa actuación substitúe a responsabilidade das demais persoas interesadas. En todo caso, calquera acto administrativo de outorgamento dun título habilitante de natureza urbanística municipal pode ser obxecto de recurso administrativo ou contencioso-administrativo, con independencia de que o mesmo estea baseado ou non nunha certificación de conformidade municipal."

3.36. INFORME NÚM. 23/017, EMITIDO NA SESIÓN DO 25/04/2023 SOBRE CONDICIÓNS TÉCNICO-URBANÍSTICAS DE TERRAZA DE VERÁN EN PARCELA

O Concello da Rúa solicitou informe en relación co reacondicionamento dun espazo en estado de abandono e semiderruído, que conserva unicamente o peche perimetral, para destinalo ao desenvolvemento da actividade de terraza de verán e realización de eventos musicais, recreativos, deportivos, de ocio e hostelería, nunha parcela clasificada como solo urbanizable delimitado.

A consulta formulouse nos seguintes termos:

"(...) Al ser un suelo urbanizable delimitado y en tanto no se desarrolle el correspondiente plan parcial considero podría interpretarse que, en una construcción existente, cabría el uso dotacional determinado en el PXOM de A Rúa para ese suelo, en particular lo dispuesto en la ficha SUB-2 (...)"

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, partindo da análise do artigo 89 da LSG, relativo aos usos e obras provisionais, en relación coa normativa do Plan xeral de ordenación municipal, concluíu o seguinte:

"1. A autorización de usos e obras provisionais, é viable, sempre que se cumpran todos os requisitos indicados no artigo 89 da LSG, entre eles, que non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial."

"2. O PXOM da Rúa non contén ningunha prohibición expresa nese sentido polo que, para os efectos do artigo 89 da LSG, a viabilidade da actuación pretendida como usos e obras provisionais, so resultará admisible, no caso de que as obras a executar para usos provisionais sexan as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables, sen que en ningún caso se admitan como usos provisionais os residenciais nin os industriais"

3.37. INFORME NÚM. 22/055, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE INTERPRETACIÓN DO CONCEPTO "ÚLTIMOS ACTOS DE DIVISIÓN FÍSICA OU XURÍDICA" DAS PARCELAS, AOS EFECTOS DA APLICACIÓN DO ARTIGO 377.1 DO REGULAMENTO DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Arzúa solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación co cómputo do prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade



urbanística previsto no artigo 377.1 do Regulamento da Lei do solo de Galicia, para as parcelacións urbanísticas.

A consulta formulouse nos seguintes termos:

“As dúbidas que plantexamos están en relación ó cómputo de seis anos a contar dende o último acto de división física ou xurídica que deu lugar a parcelas resultantes da segregación, e son:

- a) Aplícanse para segregacións en solo rústico sen fins edificatorios ?*
- b) Qué actos de división física ou xurídica permiten o inicio do cómputo de seis anos?*
- c) De existir unha división física sen licenza e unha escritura posterior cando iniciamos o cómputo dende a escritura notarial?”.*

A Comisión Permanente, no informe emitido na súa sesión do 30/05/2023, efectuou unha análise do concepto de *parcelación urbanística* recollido na normativa urbanística, do *prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística* e do concepto de *“total terminación”* referido a unha parcelación urbanística, para concluír o seguinte:

“1. O artigo 377.1 RLSG resulta de aplicación ás parcelacións urbanísticas, entendendo por tales a división de terreos en dous ou máis lotes co fin da súa edificación.

2. O prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística previsto no parágrafo terceiro do artigo 377. 1. do RLSG para as parcelacións, compútase desde que se consuma ou culmine a división da concreta parcela resultante, para o que se precisa non só da acreditación da división física, senón tamén xurídica, é dicir, é preciso a total culminación da división da parcela resultante.

3. Para os efectos do artigo 377. 1. do RLSG, a división física dunha parcela comprenderá un conxunto de actos de uso dos terreos nos que, ademais de presentar signos aparentes de tal división, permitan inferir a vontade dos seus propietarios de exercer as facultades do dominio sobre unha parcela diferenciada e independente co fin da súa edificación.

Polo tanto, a simple división física dun terreo cun peche non determina per se a culminación dunha parcelación ou segregación se a concreta porción de terreo resultante precisa de actuacións posteriores para poder destinarse aos usos pretendidos de forma independente da matriz (accesos independentes, acometidas de subministracións urbanísticas independentes ...).

Para a acreditación da división xurídica pode achegarse escritura pública notarial, certificación do Rexistro da Propiedade, certificación do Catastro, que deberá ser valorada no seu conxunto en atención ás circunstancias concorrentes en cada caso concreto.

4. No suposto de existir un acto de división física dunha parcela e un acto posterior de división xurídica, o prazo previsto no artigo 377 do RLSG computarase desde o acto de división xurídica”.

3.38. INFORME NÚM. 23/007, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE PROCEDENCIA DE INCLUIR NO PXOM EN TRAMITACIÓN UNHA ORDENANZA ESPECÍFICA DA FIGURA DO COMPLEXO INMOBILIARIO NO SOLO URBANO CONSOLIDADO

Este informe foi emitido para dar resposta a unha consulta formulada polo Concello de Poio, relativa á posibilidade de regular a figura do complexo inmobiliario no Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) en tramitación mediante unha ordenanza específica e da inclusión desa figura como unha categoría específica de uso residencial nas normas xerais de uso do dito instrumento.



A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo analizou o contido mínimo exixido pola normativa ás ordenanzas do plan xeral para o solo urbano consolidado e concluíu que, en principio, non existe ningún impedimento para a incorporación ao plan xeral en tramitación dunha ordenanza específica reguladora dos complexos inmobiliarios, sempre, claro está, que o seu contido se axuste ao previsto no artigo 26 do Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro.

Respecto da segunda cuestión suscitada, o informe emitido o 30/05/2023 partiu das definicións de uso pormenorizado e de uso residencial recollidas no Anexo I do Regulamento da Lei do solo de Galicia, para concluír que a enumeración de usos pormenorizados efectuada por esta norma non ten carácter limitativo, polo que cabe a posibilidade de que o concello asigne a unha zona concreta un uso residencial pormenorizado distinto.

3.39. INFORME NÚM. 23/010, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE ENCAIXE DAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN NAS "OBRAS DE CONSERVACIÓN E AS NECESARIAS PARA O MANTEMENTO DO USO PREEXISTENTE" PREVISTAS NO ARTIGO 63 DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA

O Concello de Vilalba solicitou a emisión dun informe sobre o encaixe das obras de reconstrución da planta piso de uso secadeiros de xamóns e embutidos dunha nave industrial na expresión "*obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente*" recollida no artigo 63 do Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, para as edificacións desconformes co planeamento urbanístico.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo en conta as definicións dos distintos tipos de obras previstas no Anexo I do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, en particular das obras de reconstrución e informou que as obras obxecto de consulta non poden incardinarse nas "*obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente*" permitidas no artigo 63 do PBA para as edificacións desconformes co planeamento urbanístico.

3.40. INFORME NÚM. 23/014, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE SEGREGACIÓN DE PARCELAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E SOLO RÚSTICO

O Concello da Pobra do Caramiñal formulou unha consulta relativa á viabilidade dunha segregación dunha finca que dá lugar a dúas parcelas, unha delas, cunha superficie de 631 m², clasificada como solo de núcleo rural (404 m²) e solo de núcleo rural de áreas de expansión (226 m²), e a outra parcela, cunha superficie total de 956 m², clasificada como solo de núcleo rural con 600 m² e solo rústico de especial protección de augas cunha superficie de 356 m².

En concreto, a consulta versa sobre as seguintes cuestións:

1. Se a parcela matriz debe cumprir a superficie mínima exixible para o solo de núcleo rural (300 m²) e para a súa área de expansión (600 m²).
2. Se a parte clasificada como solo rústico da parcela resultante, na medida en que non é obxecto da segregación, debe cumprir igualmente a superficie mínima exixible para o solo rústico (2.000 m²).

O informe emitido pola Comisión Permanente fixo referencia ao suposto previsto no artigo 150.6 da LSG, de segregación derivada do outorgamento polo planeamento urbanístico de distinta clasificación ou cualificación á parcela de orixe.



A continuación incidíu en que como a normativa do Plan xeral de ordenación municipal da Pobra do Caramiñal non contén unha regulación dos supostos de parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural, pode aplicarse con carácter complementario o artigo 36.2 do Plan Básico Autonómico de Galicia e, en consecuencia, o referido informe concluíu que resulta viable a segregación pretendida no relativo ás superficies mínimas da denominada parcela matriz.

Respecto da denominada parcela resultante, a Comisión Permanente informou que toda vez que é o propio planeamento xeral o que establece na mesma unha diferente clasificación (solo de núcleo rural e solo rústico de especial protección de augas), non resulta esixible o cumprimento da superficie mínima para a parte clasificada como solo rústico.

3.41. INFORME NÚM. 23/022, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE POSIBILIDADE DE REORGANIZAR A PROPIEDAD EN SOLO RÚSTICO ENTRE PARCELAS NON LINDEIRAS

O Concello de Xunqueira de Espadanedo solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de realizar unha reorganización de tres parcelas situadas en solo rústico baseada no artigo 149 da LSG, que presenta a peculiaridade de que unha das parcelas está separada das restantes por un regato.

O informe emitido pola Comisión Permanente na súa sesión do 30/05/2023 incidíu en que a finalidade da segregación prevista no artigo 149 da LSG é posibilitar a organización das parcelas existentes de maneira distinta para que a súa utilización resulte máis eficaz e supón que nun mesmo acto se proceda á agrupación das parcelas afectadas e á subseguinte división da parcela resultante. De acordo co anterior, esta operación leva implícita a esixencia de que as parcelas obxecto de reorganización sexan lindeiras entre si. En caso contrario, de admitirse operacións de reorganización da propiedade entre parcelas non lindeiras, estaríamos ante unha segregación expresamente prohibida con carácter xeral polo parágrafo primeiro do artigo 149 da LSG, pola imposibilidade física de agrupar a porción segregada dunha das parcelas coas restantes.

