

**Informe sobre a interpretación do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, en canto ao mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (Concello de Sanxenxo – Expediente XCP-22/008).**

## ANTECEDENTES

1.- O 10.05.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/1240685) oficio do Concello de Sanxenxo no que solicita a esta Xunta Consultiva que fixe un criterio interpretativo sobre a aplicación do artigo 40 da *Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

2.- Co oficio achégase a seguinte documentación:

- Proxecto de reforma de vivenda existente.
- Planos do proxecto de reforma.

3.- No escrito de consulta, polo que se refire ao proxecto que se achega de reforma de vivenda existente de carácter tradicional, situada en solo de núcleo rural, indícase que:

*"[...] dado que se modifica o volume orixinario da vivenda, plantéxase a dúbida de se se pode xustificar a reforma contemplada na documentación técnica conforme ao establecido no artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, toda vez que indica que as ampliacións das edificacións existentes de carácter tradicional deberán manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria. Igualmente, plantéxase a dúbida de se a nova terraza proxectada na planta baixa poderíase autorizar conforme ao citado artigo 40."*

## CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

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

**SEGUNDA.-** O Concello de Sanxenxo conta cun Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente o 27.02.2003 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* o 19.03.2003 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* o 20.03.2003.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), sinala que:

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.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*

*[...]*

*c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei."*

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

*"1.- As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40.1 da LSG).*

*Para os efectos do sinalado no punto anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, mesmo cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio de dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.*

*2.- Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura, permitirase a súa reforma, rehabilitación e reconstrución e, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen que a ampliación poida superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional. En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (artigo 40.2).*

*O límite de altura sinalado resulta exixible ás obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación que se pretendan levar a cabo, e non será óbice para a súa execución que a edificación tradicional supere o parámetro antes de acometer as citadas obras.*

*3.- De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.*

*4.- Para os efectos do previsto neste artigo, considerase edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía (artigo 40.4 LSG).*

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](http://www.xunta.gal)



*Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as características esenciais da súa tipoloxía orixinaria.*

*5.- O previsto neste artigo enténdese sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG)."*

**CUARTA.-** Os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG establecen un réxime xurídico excepcional para as edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico, entendéndose por edificación tradicional aquela que cumpra co previsto no apartado 4 dos devanditos artigos.

Este réxime especial de usos e obras admisibles sobre edificacións tradicionais susténtase sobre uns requisitos ou parámetros especificamente previstos nestes artigos. Algúns dos ditos requisitos figuran regrados e claramente determinados pola norma, pero outros atópanse sustentados sobre "conceptos xurídicos indeterminados" que requiren dunha xustificación técnica con fundamento nos elementos regrados e na realidade construtiva existente ou orixinaria da edificación tradicional, algúns dos cales admiten certa marxe de apreciación técnica a avaliar en atención ás circunstancias do caso concreto.

Deste xeito, constitúen **elementos regrados** as definicións normativas dos conceptos de "obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación", así como a definición de "volumen", que atopamos no Anexo I, apartados 7 e 9 do RLSG. Así, por exemplo, establécese que debe entenderse por:

*"d) Obras de rehabilitación: accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso compatible co inmovible.*

*e) Obras de reforma: intervencións que, podendo realizarse dentro e/o fóra dunha edificación, conlevan a substitución ou transformación de materiais, elementos ou partes dos mesmos, alterando ou non a súa estrutura e volumetría.*

*f) Obras de reconstrución: acción destinada a completar un estado previo do inmovible arruinado utilizando como base partes orixinais deste cuxa autenticidade poida acreditarse."*

Así mesmo, constan como elementos regrados que condicionan as posibilidades previstas neste réxime xeral o parámetro de altura máxima e a posibilidade de ampliación da edificación ata un máximo do 50 % do seu volumen orixinario, que tamén se permite en volumen independente.

Por outra banda, como xa se expuxo, os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG tamén esixen o cumprimento de requisitos sustentados sobre conceptos que non se atopan regrados completamente pola norma e que requiren dunha maior marxe de apreciación técnica sobre o caso concreto. Neste senso, prevese como requisito para poder executar obras sobre as edificacións tradicionais que *"en todo caso, deberán manterse as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria"*, sendo esta esixencia a que xera

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



dúbdas ao concello respecto da aplicación do artigo 40 da LSG e que constitúe o obxecto da consulta.

En atención ao exposto, é factible que con fundamento motivado nas circunstancias concretas se poidan xustificar solucións construtivas que non necesariamente teñen que responder a solucións miméticas ás orixinarias da edificación, sempre e cando se respecten os elementos regrados previstos na norma e que se xustifique a razoabilidade da proposta e a súa integración con respecto á "esencia" das características propias do edificio, do lugar ou da contorna, así como da súa tipoloxía orixinaria. Respecto a esta cuestión, cómpre remitirse ao informe da directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 16 de xuño de 2021 sobre a interpretación do citado artigo, (notificado ao Concello de Sanxenxo o 21 de xuño de 2021).

**QUINTA.-** A actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, de acordo co establecido non artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que conta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida no artigo 40 da LSG.

## CONCLUSIÓN

1.- É posible a aplicación do réxime excepcional previsto nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG ás edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana (25 de maio de 1975), debendo manterse as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria en todo caso.

2.- A esixencia de mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da tipoloxía orixinaria é un requisito que se atopa sustentado sobre conceptos xurídicos indeterminados, que atenden aos caracteres esenciais non só da concreta edificación, senón tamén da súa contorna e aos que hai que atender de forma conxunta.

Estes conceptos facultan unha marxe de apreciación técnica que, de forma motivada e razoada con fundamento na realidade concreta e conxunta da edificación e da súa contorna, non resulta óbice para o emprego de técnicas construtivas diferentes ás orixinais, que permitan mellorar a imaxe do conxunto, sempre que estas resulten

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](http://www.xunta.gal)



respectuosas coa paisaxe rural e garantan unhas adecuadas condicións de integración coas construcións do contorno e que debe ser avaliada conxuntamente-en cada caso.

3.- Corresponde ao concello valorar, en cada suposto concreto, á vista da documentación obrante no expediente de obtención do título habilitante de natureza urbanística, o cumprimento dos requisitos establecidos nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG para as edificacións tradicionais.

4.- Sen prexuízo do anterior, en todo caso hai que ter en conta o disposto nos artigos 92 da LSG e 216 RLSG, relativos ás normas de aplicación directa e protección da paisaxe, que vinculan ás administracións públicas.

O que se informa, 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, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

