

Informe sobre a interpretación dos artigos 20.a) e 24.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 36.2 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, do 22 de setembro. (COAG- Expediente 22/021)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 27.07.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/1943430) escrito do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia no que solicita informe sobre as seguintes cuestións:

1.- *"A súa interpretación en relación aos supostos nos que legalmente resulta obrigada a cesión de terreos fora das aliñacións no solo urbano consolidado e no solo de núcleo rural (artigos 20 a) e 3 LSG e artigos 30 a) e 3 RLSG), e en concreto coa aclaración de que debe entenderse por "edificación" e, polo tanto, que debe entenderse por "construír novas edificacións" e "substituír ou rehabilitar integramente" as edificacións existentes.*

2.- *En base o anterior, a súa interpretación sobre se a construción dun muro de contención, muro de peche, a construción dunha piscina e/ou alpendres de escasa complexidade técnica- casos moi comúns na realidade-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.*

3.- *A súa interpretación sobre se nos referidos supostos o terreo fóra de aliñacións que sexa obrigado ceder deber ser urbanizado por conta do cedente".*

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo* correspóndelle a este órgano a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as persoas titulares da presidencia dos Colexios profesionais.

SEGUNDA.- A *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) foi modificada pola *Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, en concreto polo artigo 14, dando nova redacción, entre outros, aos artigos 20 e 24.

De acordo coa citada modificación, o artigo 20 pasa a ter a seguinte redacción:

"En solo urbano consolidado, os propietarios teñen os seguintes deberes:

a) Ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar e ampliar o volume ou rehabilitar integralmente edificacións existentes.

O apartado 2 do artigo 24 da LSG queda co seguinte tenor literal:

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



"2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, ampliar o volume de edificacións existentes, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propiedades deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para apertura ou regularización do viario preciso".

TERCEIRA.- Respecto do concepto de edificación, o artigo 2.2 letra a) da *Lei 38/1999, de 5 de novembro, de ordenación da edificación*, define os actos de edificación como *"obras de nova construción, excepto aquelas construcións 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"*.

En consecuencia por "construción de nova edificación" debe entenderse todo o acto de construción que dea lugar a unha nova edificación, salvo as construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica, que non teñan carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.

CUARTA.- O concepto de rehabilitación integral non se recolle expresamente nas normas urbanísticas nin nas específicas relativas á arquitectura ou á edificación.

O apartado 9 do anexo I do Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG) define rehabilitación como as *"accións ou medidas que teñen por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso compatible co inmovible"*, pero non recolle unha definición de rehabilitación integral.

A Dirección Xeral do Catastro, na Circular 04.04/2016/P, do 26 de maio, sobre o criterio para a consideración do coeficiente de antigüidade nos casos de reforma que non poidan interpretarse como reconstrución ou rehabilitación integral a incluír nas ponencias totais e para o valor de referencia, fai referencia, na súa instrución primeira, ao concepto de rehabilitación integral nos seguintes termos:

"Teñen o carácter de reconstrución ou rehabilitación integral as obras realizadas nunha construción existente que provocan a restitución total ao seu estado orixinal. Se as ditas obras manteñen a estética e a funcionalidade, respectando o valor histórico da dita construción, adoitan denominarse obras de restauración total. Sen embargo, polo xeral, a rehabilitación integral adoita vir acompañada dunha adecuación tanto estrutural como funcional, proporcionando mellores condicións de uso e seguridade, de forma que pode requirir a reconsideración da categoría construtiva previamente asignada para a súa adecuación cos custos reais actualizados.(...)"

En atención á definición de rehabilitación do RLSG e aos criterios establecidos pola Dirección Xeral do Catastro para a rehabilitación integral, enténdese por 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.

QUINTA .- As obras de construción dun muro de peche non constitúen propiamente un acto de edificación e uso do solo para os efectos dos artigos 20 e 24 da LSG, toda vez que o muro non

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



ten encaixe no concepto de edificación exposto anteriormente, e polo tanto a súa construción en solo urbano e en solo de núcleo rural non implicaría a obriga de ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais fóra das aliñacións nin proxecta un uso do solo.

O mesmo debemos indicar en relación coas piscinas e cos 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, polo que tampouco neste caso a súa implantación daría lugar ao deber de cesión establecidos no artigo 20 e 24 da LSG.

SEXTA.- Para concluír, os supostos referidos na consideración anterior non determinan a obriga de cesión gratuíta ao concello dos terreos destinados a viarios fóra das aliñacións, polo que non resulta exixible o deber de urbanizar tales terreos por conta da persoa cedente.

Con carácter xeral, respecto dos demais casos enunciados nos artigos 20.a) e 24.2 da LSG, que determinan a obriga de cesión, debe indicarse que non existe a obriga de urbanizar os terreos cedidos nos supostos nos que se pretenda parcelar.

Nos supostos nos que se pretenda edificar ou rehabilitar integralmente edificacións existentes, cómpre diferenciar os supostos do solo urbano consolidado e do solo de núcleo rural.

Así, o artigo 20 da LSG establece como obriga dos propietarios do solo urbano consolidado:

"b) Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os terreos alcancen, se aínda non a teñen, a condición de solar, nos supostos de edificar ou rehabilitar integralmente. Para tal efecto, afrontarán os custos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento".

Respecto do solo de núcleo rural, nos casos nos que exista a obriga de cesión gratuíta aos concellos dos citados terreos, cómpre ter en conta que o artigo 24.3 da LSG, desenvolvido polo artigo 36.3 do RLSG, dispón o seguinte:

"3.- No caso de construcións de novas edificacións ou cambio de uso das existentes ou de rehabilitacións integrais, deberán ademais executar á súa costa a conexión cos servizos existentes no núcleo (artigo 24.3 da LSG).

Os servizos existentes no núcleo deberán estar dimensionados de acordo co que estableza a lexislación sectorial, sen que caiba imputar as persoas propietarias do solo obrigas de desenvolvemento ou redimensionamento dos servizos que, de acordo coa respectiva lexislación sectorial, corresponderán ás entidades titulares das infraestruturas ou xestoras dos servizos."

Este precepto debe ser interpretado en relación co artigo 24.4 da LSG, que establece que *"Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá exixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga"*. A referencia á urbanización contida neste artigo induce a concluír que se refire ao terreo cedido e, por tanto, que existe a obriga de urbanizar tal terreo.

Esta argumentación encontra o seu apoio, así mesmo, no artigo 24.5 da mesma norma, que dispón que *"Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. No caso das redes de abastecemento de auga e saneamento, esta conexión só será exixible cando existan redes públicas ou pertencentes ás comunidades de usuarios reguladas pola lexislación sectorial de augas, autorizadas e con capacidade de servizo suficiente."*

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



No caso de non exixirse a conexión coas redes de servizo, deberán resolverse estas por medios individuais con cargo ao promotor ou promotora da edificación”.

Da interpretación conxunta dos preceptos transcritos 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.

CONCLUSIÓN

1.- Por “construción 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 exixible 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.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