3.42. INFORME NÚM. 23/026, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE EXCEPCIÓN AO LÍMITE MÁXIMO DE ALTURA DE PECHE ESTABLECIDO NO ARTIGO 39 DA LSG

O Concello de Trasmiras solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de autorizar unha altura excepcional de 2 metros de altura para o cerramento perimetral dunhas parcelas destinadas a unha futura actividade de cría de gando equino situadas en solo rústico por motivos de seguridade.

A Comisión Permanente, neste caso, analizou a regulación contida nos artigos 39.c) da LSG e 60.3 do seu regulamento (RLSG), que limitan a altura dos cerramentos de fábrica a 1,5 metros, pero non establecen ningunha previsión respecto da posibilidade de superar o dito límite mediante outro tipo de cerramentos, así como o previsto expresamente no planeamento municipal de Trasmiras.

O informe emitido por este órgano consultivo examinou as previsións contidas ao respecto no planeamento urbanístico municipal como consecuencia da remisión efectuada polo artigo 60.3 do RLSG, constatando que non regula as condicións que deben cumprir os peches que non sexan construídos con cerramentos de fábrica.

Á vista do anterior, o informe concluíu que cabe a aplicación complementaria do artigo 38 do Plan Básico Autonómico de Galicia e, por tanto, permítese elevar a altura do peche ata un máximo de 2,50 metros sempre que se cumpran as seguintes condicións:



- Que o peche realizado con material opaco teña unha altura máxima de 1,50 metros.
- Que por riba desta altura, o peche sexa vexetal ou tipo malla metálica ou de canizo.

3.43. INFORME NÚM. 23/027, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE VIABILIDADE DE USO DE VIVENDA COMUNITARIA OU RESIDENCIA DE PERSOAS MAIORES E POSIBILIDADE DE CUBERTAS PLANAS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Toén solicitou un pronunciamento da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a viabilidade do uso de vivenda comunitaria ou residencia de persoas maiores en solo de núcleo rural, así como sobre a posibilidade de empregar cubertas planas.

O informe emitido pola Comisión Permanente, logo de examinar o réxime de usos previsto na normativa do Plan xeral de ordenación municipal de Toén, constatou que os usos residencial e equipamento están permitidos no solo de núcleo rural. Partindo desta premisa, concluíu que a residencia de persoas maiores é susceptible de encadrarse no uso equipamento sanitario-asistencial permitido polo planeamento municipal, en tanto que as vivendas comunitarias, á vista da regulación recollida na normativa sectorial, teñen encaixe no uso residencial.

No tocante á posibilidade de empregar cubertas planas, o referido informe ten en conta que o planeamento municipal prevé o emprego de cubertas inclinadas, pero admite que sexan inferiores á media das existentes no núcleo rural, sen limitar a pendente mínima. En todo caso, corresponderá aos órganos competentes do concello, no seo do procedemento concreto para o outorgamento do título habilitante de natureza urbanística, valorar a viabilidade da cuberta proposta.

3.44. INFORME NÚM. 23/029, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE VIABILIDADE DE CAMBIO DE USO DE VIVENDA A VIVENDA DE USO TURÍSTICO EN SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

Este informe foi emitido por solicitude do Concello de Amoeiro e ten por obxecto analizar a viabilidade do cambio de uso dunha vivenda situada en solo rústico respecto da que transcorreron os prazos para adoptar medidas de reposición da legalidade urbanística, a vivenda de uso turístico.

Neste caso, a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, logo de efectuar unha análise do artigo 90.2 da LSG, así como do réxime das vivendas de uso turístico previsto na normativa sectorial, concluíu o seguinte:

1. Nos supostos de edificacións en solo rústico nas que teña caducado a potestade de restauración da legalidade urbanística polo transcurso dos seis anos desde a súa terminación, resulta de aplicación o réxime establecido no artigo 90.2 da LSG.

De conformidade con este réxime, nestas edificacións permítese o mantemento do uso preexistente, aínda que este non se axuste á normativa urbanística vixente.

2. As vivendas de uso turístico previstas no artigo 5 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia, constitúen un uso residencial, polo que no suposto consultado non cabe falar de cambio de uso, senón do mantemento do uso preexistente.

3.45. INFORME NÚM. 23/032, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE APLICACIÓN DO ARTIGO 36 DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA NO SUPOSTO DE SEGREGACIÓNS DE PARCELAS NO SOLO DE NÚCLEO RURAL



O Concello de Vilarmaior solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación cunha solicitude de segregación dunha parcela clasificada en parte como solo rústico de protección de infraestruturas e en parte como solo de núcleo rural. Á súa vez, na porción do terreo delimitado dentro do solo de núcleo rural, o Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) distingue unha parte suxeita á ordenanza de "núcleo orixinario disperso" e a outra restante suxeita á ordenanza "expansión do núcleo".

Tal e como expón na consulta, a segregación non se efectuará pola liña divisoria das distintas clasificacións ou cualificacións e as parcelas resultantes quedarán tamén con dobre cualificación, preguntando o concello se cabe a aplicación complementaria do artigo 36.2 do Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA).

Neste caso, a Comisión Permanente informou que a normativa do PXOM de Vilarmaior non contén unha regulación específica das parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural, polo que nos supostos de parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural procede a aplicación complementaria do artigo 36.2 do PBA e, en consecuencia, cabe entender viable a segregación proposta, no referido ás superficies mínimas dos sublotes da denominada parcela matriz.

3.46. INFORME NÚM. 23/033, EMITIDO NA SESIÓN DO 30/05/2023 SOBRE IMPLANTACIÓN DUN PARQUE EÓLICO EN SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

O Concello de Arbo consultou á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo varias cuestións relativas á implantación de parques eólicos en solo rústico e á aplicación do artigo 40.4 da *Lei 8/2009, de 22 de decembro, pola que se regula o aproveitamento eólico en Galicia e se crean o canon eólico e o Fondo de Compensación Ambiental*.

Nomeadamente, o concello, tendo en conta a literalidade do precepto apuntado, manifestou as súas dúbidas sobre a compatibilidade da infraestrutura dun parque eólico cos usos admisibles no solo rústico, o posible contido do certificado que, de ser o caso, debe emitir o concello, e título habilitante exhibible para a implantación dun parque eólico, en concreto se resulta suficiente unha comunicación previa ao inicio da actividade.

O informe emitido pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo indicou que o artigo 35.1.m) da LSG contempla entre os usos e actividades admisibles no solo rústico, entre outros, as instalacións e infraestruturas de produción e transporte de enerxía, tanto públicas como privadas, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

Polo tanto, desde o punto de vista urbanístico e, en aplicación do previsto no artigo 40.4 da Lei 8/2009, do 22 de decembro, non resultaría necesaria a tramitación dun proxecto de interese autonómico (antes proxecto sectorial), para a implantación deste tipo de instalacións, senón directamente a obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, sen prexuízo dos informes ou autorizacións sectoriais que puideran resultar esixibles en cumprimento da normativa sectorial que resulte de aplicación.

Respecto do contido da certificación municipal exixida polo artigo 40.4 da Lei 8/2009, do 22 de decembro, a Comisión Permanente manifestou que deberá limitarse á constatación da aplicación efectiva do citado réxime xurídico, por tratarse dunha implantación das indicadas na letra m) do artigo 35.1, nun ámbito coa clasificación de solo rústico en calquera das súas categorías.



Así mesmo, puntualizou que o feito de que exista un proxecto sectorial en tramitación determina a necesidade de que, unha vez emitido o correspondente certificado nos termos previstos no artigo 40.4 da Lei 8/2009, do 22 de decembro, deba procederse por parte do órgano substantivo na tramitación do expediente do proxecto de interese autonómico (antes proxecto sectorial) ao seu arquivo.

Para concluír, respecto da suficiencia ou non dunha comunicación previa para o inicio da actividade, a Comisión Permanente advertiu que o título habilitante exigible para estes efectos está regulado na *Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia*, e non na normativa urbanística.

3.47. INFORME NÚM. 23/019, EMITIDO NA SESIÓN DO 27/06/2023 SOBRE VIABILIDADE DE INSTALACIÓN DUNHA PLANTA DE BIOGÁS E OUTRAS ACTUACIÓNS DE AMPLIACIÓN DA ACTIVIDADE INDUSTRIAL EN SOLO RÚSTICO

Neste caso, o Concello de Xunqueira de Ambía solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a viabilidade da instalación dunha planta de biogás e un matadoiro e sala de despece de pavo e porco selecta en solo rústico de protección agropecuaria, as condicións de edificación exigibles para tal efecto, as posibles distancias a núcleos de poboación e a explotacións gandeiras existentes e, por último, a existencia ou non de limitacións derivadas da colindancia da zona coa ZEPA A Limia.

O informe emitido o 27/06/2023 deu resposta ás cuestións formuladas nos seguintes termos:

1. A planta de biogás constitúe un uso admisible en solo rústico encadrable no artigo 35.1.m) da LSG. En todo caso, no solo rústico de especial protección, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano que ostente a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.
2. As actuacións propostas para a implantación dunha zona para uso industrial non terían encaixe entre os usos admisibles no solo rústico previstos no artigo 35 da LSG.
3. A implantación dos usos e actividades enumeradas no artigo 35.1 da LSG esixen o cumprimento das condicións xerais de edificación previstas no artigo 39 da LSG e concordantes do regulamento que a desenvolve.
4. A normativa urbanística non regula a distancia entre as plantas de biogás e os núcleos de poboación ou explotacións gandeiras existentes, polo que haberá que estar ao establecido na correspondente normativa sectorial.
5. As limitacións aos usos derivadas da situación da parcela nunha zona lindeira coa Zona periférica da ZEPA "A Limia" serán os previstos na normativa sectorial aplicable, nomeadamente o Decreto 411/2009, do 12 de novembro, polo que se declara a zona de especial protección para as aves de A Limia."

