

Informe sobre sobre aplicación do requisito previsto no artigo 39.e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, ás edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da devandita lei (Concello de Fene-Expediente XCP 22/033).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 22.10.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. Entrada 64998 / RX 2586669) oficio do Concello de Fene no que formula consulta a esta Xunta Consultiva.

Expón que a Xunta de Goberno Local concedeu unha licenza de obras para reforma de cuberta e ampliación dunha edificación de carácter tradicional do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, baixo as seguintes condicións:

"1. Deberá inscribir no Rexistro da Propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade que a continuación se relacionan: [...]

15. A eficacia desta licenza queda demorada ata que achegue ao Rexistro Xeral do Concello copia do certificado do Rexistro da Propiedade no que quede constancia da anotación das limitacións ao uso e edificabilidade relacionadas no condicionado desta licenza.

Presentada a dita documentación no Rexistro Xeral de entrada do Concello de Fene e verificada a corrección, ditarase a oportuna Resolución de alcaldía pola que se iniciará o despregamento da eficacia desta licenza".

Presentado recurso de reposición contra o devandito acordo, o Concello solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre se o requisito previsto no apartado e) do artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), relativo á obriga de inscrición no Rexistro de Propiedade da vinculación da superficie esixida á construción e uso autorizado, resulta de aplicación nas edificacións tradicionais do artigo 40 da LSG.

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 Fene dispón dun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 23.01.2003, publicada no *Diario Oficial de Galicia* (DOG) do 25.02.2003 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Coruña* do 27.02.2003.

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



A disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece:

"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e 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 ás seguintes regras:

(...)

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías contidas no planeamento respectivo."

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Fene aplicaráselle o réxime xurídico regulado na LSG para o solo rústico.

TERCEIRA.- A LSG regula o réxime urbanístico do solo rústico na Sección cuarta do Capítulo III do Título I. Dita regulación divídese en cinco subseccións; no que agora interesa, a subsección cuarta denomínase "condicións das edificacións" e está composta polo artigo 39 titulado "Condicións xerais das edificacións en solo rústico", mentres que a subsección quinta denomínase "Edificacións tradicionais", e está integrada polo artigo 40 denominado " Edificacións existentes de carácter tradicional".

Resulta polo tanto que o artigo 39 da LSG regula as condicións que debe reunir as novas edificacións en solo rústico, mentres que o artigo 40 da mesma lei contempla un réxime de carácter excepcional aplicable ás edificacións existentes de carácter tradicional; constituíndo o artigo 40 un dos mecanismos que a normativa urbanística vixente contempla entre as medidas para favorecer a conservación e recuperación do patrimonio construído, fronte á proliferación das novas edificacións.

CUARTA.- O artigo 39 no seu apartado e) establece o seguinte:

"Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

(...)

e) Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie esixible 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."

En idéntico senso, se pronuncia o artigo 59.c) do *Regulamento da Lei do Solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.*

QUINTA.- O artigo 40 da LSG regula o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional. Este precepto foi desenvolvido polo artigo 63 do Regulamento de



desenvolvemento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que establece o seguinte:

"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. (...)"

SEXTA. Á vista do exposto, as edificacións existentes de carácter tradicional poden acollerse ao réxime excepcional previsto no artigo 40, que ten unha regulación propia e diferenciada da prevista con carácter xeral no artigo 39.

O artigo 40 ampara a innecesiedade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, agás o límite de altura, e non esixe o cumprimento de ningún outro requisito para as edificacións existentes de carácter tradicional.

En consecuencia, a obriga de inscrición da vinculación no rexistro da propiedade prevista no artigo 39.e) LSG non resulta de aplicación ás edificacións tradicionais do artigo 40 da LSG.

CONCLUSIÓN

O requisito previsto no artigo 39. e) da LSG non resulta de aplicación ás edificacións existentes de carácter tradicional que se acollan ao réxime previsto no artigo 40 LSG.

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 do*

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



Territorio e Urbanismo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

