

## Informe sobre deber de conservación dos muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras nas cesión obrigatorias (Concello de OIA-Expediente XCP 22/029).

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 20.09.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2303168) oficio do Concello de Oia no que formula a seguinte consulta:

*"Neste concello se están a tramitar diversas solicitudes de acta de aliñación e rasante nos núcleos rurais delimitados nas NN.SS, polo que deberase solicitar informe (...) respecto do deber de conservación dos muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras nas cesións obrigatorias ao concello para a apertura ou regularización do viario; así como as características a ter en conta para considerar un muro como tradicional".*

### CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea 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 entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Oia conta con Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana (NNSS) aprobadas definitivamente o 14.03.1996, publicadas no *Diario Oficial de Galicia* do 27.05.1996 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 18.06.1996.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.

Esta previsión foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (en adiante, RLSG), que no seu apartado 2 establece o seguinte:

*"2. O planeamento 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 á Lei 2/2016, do 10 de febreiro, nos termos da disposición transitoria primeira desta última lei, e conforme as seguintes consideracións:*

*(...)*

*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 refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales será aplicable o previsto no artigo 63 (edificacións existentes de carácter tradicional).*

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)



*Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40”.*

En consecuencia, ao solo de núcleo rural do Concello de Oia aplicáraselle o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural recollido nos artigos 24 a 26 da LSG, desenvolvidos polos artigos 36 a 40 do RLSG.

Cómpre ter en conta que as NNSS de Oia non están adaptadas á LOUG nin á LSG, polo que non contan coa sinalación de aliñacións no viario do solo de núcleo rural nin coa determinación dos elementos deste que deban ser obxecto de protección polo seu carácter tradicional e por ser parte fundamental da estrutura do núcleo (artigo 122 RLSG) nin unha análise de modelo poboacional coa información do sistema viario axustado ao RLSG.

**TERCEIRA.-** O artigo 24 da LSG, relativo ao réxime do solo de núcleo rural (artigo 36 do RLSG), establece no seu apartado 2, o seguinte:

*“ 2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integramente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso”.*

Esta obriga dos propietarios non pode excepciónarse polo feito de que exista unha edificación ou construción sobre a superficie obxecto de cesión xa que o sinalamento das aliñacións é unha determinación do planeamento xeral e este ten carácter de disposición de carácter xeral, e polo tanto de obrigado cumprimento, salvo que se trate de muros tradicionais nos termos que a continuación se dirán.

Por outra banda, segundo o disposto nos artigos 26.1.e) da LSG e 40.1.e) do RLSG, nos núcleos rurais está prohibido o *“... derrubamento de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.”*

Á vista do establecido nestes preceptos, debe entenderse que, naqueles supostos nos que concorran estes especiais valores a protexer, por tratarse de muros tradicionais, a viabilidade da aplicación conxunta do deber de cesión e da dita prohibición queda supeditada a unha interpretación integrada e coherente das normas; debendo analizar en cada suposto que norma debe prevalecer, priorizando neste caso a aplicación do réxime de protección previsto para este tipo de construcións.

En todo caso e, sempre que estea xustificado o interese xeral, e tendo en conta que as aliñacións fixadas no plan xeral de ordenación municipal para o solo de núcleo rural deben respectarse, o concello podería modificar as aliñacións establecidas no planeamento mediante o procedemento de alteración previsto no artigo 83 da LSG en relación co artigo 60 da mesma lei.

**CUARTA.-** A existencia dun muro poderá terse en conta para exceptuar o réxime xeral establecido para unha cesión obrigatoria, se ten carácter tradicional e se atopa en bo estado de conservación.

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)



Nin a LSG nin o RLSG nos dan unha definición do que debe entenderse por muros tradicionais. Polo tanto para determinar a que se refire o mesmo debemos acudir ao sentido propio das palabras da norma, en relación co contexto, e atendendo fundamentalmente ao espírito e o fin da mesma, tal e como sinala o artigo 3 do Código Civil.

Os muros tradicionais en Galicia presentan diversas variedades tipolóxicas con distintas características en canto materiais e formas, dependendo do seu uso asociado e da súa relación co territorio no que se insiren. Desta forma, a *Guía de Caracterización e Integración Paisaxística de Valados* editada pola Xunta de Galicia a través do Instituto de Estudos do Territorio, achega información sobre os muros tradicionais e a súa distribución por comarcas, que pode ser de moita utilidade para a súa identificación.

Advírtese da necesidade de que o muro no seu conxunto presente un bo estado de conservación, para que se poida acreditar o seu valor, xa que a normativa urbanística de aplicación, tan só permite obras de conservación e mantemento nas construcións que se atopan na situación en fora de ordenación (art. 90 da LSG) e en ningún caso se podería autorizar a súa reconstrución.

En todo caso, tendo en conta que a competencia para a execución do planeamento se configura como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso se un muro é tradicional e está en bo estado de conservación, para que teña o valor suficiente que mereza a súa conservación en contraposición ao deber de cesión.

## CONCLUSIÓN

1. Cando nos terreos que deben ser cedidos gratuitamente ao Concello de Oia exista un muro tradicional prevalecerá a aplicación do réxime de protección previsto para estas construcións no artigo 26 LSG sobre o deber de cesión imposto no artigo 24 da mesma lei.
2. Corresponde ao concello valorar en cada caso concreto se un muro ten a consideración de tradicional e está en bo estado de conservación, para que mereza a súa conservación en contraposición ao deber de cesión.

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, polo que se crea a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio e Urbanismo*, 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](http://www.xunta.gal)