3.48. INFORME NÚM. 23/021, EMITIDO NA SESIÓN DO 27/06/2023 SOBRE INTERPRETACIÓN DA EXPRESIÓN "ÚLTIMO ACTO DE DIVISIÓN FÍSICA OU XURÍDICA" PREVISTA NO ARTIGO 377.1 DO REGULAMENTO DA LEI DO SOLO DE GALICIA, EN RELACIÓN CO ARTIGO 153 DA LEI DO SOLO DE GALICIA



O Concello de Ramirás dirixiuse á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo co fin de que aclarase unha serie dúbidas relacionadas cos artigos 153 da LSG e 377.1 do seu regulamento.

As dúbidas manifestadas circunscribíense ao concepto de parcelación urbanística (se require unicamente unha división física do terreo ou precisa tamén unha división xurídica) e ao cómputo o prazo de caducidade da acción para exixir a reposición da legalidade urbanística no suposto de existir unha división física e posteriormente concederse unha licenza urbanística.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, logo de efectuar unha análise do concepto de parcelación urbanística e dos preceptos obxecto de consulta, concluíu o seguinte:

1. O prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística previsto no parágrafo terceiro do artigo 377.1 do RLSG para as parcelacións, compútase desde que se consuma ou culmine a división da concreta parcela resultante, para o que se precisa non só da acreditación da división física, senón tamén xurídica, é dicir, é preciso a total culminación da división da parcela resultante.

2. Para os efectos do artigo 377.1 do RLSG, a división física dunha parcela comprenderá un conxunto de actos de uso dos terreos nos que, ademais de presentar signos aparentes de tal división, permitan inferir a vontade dos seus propietarios de exercer as facultades do dominio sobre unha parcela diferenciada e independente co fin da súa edificación.

Polo tanto, a simple división física dun terreo cun peche non determina per se a culminación dunha parcelación ou segregación se a concreta porción de terreo resultante precisa de actuacións posteriores para poder destinarse aos usos pretendidos de forma independente da matriz (accesos independentes, acometidas de subministracións urbanísticas independentes ...).

Para a acreditación da división xurídica pode achegarse escritura pública notarial, certificación do Rexistro da Propiedade, certificación do Catastro, que deberá ser valorada no seu conxunto en atención ás circunstancias concorrentes en cada caso concreto.

3. Corresponderá aos órganos competentes, á vista das circunstancias concorrentes e do exposto nas consideracións xurídicas previas, pronunciarse sobre a caducidade da acción para a reposición da legalidade no caso concreto.

3.49. INFORME NÚM. 23/024, EMITIDO NA SESIÓN DO 27/06/2023 SOBRE INCOHERENCIA ENTRE PLANOS DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CON RESPECTO A CLASIFICACIÓN DE PARCELA

Este informe foi emitido para dar resposta a unha consulta formulada polo Concello da Pobra do Caramiñal, que expuxo as súas dúbidas en relación coa adecuada clasificación dunha parcela situada en Cabío – Aeros, pola existencia dunha contradición entre os planos 1-G “Clasificación de solo de término municipal. Escala 1/5.000” e NR-40 Plano de ordenación de núcleo rural a escala 1/2000, do Plan xeral de ordenación municipal, toda vez que no primeiro é clasificada como solo rústico de protección de costas e no segundo como solo de núcleo rural.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo informou que a anterior discrepancia debe ser resolta en atención á finalidade específica e sentido de cada un dos planos, polo que, tendo en conta que o plano 1-G se dirixe á clasificación do solo propiamente entendida, prevalece a clasificación como solo rústico de protección de costas asignada por este plano á parcela en cuestión.



Sen prexuízo do anterior, o citado órgano consultivo analizou o procedemento seguido para a aprobación definitiva do PXOM, para concluír que a clasificación como solo rústico obedece a un erro susceptible de ser rectificable conforme ao artigo 109.2 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

3.50. INFORME NÚM. 23/035, EMITIDO NA SESIÓN DO 27/06/2023 SOBRE NECESIDADE DE TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO PARA A INSTALACIÓN DUNS SECADOIROS DE MADEIRA EN EXPLOTACIÓN PREEXISTENTE E CÓMPUTO DE VOLUME AOS EFECTOS DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4 DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Alfoz solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a existencia de título habilitante municipal de natureza urbanística para a instalación dun secadoiro de madeira prefabricado e acerca de se computa volume para os efectos de valorar a limitación imposta pola disposición transitoria cuarta da LSG.

A Comisión Permanente, no informe emitido ao respecto, partiu dos artigos 142 da LSG e 2.2 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, para soste que a instalación de dous secadoiros de madeira prefabricados, á vista das súas características volumétricas e construtivas, constitúe un acto de edificación e uso do solo que, de acordo co previsto no artigo 142 da LSG, require de título habilitante municipal de natureza urbanística.

Respecto da segunda cuestión suscitada, o citado órgano consultivo analizou a disposición transitoria do Regulamento da LSG, que desenvolve a disposición transitoria cuarta da LSG, e concluíu que, de conformidade co seu apartado segundo b), o volume proxectado computa a fin de valorar a limitación prevista na disposición transitoria cuarta da LSG para a execución de obras de ampliación da instalación preexistente a 01.01.2003.

3.51. INFORME NÚM. 23/037, EMITIDO NA SESIÓN DO 27/06/2023 SOBRE NECESIDADE DE REFERENCIA CATASTRAL PARA OUTORGAMENTO DE LICENZAS, COMUNICACIÓNS PREVIAS E DOCUMENTOS URBANÍSTICOS

O Concello de Piñor solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a necesidade da referencia catastral para o outorgamento de licenzas e comunicacións previas, así como noutros documentos urbanísticos.

A Comisión Permanente, no informe emitido o 27/06/2023, efectuou un exame dos artigos 353.2.b), 357.4 e 361 do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en diante, RLSG), para concluír o seguinte:

- De conformidade co disposto no artigo 354.2.b) do RLSG, todas as solicitudes de licenza urbanística deberá conter a referencia catastral da edificación ou do ben inmovible ao que afecte.
- Con carácter excepcional, unha interpretación integrada e finalista da normativa urbanística reguladora da cuestión formulada, no marco do criterio antiformalista que debe presidir o procedemento administrativo, permitiría admitir que naqueles supostos nos que a edificación ou inmovible non contén cunha referencia catastral, o concello poida valorar no expediente de tramitación da licenza urbanística si a omisión dese dato determina, por si mesmo, a súa paralización, por entender que a solicitude non reúne os requisitos esixidos; ou ben, e sempre que conste con absoluta certeza a identificación e o emprazamento da edificación ou inmovible obxecto do expediente, resulta posible continuar a tramitación do referido procedemento.



Neste caso, a ausencia de referencia catastral na solicitude da licenza debe entenderse substituída pola descrición inequívoca, suficiente e detallada das características da parcela, así como da súa superficie e configuración do acto que detalle os aspectos básicos do mesmo, a súa localización exacta e a edificación ou inmovible ao que afecte.

- A resolución que poña fin ao procedemento de outorgamento da licenza urbanística municipal ten que conter a referencia catastral ou coordenadas UTM, polo que a referencia catastral non resulta preceptiva en caso de identificar a parcela por medio das coordenadas UTM. Con base na normativa referida neste informe, non resulta esixible que figure o dato da referencia catastral nas comunicacións urbanísticas previas.

3.52. INFORME NÚM. 23/040, EMITIDO NA SESIÓN DO 27/06/2023 SOBRE CONTIDO DOS INFORMES SECTORIAIS PREVISTOS NO ARTIGO 36.2 DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Láncara solicitou un pronunciamento da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o contido de deben ter as autorizacións ou informes favorables previos á obtención do título habilitante municipal exixidos polo artigo 36 da LSG no solo rústico de especial protección.

Concretamente, o concello consulta se tales informes deben conter un pronunciamento expreso sobre o seu carácter favorable ou desfavorable, cal debe ser o sentido da resolución municipal no suposto de que aqueles non conteñan o dito pronunciamento e se podería constituír un suposto de responsabilidade patrimonial.

A Comisión Permanente, logo de analizar os artigos 36.2 da LSG e 51.2 do seu regulamento (RLSG) informou que tales preceptos unicamente esixen que tales informes sexan "favorables", sen facer ningunha referencia ao seu contido específico, que será determinado por cada organismo sectorial en atención á súa propia normativa e competencias.

En calquera caso, tales informes deberán conter un pronunciamento expreso sobre o seu sentido favorable ou, de non ser así, o seu carácter favorable deberá resultar de forma clara e inequívoca do seu contido, de xeito que non existan dúbidas sobre a conformidade da actuación pretendida coa normativa sectorial de que se trate.

Así mesmo, engade que o concello non poderá outorgar o correspondente título habilitante municipal naqueles supostos nos que o citado informe sectorial non sexa favorable nos termos indicados.

Para concluír, o referido informe indicou que a análise da concorrencia de responsabilidade patrimonial constitúe unha cuestión que deberá ser examinada polo concello á vista das circunstancias concorrentes e que excede das competencias da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

3.53. INFORME NÚM. 23/030, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE POSIBILIDADE DE CONCEDER LICENCIA DIRECTA Á IMPLANTACIÓN DUNHA NAVE INDUSTRIAL NO PARQUE EMPRESARIAL DE RIANXO

O Concello de Rianxo solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación co Proxecto sectorial do parque empresarial, concretamente sobre a posibilidade de outorgar licenza directa para edificar unha única construción que abarque as 4



parcelas, tendo en conta que as ordenanzas de aplicación son dúas diferentes, e que entre as parcelas 37 e 46 se establece liña de retranqueo.

Así mesmo, para o caso de que non se puidera outorgar título habilitante de forma directa para o pretendido, consulta sobre a posibilidade de resolvelo mediante a aprobación dun estudo detalle, ordenando os volumes edificables, pero sen incrementar o aproveitamento urbanístico.

Por último, no suposto de que ningunha das posibilidades analizadas anteriormente fora viable, que alternativas existirían sen ter que acudir á propia modificación do proxecto sectorial.

O informe emitido pola Comisión Permanente para dar resposta á consulta formulada, logo de analizar a normativa e os planos do proxecto sectorial, concluíu que a proxección dunha única construción continua que abarque as catro parcelas obxecto da consulta non resulta posible, dado que contravén os recuados mínimos establecidos do plano 1.2 Ordenación da Edificación.

Respecto da segunda cuestión suscitada, o citado órgano consultivo informou que os estudos de detalle non poden desenvolver instrumentos de ordenación do territorio, polo que non é posible aprobar un estudo de detalle para modificar a ordenación dos volumes edificables previstos no Proxecto sectorial do parque empresarial de Rianxo.

En consecuencia, a Comisión Permanente manifestou que a alteración da ordenación dos volumes edificables prevista deberá abordarse a través da modificación do proxecto sectorial, ben a través do procedemento simplificado previsto no artigo 57 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio, no caso de tratarse dunha modificación non substancial; ben a través do procedemento ordinario previsto para a tramitación dos proxectos de interese autonómico nos artigos 54 ou 55 da dita lei, en función de que o proxecto teña que someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria, respectivamente.

3.54. INFORME NÚM. 23/031, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DAS CONDICIÓNS DE PARCELA MÍNIMA DA ORDENANZA REGULADORA DO SOLO DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA

O Concello de Noia solicitou un pronunciamento da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de aplicar, con carácter complementario, a ordenanza do solo de núcleo rural tradicional do Plan básico autonómico de Galicia (artigo 198) respecto dunha parcela que non conta coa superficie mínima exixible polo planeamento municipal que está edificada en todos os seus lindeiros.

A resposta á consulta formulada recollida no informe da Comisión Permanente do 31/07/2023 partiu dunha análise das previsións recollidas no planeamento municipal, resultando que as Normas subsidiarias de planeamento municipal de Noia incorporan unha regulación completa dese parámetro de posición e o PBA non pode, en ningún caso, alterar as determinacións do planeamento que, de ser o caso, complementa, polo que non procede a aplicación complementaria do PBA.

3.55. INFORME NÚM. 23/034, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE CONTIDO DOS INFORMES SECTORIAIS PREVISTOS NO ARTIGO 36.2 DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Caldas de Reis solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o contido dos informes ou autorizacións sectoriais previos á obtención do correspondente título habilitante municipal esixidos pola normativa urbanística para actuacións



realizadas en parcelas de solo rústico de protección forestal ou agropecuaria incluídas en procesos de concentración parcelaria.

Especificamente, o concello consulta se pode entenderse cumprido o trámite previsto no artigo 36.2 da LSG, coa autorización emitida polo órgano competente ao abeiro do artigo 68.2 da Lei 4/2015, de 17 de xuño, de mellora da estrutura territorial agraria de Galicia (neste caso o Servizo de Infraestruturas Agrarias).

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo deu resposta á consulta formulada nos seguintes termos:

1.- Os informes ou autorizacións sectoriais previstos nos artigos 36.2 da LSG e 51.2 do seu regulamento serán emitidos polos organismos que teñan encomendada a función de tutela do interese público que se pretende preservar en función da categoría de solo rústico de especial protección de que se trate co fin de salvagardar as competencias atribuídas para tal efecto pola respectiva norma sectorial.

2.- No caso de que o órgano competente en materia de montes, en resposta á correspondente solicitude de informe formulada ao abeiro dos artigos citados, manifeste a súa incompetencia por tratarse de solo rústico de especial protección forestal situado nunha zona de concentración parcelaria, entenderase realizado o trámite previsto en tales preceptos coa autorización emitida polo órgano competente en materia de concentración ou reestruturación parcelaria ao abeiro da normativa sectorial aplicable.

3.- O informe ou autorización sectorial previsto nos artigos 36.2 LSG e 51.2 do seu regulamento en relación coas actuacións realizadas en parcelas clasificadas como solo rústico de especial protección agropecuaria incluídas en procesos de concentración parcelaria, enténdese cumprimentado coa autorización emitida polo órgano competente en materia de concentración ou reestruturación parcelaria ao abeiro da normativa sectorial aplicable.

3.56. INFORME NÚM. 23/041, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE EXIXENCIA DO CUMPRIMENTO DO ARTIGO 39 DA LEI DO SOLO DE GALICIA, PARA A IMPLANTACIÓN DUN ALPENDRE NO SOLO RÚSTICO, NO SUPOSTO DE QUE NON TEÑA A CONDICIÓ DE EDIFICACIÓN

Este informe emitiuse por solicitude do Concello de Arzúa, que consultou se os pequenos alpendres no solo rústico, vinculados aos labores propios de preparación, abono, mantemento e recolleita de cultivos destinados ao autoconsumo, de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica, teñen ou non natureza de edificación, así como a superficie mínima exixible para a súa implantación.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo concluíu o seguinte:

"1.- As condicións xerais de edificación establecidas no artigo 39 da LSG resultan exixibles a "calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico", polo que os alpendres vinculados a actividades agrícolas para o autoconsumo, aínda que non teñan a consideración de edificación para os efectos da LOE, deberán cumprir tales condicións.

2.- A superficie mínima da parcela sobre a que se situarán os alpendres vinculados a actividades agrícolas de autoconsumo será de 2.000 m², segundo establece o artigo 39.d).2ª da LSG."

3.57. INFORME NÚM. 23/042, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE USOS COMPLEMENTARIOS/COMPATIBLES AO PRINCIPAL NO SOLO DE NÚCLEO RURAL



O Concello de Ames solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de implantar no solo de núcleo rural usos complementarios ou compatibles (construcións auxiliares, galpóns, garaxes, piscinas, etc) cando non existe o uso principal ou característico residencial.

O informe emitido pola Comisión Permanente efectuou unha análise do artigo 25 da LSG, dos usos definidos para o solo de núcleo rural no planeamento municipal e da definición de usos principal e complementario recollidos no Regulamento da LSG, para concluír o seguinte:

- A implantación de usos complementarios permitidos polo Plan xeral de ordenación municipal de Ames en solo de núcleo rural esixe a existencia previa dun uso principal de vivenda na mesma parcela.

- Non é posible a implantación de usos compatibles no solo de núcleo rural de Ames, xa que a ordenanza tan só prevé a implantación de usos complementarios enumerados no artigo 10.2.3 da normativa do PXOM.

3.58. INFORME NÚM. 23/043, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE TÍTULO HABILITANTE E CONDICIÓN EXIXIBLES Á IMPLANTACIÓN DE PARQUES EÓLICOS EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Rodeiro formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coas condicións exixibles para a implantación de parques eólicos en solo rústico, concretamente sobre o título habilitante municipal exixible, a posible aplicación das condicións xerais das edificacións establecidas no artigo 39 da LSG, a exixencia ou non dunha superficie mínima de parcela, así como do recuamento a lindeiros, da obriga de manter o estado natural do terreo e da inscrición no Rexistro da Propiedade.

A Comisión Permanente, no informe emitido o 31/07/2023, manifestou, respecto da primeira cuestión suscitada que, á vista dos artigos 142 da LSG e 360 do seu regulamento, a implantación de parques eólicos está suxeita á obtención de título habilitante municipal de natureza urbanística, sen prexuízo dos informes ou autorizacións sectoriais que puideran resultar exixibles en cumprimento da normativa sectorial que resulte de aplicación.

A continuación, logo de indicar que a implantación de parques eólicos constitúe un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1.m) da LSG, indicou que como todos os usos enumerados no artigo 35.1, deberá cumprir as condicións xerais de edificación previstas no artigo 39 da LSG, sen prexuízo das excepcións previstas expresamente no dito artigo.

Concretamente, non resultará exixible o cumprimento do requisito de superficie mínima da parcela previsto no artigo 39.d).2ª da LSG e con carácter xeral non computan para os efectos do parámetro da ocupación contemplado no artigo 39.d).3ª da LSG, agás que impliquen a execución de edificacións.

Sen embargo, a implantación de parques eólicos deberá cumprir a condición de recuamento aos lindes prevista no artigo 39.d).5ª da LSG, por tratarse dunha garantía da ordenación urbanística para a protección dos lindes en beneficio de terceiros.

Así mesmo, a esixencia prevista no artigo 39.d).7ª da LSG do mantemento do estado natural ou a plantación de arboredo ou especies vexetais na metade da superficie non ocupada da parcela, debe entenderse referida á metade da superficie da parcela non ocupada polas edificacións.

Para concluír, a obriga, recollida no artigo 39.e) da LSG, de facer constar no rexistro da propiedade "a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza



urbanística ou a autorización autonómica" non resulta exixible á implantación de parques eólicos, que non requiren unha superficie mínima de parcela.

3.59. INFORME NÚM. 23/044, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE NECESIDADE DE QUE A SUPERFICIE MÍNIMA PARA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTO TURÍSTICO EN SOLO RÚSTICO ESTEA NUNHA SOLA PARCELA

Este informe foi emitido por solicitude do Concello de Bueu, que manifestou as súas dúbidas en relación coa superficie mínima exixible para a implantación de campamentos de turismo en solo rústico, en concreto se a dita superficie ten que estar situada nunha única parcela.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo partiu da análise do artigo 39.d).2ª da LSG en relación co artigo 5 do *Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo*, e concluíu que para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico será necesario, entre outras condicións, contar cunha superficie mínima de parcela de 5.000 m². Esta superficie deberá estar nunha única parcela, toda vez que o artigo 39.d). 2ª da LSG non admite a adscrición doutras parcelas para os efectos de acadar a superficie mínima.

Así mesmo, o referido informe aclarou que a previsión recollida no Decreto 159/2019, do 21 de novembro, de que os campamentos de turismo se sitúen nunha ou varias parcelas contiguas entre si debe ser interpretada de forma integrada co disposto na normativa urbanística, sen que se aprecie unha contradición entre ambas normativas. Así, esa exixencia non se circunscribe unicamente aos campamentos de turismo situados no solo rústico, senón tamén a aqueles ou parte deles que se localizan noutras clases de solo e que esta contigüidade facilitaría, en todo caso, unha agrupación das parcelas no suposto de resultar necesaria.

3.60. INFORME NÚM. 23/045, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/07/2023 SOBRE POSIBILIDADE DE INSTALACIÓN DE PISTAS DE PÁDEL CUBERTAS EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Sanxenxo solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre a viabilidade da instalación en solo rústico dun equipamento deportivo con pistas de pádel dotadas dunha estrutura metálica con cubrición, tanto cun cerramento presurizado de dobre membrana translúcida de PVC e con laterais de lona abatibles, como cun elemento téxtil ou de toldo.

A Comisión Permanente fixo unha referencia ao uso previsto no artigo 35.1.d) da LSG e puntualizou que unha pista de pádel é unha "instalación imprescindible" para desenvolver unha "actividade de carácter deportivo" e constitúe un uso admisible en solo rústico sempre que "se desenvolva ao aire libre", polo que en ningún caso ampara a implantación de pistas de pádel cubertas, independentemente do material que se empregue para a cubrición.

Á vista do anterior, o citado órgano consultivo concluíu que unha pista de pádel cuberta constitúe un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1.p) da LSG ("*Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados*") e, polo tanto, en aplicación do artigo 36.4 da LSG, a súa implantación requirirá a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

O concello consultou, así mesmo, se a normativa urbanística establece algún tipo de limitación en canto á ocupación máxima da parcela para a implantación de pistas de pádel cubertas en solo rústico. Tendo en conta a literalidade do artigo 39.d).3ª da LSG, a Comisión Permanente informou



que a superficie máxima ocupada en planta pola pista de pádel non excederá o 20% da superficie do predio.

3.61. INFORME NÚM. 23/039, EMITIDO NA SESIÓN DO 26/09/2023 INTERPRETACIÓN NORMATIVA RELATIVA Á ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN PARA A AMPLIACIÓN DUNHA ADEGA AO ABEIRO DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DA LEI DO SOLO DE GALICIA

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo recibiu unha consulta do Concello de Tomiño sobre a viabilidade de ampliar, ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG, unha adega que conta con licenza municipal e autorización urbanística autonómica previa, na que se excepciónou a altura máxima permitida por razóns da actividade mediante resolución da Dirección Xeral de Urbanismo do 04.05.2006.

A ampliación pretendida, segundo a documentación achegada xunto coa solicitude, consiste na creación dunha entreplanta no núcleo central da edificación, co obxecto de destinar este espazo á relocalización dunha area de traballo, unha nova zona para a realización de catas de viño e un aseo adaptado e una marquesiña transitible ao mesmo nivel do chan da entreplanta.

O informe da Comisión Permanente incidiu en que nas construcións executadas no solo rústico ao abeiro de licenza urbanística, o réxime da disposición transitoria terceira da LSG, admite ampliar a superficie edificada licitamente se se cumpren, entre outras, as condicións de edificación establecidas polo artigo 39 e polo planeamento urbanístico, entre as que destaca o límite de altura máxima.

No suposto concreto, o referido informe tivo presente que a Dirección Xeral de Urbanismo, mediante resolución do 04.05.2006, xa autorizou, con carácter excepcional, que a edificación destinada a adega á que se pretende dotar da entreplanta excedese a dita altura máxima por necesidades produtivas, as mesmas que parecen amparar a necesidade de reorganizar a actividade para recolocar unha área de traballo, unha nova zona para realizar catas de viño e mesmo un aseo adaptado, cumprindo subliñar que a ampliación pretendida ocupa unha posición de entreplanta que non incide na altura máxima da edificación.

En atención ao exposto, o citado órgano consultivo concluíu que a viabilidade da ampliación da adega dentro do volume autorizado, ao abeiro da citada disposición transitoria, dependerá de que se cumpran os requisitos da citada disposición transitoria e que en todo caso, as actuacións propostas non supoñen unha superación da altura máxima autorizada mediante resolución do director xeral de Urbanismo do 04.05.2006.

3.62. INFORME NÚM. 23/046, EMITIDO NA SESIÓN DO 26/09/2023 APLICACIÓN DO ARTIGO 64.5 DO REGULAMENTO DA LEI DO SOLO DE GALICIA EN RELACIÓN CO ARTIGO 6.4.5 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

O Concello da Coruña solicitou formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a interpretación da expresión "elementos análogos" prevista no artigo 64.5.a) do Regulamento da Lei do solo de Galicia (RLSG), o cómputo dos elementos voados desde o plano de fachada cando hai recuamento cara o interior da aliñación oficial e dos elementos análogos que sobresaian do cerramento de fachada.

O informe emitido pola Comisión Permanente sobre esta consulta concluíu que a referencia contida no citado artigo 64.5.a) aos "elementos análogos" aos balcóns, terrazas e soportais debe entenderse



efectuada a aqueles espazos da edificación susceptibles de ser ocupados ou habitados que teñen a característica de non atoparse completamente pechados, é dicir semipechados ou abertos, e polo tanto asimilables debido á súa tipoloxía.

En orde a dar resposta ás demais cuestións suscitadas, a Comisión Permanente examinou o concepto de edificabilidade e o seu cómputo recollido na normativa do Plan xeral de ordenación municipal da Coruña, especificamente o artigo 6.4.1, que dispón que para o cómputo da edificabilidade se estará ao disposto na lexislación vixente, en concreto ao artigo 64.5.a) do RLSG.

Polo exposto, o citado informe concluíu que no Concello da Coruña os elementos voados dende o plano de fachada e os elementos análogos que sobresaían do cerramento de fachada computaranse de acordo co establecido no artigo 64.5.a) do RLSG. Desta forma, non ten incidencia se o elemento é voado ou a súa posición con respecto á aliñación oficial.

3.63. INFORME NÚM. 23/047, EMITIDO NA SESIÓN DO 26/09/2023 INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 40 DA LEI DO SOLO DE GALICIA EN RELACIÓN Á AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL CANDO NA PARCELA EXISTEN OUTRAS EDIFICACIÓNS E POSIBILIDADE DE APLICACIÓN DO RÉXIME XERAL

O Concello de Xove solicitou, neste caso, informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de ampliar unha edificación tradicional destinada a vivenda, situada nunha parcela clasificada como solo rústico de especial protección agropecuaria, na que existen, ademais, dúas construcións auxiliares destinadas a usos admisibles en solo rústico cuxa execución foi posterior á execución da dita edificación de carácter tradicional.

Concretamente, o concello consulta se, para o cómputo do 50% do "volumen 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.

A Comisión Permanente deu resposta á consulta formulada nos seguintes termos:

1. Por volumen 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 a esa data, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela.
2. As edificacións non tradicionais existentes na parcela non forman parte do volumen orixinario da edificación tradicional, pero si deben terse en conta para verificar o cumprimento do artigo 40 como volumen xa consumido da ampliación da edificación tradicional existente.

3.64. INFORME NÚM. 23/050, EMITIDO NA SESIÓN DO 26/09/2023 NECESIDADE DE CONTAR COA DECLARACIÓN DE UTILIDADE PÚBLICA PARA A CONCESIÓN DO TÍTULO HABILITANTE MUNICIPAL DE NATUREZA URBANÍSTICA PARA A IMPLANTACIÓN DUN PARQUE EÓLICO SEN PROXECTO SUPRAMUNICIPAL APROBADO, A EFECTOS DE GARANTIR O ESTABLECIDO NO ARTIGO 39.E) DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Alfoz consultou á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, se a concesión do título habilitante municipal de natureza urbanística, nomeadamente a licenza de obras, para a implantación dun parque eólico require a previa declaración de utilidade pública.



O informe emitido pola Comisión Permanente, logo de analizar o marco normativo aplicable, concluíu o seguinte:

-As licenzas outórganse "a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo do dereito de terceiros", de conformidade co artigo 12 do Regulamento de servizos das corporacións locais, sen prexuízo de realizar comprobacións sobre a propiedade do solo, cando sexa necesario para acreditar o cumprimento de requisitos urbanísticos.

-A obriga, recollida no artigo 39.e) da Lei do solo de Galicia, de facer constar no rexistro da propiedade "a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica" non resulta exixible á implantación de parques eólicos, que non requiren unha superficie mínima de parcela.

En consecuencia, non cabe condicionar o outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística á previa declaración de utilidade pública para acreditar o cumprimento da dita garantía.

3.65. INFORME NÚM. 23/052, EMITIDO NA SESIÓN DO 26/09/2023 EDIFICACIÓNS EXISTENTES DE CARÁCTER TRADICIONAL. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MÍNIMOS ESIXIBLES

Este informe, relativo ás edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da LSG, foi emitido por solicitude do Concello de San Sadurniño.

As dúbidas suscitadas refírense ao alcance da expresión "sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura", en concreto "se abrangue tamén o feito de non ter acceso directo a vía de propiedade pública, aínda que sí garantindo o acceso rodado de uso público".

A Comisión Permanente partiu da consideración de que o citado precepto contempla un réxime de carácter excepcional para as referidas edificacións, que difire do réxime xeral previsto para as novas edificacións en solo rústico no artigo 39 da LSG e nos artigos 23 e seguintes da mesma norma para o solo de núcleo rural.

En atención ao seu carácter excepcional e á literalidade do artigo 40, o informe emitido por este órgano consultivo concluíu que a reforma, rehabilitación e reconstrución e a ampliación, mesmo en volume independente, das edificacións existentes de carácter tradicional unicamente require o cumprimento dos límites de altura, volume e mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria previstos no artigo 40, sen que sexa necesario dispoñer ou garantir o acceso rodado de uso público exixido polos artigos 24.5 e 39.a) da LSG.

3.66. INFORME NÚM. 23/053, EMITIDO NA SESIÓN DO 26/09/2023 APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DA LEI DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Valdoviño formulou solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa aplicación da disposición transitoria terceira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), concretamente se a aplicación do réxime previsto na referida disposición transitoria require unicamente que as construcións executadas en solo rústico contén con licenza urbanística previa ou, pola contra, tamén resulta necesario o seu axuste ás condicións impostas na dita licenza.

O informe emitido para dar resposta á consulta formulada lembra que a disposición transitoria terceira contempla un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral do solo rústico para as construcións executadas neste tipo de solo e amparadas na



correspondente licenza urbanística, co fin de garantir a conservación e recuperación destas construcións.

A continuación conclúe que que, tal e como vén sinalando reiterada xurisprudencia, unicamente 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.

3.67. INFORME NÚM. 23/028, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 ACLARACIÓN SOBRE A CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DUNHA PARCELA AOS EFECTOS DO SEU POSIBLE CAMBIO DE USO HOTELEIRO A SANITARIO-ASISTENCIAL

O Concello de Vilalba presentou unha consulta en relación coa cualificación urbanística dunha parcela na que se pretende transformar o uso hoteleiro actual en sanitario asistencial (residencia para a terceira idade) mantendo a edificación existente e limitando as obras a acometer ao acondicionamento interior que fose necesario para a implantación do novo uso.

En concreto, as dúbidas derivan do feito de que no plano de zonificación, a representación da parcela carece dun código ou tramado que teña correspondencia coa lenda do plano e sobre a delimitación do predio figura escrita a palabra "hotel".

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo en conta que a normativa das Normas subsidiarias de planeamento (NSP) de Vilalba asigna aos hoteis e residencias da terceira idade o uso global denominado "uso público" e que dos planos de equipamentos e zonificación se desprende que a parcela obxecto da consulta non constitúe un equipamento, na medida en que non se corresponde con ningunha das clases de equipamento previstos na normativa das NSP (cultural, sanitario, social, deportivo, relixioso ou zonas verdes) e por figurar do mesmo xeito en ambos planos.

Ademais, o informe emitido polo dito órgano consultivo considerou que o feito de que o uso global asignado pola normativa das NSP de Vilalba aos hoteis e residencias da terceira idade sexa o mesmo permite concluír que o suposto consultado non constitúe un cambio de uso desde a perspectiva urbanística, senón simplemente un cambio de actividade, polo que non existe ningún impedimento para a realización das obras de acondicionamento interior necesarias para estes efectos previa obtención do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística.

3.68. INFORME NÚM. 23/054, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 ENCAIXE DA ACTIVIDADE DE ALMACENAMENTO DE ENERXÍA ELÉCTRICA NO USO PREVISTO NO ARTIGO 35.1.M) DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Sanxenxo formulou á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo unha consulta en relación coa viabilidade da instalación en solo rústico dunha instalación consistente na colocación de 4 contedores de batería para almacenamento de 4,2 MW e de dimensións 9,3 x 2,5 x 1,7 m cada un, dedicados ao consumo e xeración de enerxía eléctrica con conexión ás redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, e se o uso de almacenamento de enerxía eléctrica é asimilable aos descritos no artigo 35.1.m da LSG.

O informe emitido para dar resposta a esta consulta lembrou que o artigo 35.1.m) da LSG contempla entre os usos e actividades admisibles no solo rústico os de "*producción e transporte de enerxía*",



sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

Polo tanto, as instalacións para o almacenamento de enerxía unicamente poden encadrarse no uso previsto no artigo 35.1.m) da LSG, no suposto de que estean directamente vinculadas ou integradas no propio proceso de produción e transporte da enerxía almacenada, o que deberá determinarse, en cada caso, atendendo á normativa sectorial que puidera resultar de aplicación.

3.69. INFORME NÚM. 23/055, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 EDIFICACIÓN EXISTENTE DE CARÁCTER TRADICIONAL EN SOLO DE NÚCLEO RURAL E CESIÓN DE TERREOS DESTINADOS Á APERTURA OU REGULARIZACIÓN DE VIARIOS

O Concello do Barco de Valdeorras formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre diversas cuestións relativas ao réxime das edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da LSG.

Concretamente, a solicitude de informe refírese a unha edificación existente de carácter tradicional situada nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural na que existe outra edificación e un patio posterior compartido e unha escaleira fóra de aliñacións.

En primeiro termo, o concello preguntou sobre a obriga de cesión de terreos nos casos nos que se pretenda executar unha obra nunha edificación existente de carácter tradicional do artigo 40 da LSG situada en solo de núcleo rural.

Respecto desta cuestión, a Comisión Permanente aclarou que a cesión de terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario prevista no artigo 24.2 da LSG non constitúe un parámetro urbanístico aplicable, senón un deber das persoas propietarias do solo de núcleo rural enmarcado no réxime xurídico xeral desta clase de solo, polo que, en principio e con carácter xeral, resulta exixible no suposto de edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da LSG.

O concello consultou, así mesmo, acerca da viabilidade de manter unha escaleira de acceso á edificación tradicional fóra das aliñacións fixadas polo planeamento no suposto no que se pretenda aumentar o volume e rehabilitar integralmente a edificación tradicional.

O informe da Comisión Permanente, logo de analizar o réxime previsto no artigo 26.1.e) e g) da LSG, concluíu que, con carácter excepcional cabe a posibilidade de manter elementos dunha edificación existente de carácter tradicional que non respecten as aliñacións fixadas no planeamento naqueles casos nos que concorran especiais valores arquitectónicos, históricos ou etnográficos a protexer e, como consecuencia da ponderación das circunstancias concorrentes, se opte por dar prioridade ao réxime de protección patrimonial de tales elementos, excepciónándose en tal caso o deber de cesión da parte do terreo que ocupen os elementos obxecto de protección patrimonial.

En todo caso, corresponderá ao concello avaliar, á vista do proxecto e da documentación obrante no expediente, se os elementos da edificación presentan un singular valor que xustifique a súa conservación fronte ao cumprimento do deber de cesión.

Para concluír, solicítase informe sobre a viabilidade dunha cesión de terreos parcial, habida conta de que o patio posterior é de titularidade compartida.

A Comisión Permanente, neste caso, informou que a normativa urbanística non contempla o suposto de cesión parcial dos terreos, sendo preciso que a cesión alcance a todos os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario, prevista no planeamento.



3.70. INFORME NÚM. 23/056, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 CAMPAMENTOS DE TURISMO EN SOLO RÚSTICO. SUPERFICIE MÍNIMA DA PARCELA E IMPLANTACIÓN DE USOS COMPATIBLES

Este informe foi emitido por solicitude da Axencia Turismo de Galicia ante as dúbidas suscitadas en relación coa superficie mínima exigible para a implantación de campamentos de turismo en solo rústico. En concreto, a consulta versa sobre a posibilidade de situalos en varias parcelas clasificadas como solo rústico, en varias parcelas con distinta clasificación do solo, se neste último caso, a superficie de 5.000 m² será exigible a cada unha das parcelas clasificadas como solo rústico ou ao conxunto das parcelas e se poderían ser compatibles outras actividades económicas, vinculadas ou non á actividade turística ou coa propia residencia das persoas propietarias.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo efectuou unha análise integrada dos artigos 39.d). 2ª da LSG e 5.1 do *Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo*, e concluíu que a superficie mínima exigible para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico deberá estar nunha única parcela, toda vez que o artigo 39.d). 2ª da LSG non admite a adscrición doutras parcelas para os efectos de acadar a superficie mínima, sendo necesaria a súa agrupación previa.

Así mesmo, o citado órgano consultivo informou que os campamentos de turismo poden implantarse en varias parcelas con distinta clasificación urbanística sempre que se trate dun uso permitido en cada clase de solo e se cumpran os parámetros urbanísticos que resulten de aplicación en cada caso concreto.

A superficie mínima da parcela de 5.000 m² constitúe unha condición necesaria para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico, polo que non resulta exigible ás parcelas que contan con outra clasificación urbanística.

Para concluír, respecto da última cuestión suscitada, a Comisión Permanente informou que o uso campamento de turismo é compatible con outros usos que se implanten na mesma parcela sempre que se trate de usos admisibles no solo rústico previstos no artigo 35.1 da LSG.

En calquera caso, respecto da compatibilidade do campamento de turismo coa vivenda das persoas propietarias, no informe advírtese que o uso residencial constitúe un uso prohibido no solo rústico, agás que estea vinculado a explotacións agrícolas ou gandeiras, consonte o artigo 35.1.n) da LSG ou se trate dalgún dos réximes excepcionais previstos no artigo 40 da LSG (edificacións existentes de carácter tradicional) e na disposición transitoria terceira da mesma norma (réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico

3.71. INFORME NÚM. 23/057, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 EXIXENCIA DA OBRIGA DE CESIÓN DOS TERREOS SITUADOS FÓRA DAS ALIÑACIÓNS ESTABLECIDAS POLO PLANEAMENTO NO SUPOSTO DE INNECESARIEDADE DE LICENZA DE SEGREGACIÓN

Neste caso, o Concello de Nigrán solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a exixencia ou non da obriga de cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento naqueles supostos nos que resulte innecesario o outorgamento de licenza ao abeiro do establecido no artigo 150.6 da LSG.

A Comisión Permanente no informe emitido na súa sesión do 31/10/2023 atendeu á literalidade do artigo 150.5 da LSG e concluíu que a cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento exíxese en todos os supostos de parcelación urbanística, segregación ou división de terreos.



Para os efectos anteriores, resulta irrelevante que a parcelación urbanística, segregación ou división de terreos estea suxeita a licenza municipal ou declaración de innecesariedade.

3.72. INFORME NÚM. 23/058, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 MODIFICACIÓN DO CARÁCTER PÚBLICO DUNHA DOTACIÓN CREADA A TRAVÉS DUN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

O Concello de Arbo solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación co Plan especial de dotación para equipamento sanitario-asistencial (residencia terceira idade) na zona da Estación, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Arbo o 21/07/2023, cuxa finalidade é dotar dun sistema xeral de equipamento para o establecemento dunha futura dotación pública.

A consulta municipal versa sobre a posibilidade de ceder gratuitamente en propiedade a parcela municipal a unha fundación de interese galego para a construción do equipamento e, no suposto de non resultar viable, que trámites deberían cumprirse desde o punto de vista urbanístico para converter esa dotación en privada.

A Comisión Permanente, á vista dos artigos 65 e 71 do Regulamento da LSG, relativo ás dotacións públicas, informou que a dotación urbanística foi cualificada como sistema xeral de equipamento, do que se desprende que o plan especial unicamente habilita para a execución dunha dotación urbanística pública ou de carácter público, sen que sexa factible a implantación dun equipamento de uso e/ou titularidade privada nos terreos suxeitos a esa cualificación.

A posibilidade de realizar unha cesión gratuíta en propiedade da parcela a unha fundación de interese galego para levar a cabo a actuación prevista no plan especial non foi obxecto de análise, por canto excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, limitadas á aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Para concluír, o citado órgano consultivo considerou que a figura do plan especial de infraestruturas e dotacións, definida nos artigos 73 da LSG e 183 do seu regulamento, resulta a adecuada para a implantación dunha dotación privada, tanto no solo rústico como no solo urbano e que o procedemento para cambiar o carácter público da dotación urbanística creada polo plan especial de infraestruturas e dotacións requirirá unha modificación do dito instrumento de planeamento, que se suxeitará ás mesmas disposicións exixidas para a súa tramitación e aprobación.

3.73. INFORME NÚM. 23/059, EMITIDO NA SESIÓN DO 31/10/2023 CONSIDERACIÓN DUNHA SENDA PEONIL EXISTENTE NON PREVISTA NO PLANEAMENTO URBANÍSTICO COMO CAMIÑO PARA OS EFECTOS DO ARTIGO 37 DA LSG

O Concello do Barco de Valdeorras solicitou informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre se unha senda peonil existente na marxe esquerda do río Sil nun terreo clasificado como solo rústico e cualificado polo planeamento xeral como sistema xeral de espazos libres e zonas verdes ten a consideración de camiño para os efectos do artigo 37 da LSG.

A resposta á consulta formulada partiu da análise dos artigos 35.1.c) da LSG e 50.1.c) do seu regulamento, consonte aos cales as sendas de tránsito peonil, aínda que requiran un mínimo acondicionamento para a súa práctica nos termos regulamentarios, constitúen actividades de lecer admisibles no solo rústico que poden incardinarse no artigo 35.1.c) da LSG.



Aclarado o anterior, a Comisión Permanente tivo en conta que os camiños públicos teñen a consideración de dotación urbanística, en concreto, dunha infraestrutura de comunicación, de conformidade coa definición que da mesma se recolle no apartado 3.4 do Anexo I do Regulamento da LSG e que a apertura de camiños en solo rústico está suxeita ás limitacións impostas no artigo 37.1 da LSG.

En atención ao exposto, o criterio da Comisión Permanente neste caso foi o seguinte:

“A intervención na senda de tránsito peonil preexistente pola marxe esquerda do río Sil á que se refire a consulta constitúe unha actividade admisible no solo rústico prevista no artigo 35.1.c) da LSG e non incorre na prohibición imposta no artigo 37.1 da LSG”.

3.74. INFORME NÚM. 23/051, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/11/2023 ACLARACIÓN SOBRE NECESIDADE OU INNECESARIEDADE DE LICENZA DE SEGREGACIÓN PARA EXECUCIÓN DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PÚBLICAS EN SOLO RÚSTICO

Este informe foi emitido por solicitude do Concello de Castro de Rei, que formulou unha consulta sobre o encadre dunha segregación concreta no suposto de innecesariedade de licenza municipal prevista no artigo 150.6.b) da LSG, relativo ás segregacións derivadas da execución de infraestruturas e dotacións públicas.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, informou que para determinar os casos nos que opera a innecesariedade de licenza de segregación como consecuencia da execución de infraestruturas e dotacións públicas no solo rústico, debe efectuarse unha interpretación integrada e coherente do artigo 150.6 da LSG en relación, en primeiro lugar, coa prohibición xenérica de segregar no solo rústico á que se refire o artigo 149 da referida lei, agás que se trate da execución de infraestruturas e dotacións, o que debe ser obxecto dunha interpretación restritiva e que, como regra xeral, determina que as segregacións en solo rústico estean sometidas a licenza urbanística municipal.

E, en segundo lugar, a previsión da letra b) debe poñerse en relación cos demais supostos que prevé o artigo, nos que parece advertirse que o fundamento da dita innecesariedade deriva, precisamente, da comprobación previa do axuste ao planeamento e á normativa vixente da dita segregación (a través da aprobación dos correspondentes proxectos de compensación, reparcelación ou expropiación, no caso da letra a); ou mesmo da aprobación do respectivo planeamento urbanístico no suposto da letra c).

Tendo en conta tales consideracións, o dito órgano consultivo concluíu a imposibilidade de encadrar a segregación obxecto da consulta no suposto especificado no artigo 150.6.b) da LSG, xa que faltaría o requisito necesario da previa comprobación da adecuación da citada segregación á normativa urbanística a través do procedemento de outorgamento de licenza urbanística.

3.75. INFORME NÚM. 23/060, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/11/2023 DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS RURAIS EN ZONAS AFECTADAS POR EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Este informe foi emitido para dar resposta a unha consulta formulada polo Concello de Redondela sobre a posibilidade de tramitar un expediente de delimitación de solo de núcleo rural nunha zona afectada por expedientes de disciplina urbanística coa finalidade de adaptar a normativa á realidade urbanística afectada.



A Comisión Permanente informou que a potestade para formular os instrumentos de planeamento urbanístico e a súa modificación constitúe unha materia de competencia municipal e debe fundamentarse na consecución do interese público, de conformidade co establecido nos artigos 5 e 83.1 da LSG.

Así mesmo, manifestou que a delimitación dos núcleos rurais polo planeamento urbanístico debe realizarse atendendo aos criterios enunciados nos artigos 23 da LSG e 33 a 35 do seu regulamento e que, en todo caso, corresponde ao concello valorar e xustificar no expediente que a formulación ou modificación do planeamento urbanístico ten por finalidade atender racionalmente ao interese público.

3.76. INFORME NÚM. 23/064, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/11/2023 OBRAS EN EDIFICACIÓN NON PLENAMENTE COMPATIBLE CO PLANEAMENTO URBANÍSTICO

O Concello de Ordes solicitou un pronunciamento da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a viabilidade das obras de reforma e ampliación dunha edificación preexistente que non é plenamente compatible co planeamento urbanístico municipal, en concreto se *"agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto á situación inicial"*.

O informe emitido sobre esta consulta lembrou que o citado órgano consultivo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, polo que corresponderá ao valorar, á vista do expediente concreto e da documentación que consta nel, se as obras pretendidas agravan a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

Sen prexuízo do anterior, a Comisión Permanente, logo da análise da normativa aplicable, apuntou que a valoración desta cuestión require unha análise das obras pretendidas e a súa confrontación cos motivos concretos que determinaron a situación inicial de incompatibilidade co planeamento urbanístico e que en todo caso, con carácter xeral, tal agravamento da situación de incompatibilidade debe entenderse referido ao parámetro urbanístico concreto que determinou a disconformidade da edificación, construción ou instalación co planeamento urbanístico.

3.77. INFORME NÚM. 23/065, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/11/2023 OBRIGA DE CESIÓN DE TERREOS NECESARIOS PARA A APERTURA E REGULARIZACIÓN DE VIARIO NO SUPOSTO DE OBRAS DE AMPLIACIÓN DO VOLUME DE EDIFICACIÓN EXISTENTE EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu este informe en resposta a unha consulta formulada polo Concello de Ordes en relación coa obriga de cesión gratuíta ao concello dos terreos necesarios para a regularización do viario imposta no artigo 24.2 da LSG ás persoas propietarias do solo de núcleo rural. En concreto, as dúbidas municipais circunscribíense á existencia ou non da dita obriga no suposto de execución de obras de ampliación de volume que afectan a unha edificación existente que non ten a consideración de principal e que representa unha superficie construída inferior ao 25% da total superficie construída na parcela na que pretenden executarse as obras.

O informe emitido polo citado órgano consultivo concluíu que o deber de cesión dos terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario previsto no artigo 24.2 da LSG constitúe un deber das persoas propietarias do solo de núcleo rural enmarcado no réxime xurídico xeral desta



clase de solo, polo que, con carácter xeral, resulta esixible nos supostos de ampliación de volume de edificacións existentes, sen que estea prevista ningunha excepción á súa esixencia por razón de que a edificación obxecto de ampliación sexa ou non de carácter principal ou da porcentaxe que supoña a ampliación respecto da superficie total construída da parcela.

3.78. INFORME NÚM. 23/066, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/11/2023 NECESIDADE DE TRAMITAR UN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS PARA A IMPLANTACIÓN DE INSTALACIÓNS DEPORTIVAS CUBERTAS

O Instituto de Estudos do Territorio solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a necesidade de formular un plan especial de infraestruturas e dotacións para a implantación dun conxunto de instalacións deportivas no que se prevé unha zona estancial, circuíto biosaudable, circuíto de calistenia, parque infantil, zona de baloncesto en exterior e zona deportiva cuberta, que ocupan un total de 2.731,6 m² (44,6 %), da parcela cuxa superficie total é de 4.965,2 m².

O informe emitido polo referido órgano consultivo considerou que unha instalación deportiva cuberta constitúe un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1.p) da LSG ("*Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados*") e, polo tanto, en aplicación do artigo 36.4 da LSG, a súa implantación requirirá a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

4. COLABORACIÓN COA ASESORÍA XURÍDICA XERAL NOS PROCEDEMENTOS CONTENCIOSO – ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo vén colaborando coa Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia nos procedementos contencioso – administrativos en materia de urbanismo e ordenación do territorio mediante a elaboración de notas técnicas que se facilitan logo da petición do letrado actuante.

A necesaria observancia dos prazos procesuais dificulta que esa colaboración poida ser prestada pola Comisión Permanente, habida conta da periodicidade mensual das súas sesións, polo que, na práctica, se vén dando conta a este órgano da colaboración prestada.

O anterior enténdese sen prexuízo da convocatoria sesións extraordinarias para informar aqueles asuntos que, pola súa especial relevancia ou complexidade, o requiran ou da posibilidade de anunciar ante o órgano xudicial a presentación do informe da Comisión Permanente e achegalo con posterioridade.

Os procedementos contencioso – administrativos nos que se deu conta á Comisión Permanente da colaboración prestada á Asesoría Xurídica Xeral no ano 2023 son os que se reflicten a continuación:

| NÚM. PROCEDEMENTO | INSTRUMENTO IMPUGNADO | DATA SESIÓN COMISIÓN PERMANENTE |
|-------------------|---|---------------------------------|
| PO 4137/2022 | Instrumento de ordenación provisional de Verín | 30/05/2023 |
| PO 4289/2022 | Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones Para Instalaciones Deportivas del Real Club Celta de Vigo S.A.D en Pereiras, Concello de Mos | 30/05/2023 |



| NÚM. PROCEDIMIENTO | INSTRUMENTO IMPUGNADO | DATA SESIÓN COMISIÓN PERMANENTE |
|--------------------|---|---------------------------------|
| PO 4241/2022 | Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones Para Instalaciones Deportivas del Real Club Celta de Vigo S.A.D en Pereiras, Concello de Mos | 30/05/2023 |
| PO 272/2022 | PXOM do Carballiño (impugnación indirecta por cualificación de terreos como sistema xeral de zonas verdes) | 26/09/2023 |
| PO 7070/2023 | Resolución do 21 de novembro de 2022, da Dirección Xeral de Planificación Enerxética e Recursos Naturais, pola que se fai público o Acordo do Consello da Xunta de Galicia, do 20 de outubro de 2022, polo que se aproba definitivamente o proxecto do Parque Eólico Picato como proxecto de interese autonómico, así como as disposicións normativas contidas no mencionado proxecto (DOG nº 237, 15 de decembro de 2022), | 26/09/2023 |
| PO 4165/2021 | PXOM de Ponteareas (trámite de conclusións) | 26/09/2023 |
| PO 4284/2022 | Modificación puntual núm. 17 das NNSS de Vilanova de Arousa, da aliñación proposta na zona extra muros da parcela catastral 36061A02301234 e da ficha 25 do Catálogo | 31/10/2023 |
| PO 4346/2014 | PXOM de Baiona (trámite de execución de sentenza) | 31/10/2023 |
| PO 4273/2022 | Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones Para Instalaciones Deportivas del Real Club Celta de Vigo S.A.D en Pereiras, Concello de Mos | 28/11/2023 |
| PO 4149/2023 | Modificación puntual núm.8 do PXOM de Chantada | 28/11/2023 |
| PO 4123/2023 | Acordo do Consello da Xunta do 10.11.2022, pola que se declara de Interese Autonómico o proxecto denominado "Factoría do Deporte Galego – Galicia Sport 360", promovido polo Real Club Celta de Vigo, S.A.D en Mos | 28/11/2023 |
| PO 4167/2021 | PXOM de Ponteareas (revisión de pericial) | 28/11/2023 |

Así mesmo, resulta oportuno mencionar a colaboración prestada pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, a través da Secretaría Xeral Técnica da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, nos recursos contencioso – administrativos interpostos contra as autorizacións administrativas previa e de construción relativas aos proxectos de parques eólicos que se relacionan a continuación:

| PARQUE EÓLICO | DATA DO INFORME |
|-----------------------------------|-----------------|
| Parque Eólico Legre | 04/12/2023 |
| Parque Eólico Troitomil | 05/12/2023 |
| Parque Eólico Monte Peón | 05/12/2023 |
| Parque Eólico Paxareiras II | 05/12/2023 |
| Parque Eólico Alvite II | 15/12/2023 |
| Parque Eólico Bustelo e Baralláns | 14/12/2023 |



| PARQUE EÓLICO | DATA DO INFORME |
|-------------------------------|-----------------|
| Parque Eólico Banzas | 19/12/2023 |
| Parque Eólico Maxal | 19/12/2023 |
| Parque Eólico Monte Festeiros | 20/12/2023 |
| Parque Eólico Cunca e Rodeira | 20/12/2023 |
| Parque Eólico Fial das Corzas | 21/12/2023 |
| Parque Eólico Figueiras | 27/12/2023 |
| Parque Eólico Vilartoxo | 27/12/2023 |
| Parque Eólico dos Cotos | 27/12/2023 |



IV

PROPOSTA DAS MEDIDAS PERTINENTES PARA A MELLORA DA EFICACIA DA
ORDENACIÓN DO TERRITORIO E NO URBANISMO



A actividade consultiva desenvolvida pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en 2023 supuxo un incremento notable respecto da realizada no ano anterior e puxo de manifesto un crecente interese dos distintos operadores que interveñen no eido da ordenación do territorio e urbanismo, en particular dos concellos, nos pronunciamentos emitidos polo dito organismo.

Os informes emitidos por este órgano consultivo evidenciaron que os aspectos que, polo xeral, seguen a suscitar máis dúbidas son os relativos ao réxime das edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, as obras permitidas nas edificacións incursas no réxime de fóra de ordenación e disconformes co planeamento urbanístico previstas no artigo 90 da citada lei, así como as segregacións e parcelacións urbanísticas.

Tamén foron frecuentes as consultas relacionadas co réxime de usos admisibles no solo rústico e coa posibilidade de aplicar, con carácter complementario, o Plan Básico Autonómico de Galicia, na súa función de suplir indeterminacións ou lagoas do planeamento municipal.

Por outra banda, esta actividade consultiva puxo de relevo a necesidade de modificar determinados aspectos da normativa urbanística e, para tal efecto, a *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas* modificou a *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, coa finalidade de aclarar algunhas das dúbidas ou imprecisións detectadas con ocasión das consultas formuladas ou de recoller criterios plasmados nos informes emitidos.

Isto sucedeu coa modificación do artigo 36.4 da referida lei, pola que se exceptúa da obriga de aprobar un plan especial de infraestruturas e dotacións aqueles casos en que o planeamento urbanístico xa cualifique un ámbito como equipamento, ou coa introdución de excepcións ao cumprimento do parámetro do recuamento a lindeiros en solo rústico previsto no artigo 39.d).5ª nos supostos de parcelas pertencentes á mesma persoa titular, sempre que se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade.

Non obstante, este labor de modificación limitouse ao texto da lei do solo de Galicia, sen acadar ao seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

O tempo transcorrido desde a aprobación desta disposición regulamentaria en 2016 fai imprescindible que se aborde a súa reforma, non só para incorporar as sucesivas innovacións introducidas na *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, senón tamén para modificar e precisar cuestións puntuais cuxa regulación é propia dunha norma de rango regulamentario.

Considérase que a modificación do regulamento contribuirá a garantir a seguridade xurídica e a facilitar a aplicación da normativa urbanística, en liña cun dos obxectivos perseguidos coa creación da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, e en última instancia a mellorar a eficacia do urbanismo.

Así mesmo, cómpre salientar que o 15 de marzo de 2024, a Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda someteu a consulta pública previa o Decreto polo que se regulan as actividades das entidades de certificación de conformidade municipal no ámbito urbanístico.



Este decreto ten por finalidade desenvolver o artigo 146.bis da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, relativo ás solicitudes de licenza e comunicacións previas presentadas con certificación de conformidade, introducido pola *Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas* e concretar as especificidades técnico-xurídicas propias do ámbito da intervención na edificación e uso do solo

Con esta regulación preténdese axilizar, sen menoscabo da seguridade xurídica, o funcionamento no ámbito urbanístico das actuacións destas entidades e regular de maneira uniforme a forma de expedición dos certificados, a documentación urbanística que deben revisar estas entidades e o establecemento dun mecanismo de conformidade dos concellos coas ditas entidades.

Noutra orde de cousas, desde a constitución da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, a Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo manifestou o seu interese na adecuada difusión na páxina web dos informes emitidos polo dito órgano consultivo a todos os operadores técnicos e xurídicos que interveñen no eido da ordenación do territorio e do urbanismo e á cidadanía en xeral.

Nesta liña, entre as propostas recollidas na memoria sobre a ordenación do territorio e urbanismo da Comunidade Autónoma de Galicia de 2022, aprobada polo Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo na sesión que tivo lugar o 1 de febreiro de 2023, figura a implantación de melloras técnicas na páxina web dirixidas a facilitar a localización e busca polo público en xeral dos informes emitidos polo referido órgano consultivo.

Estes traballos desenvolvéronse principalmente no segundo semestre de 2023 e culminaron coa posta en funcionamento dun novo Portal de Territorio e Urbanismo no que se amosan os informes emitidos pola Xunta Consultiva dunha maneira máis ordenada coa introdución de diferentes criterios para facilitar a súa busca, ademais de presentar un deseño máis atractivo.

O novo Portal de Territorio e Urbanismo está dispoñible na seguinte ligazón: <https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl> e os informes emitidos pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo figuran nun lugar destacado, o que, sen dúbida, contribuirá a acadar unha maior transparencia e publicidade na interpretación e aplicación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

