

**Informe 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 (Concello de San Sadurniño - Expediente XCP 22/039).**

## ANTECEDENTES

1.- O 10.11.2022 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2758939) oficio do Concello de San Sadurniño no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

*"Unha edificación tradicional de PB+1+BC en solo rústico. Prantéxase a posibilidade de rehabilitar só o andar baixo (...) e baixar a cuberta quedando a vivenda en andar baixo. Tamén quere facer unha ampliación do 50% da edificación tradicional de xeito exento. De feito quere comenza pola ampliación (...).*

*Lendo a lei do solo e o regulamento (...) non queda claro se as edificación poden rehabilitarse (art 40 da lei e 63 do regulamento) para ser máis pequenas e, no caso de poder ser, se a ampliación posible correspondente ao 50% do volume orixinal, ou sexa, contabilizar o sobranse do non rehabilitado para futuras ampliacións.*

*Coa expresión do artigo 63 do regulamento "deberán manterse las características esenciais do edificio, lugar e tipoloxía orixinaria" igual é suficiente para entender que é obrigatorio rehabilitar todo o volume e despois ampliar se fora necesario.*

*Ante as dúbidas de interpretación solicitamos que se elabore un informe para o caso do que falamos, pois poden darse situacións semellantes en moitas intervencións, que non completen o volume orixinario".*

## 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 San Sadurniño conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (en adiante NSP), aprobadas definitivamente o 23.03.1992 e a súa normativa publicouse no Boletín Oficial da Provincia da Coruña o 14.04.1992.

A disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (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



*"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:*

*(...) d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico".*

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de San Sadurniño aplicaráselle o réxime xurídico previsto para este tipo de solo na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente, o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da dita lei.

**TERCEIRA.-** O artigo 40 da LSG, baixo a rúbrica "Edificacións existentes de carácter tradicional", contempla un réxime de carácter excepcional, que difire do réxime xeral previsto para as novas edificacións en solo rústico ou de núcleo rural, e que constitúe 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 nova edificacións.

Este precepto foi desenvolvido polo artigo 63 do Regulamento de desenvolvemento da LSG, que no seu apartado 2 regula as obras permitidas nas citadas edificacións nos seguintes termos:

*"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, permitírase 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 da LSG).*

*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.*

*No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50% do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puidesen xurdir".*

**CUARTA.-** No suposto ao que se refire a consulta, preténdese rehabilitar unha edificación tradicional existente en solo rústico de planta baixa, primeira e baixo cuberta, de xeito que pase a contar cunha única planta baixa.

Os artigos 40.2 da LSG e 63.2 do RLSG unicamente falan de ampliación do volume orixinario, pero non da súa redución, polo que, con carácter xeral, non existe un impedimento expreso 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.



A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre este requisito no informe acordado na súa sesión do 25.10.2022 (Expediente XCP-22/008), nos seguintes termos:

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

Á vista do establecido nestes preceptos, a transformación da edificación non exixe do cumprimento da obriga de conservación da súa tipoloxía orixinaria, de forma que a obras permitidas pola lei, en todo caso, deben respectar as condicións que a mesma dispón, partindo sempre de que se trata de conservar a edificación tradicional e que a finalidade das obras e da ampliación recollidas nos artigos apuntados é adecuar a edificación orixinaria ás novas necesidades de espazo e habitabilidade actuais. Polo tanto, o que non amparan tales preceptos é 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 a súa ampliación en volume independente.

Consecuentemente, corresponderá ao concello, á vista das circunstancias concretas, avaliar se coa intervención proposta se manteñen as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria e se cumpren os requisitos impostos nos artigos citados.

**QUINTA.-** A intervención proposta contempla, así mesmo, a realización de obras de ampliación en volume independente coa intención de que estas últimas se executen con anterioridade ás obras de rehabilitación da edificación de carácter tradicional.

Respecto a esta cuestión, cómpre partir da premisa de que o artigo 40 LSG permite a ampliación, mesmo en volume independente, das edificacións tradicionais para adecuar estas últimas ás novas necesidades de espazo, habitabilidade e calquera outra que poida xurdir, polo que, as posibles ampliacións, necesariamente, presentan un carácter accesorio respecto da edificación tradicional que se trata de preservar.

Agora ben, as obras permitidas nas edificacións existentes de carácter tradicional teñen por finalidade favorecer a conservación e recuperación destas edificacións, de aí que non poidan permitirse obras que, executadas ao abeiro do réxime excepcional do artigo 40 LSG, pretendan un resultado contrario ao perseguido por este precepto.

En principio, con carácter xeral, non existe ningún inconveniente en que as diferentes obras definidas nun proxecto se executen por fases e o artigo 40 LSG non o impide expresamente, pero isto en ningún caso pode implicar que a ampliación en volume independente se desvincule da edificación orixinaria e perda o seu carácter accesorio respecto desta última.



No caso concreto, á vista das características da intervención proposta, semella que se está dando prioridade á ampliación materializada en volume independente en detrimento da edificación tradicional obxecto de protección, polo que a execución das obras de ampliación con carácter previo ás de rehabilitación da edificación tradicional vai en contra do espírito do artigo 40 LSG.

Sen prexuízo do anterior e en resposta ás restantes cuestións suscitadas polo concello, as obras de ampliación non poderán superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional, polo que será este volume, antes de calquera intervención sobre o mesmo, o que debe tomarse como base para calcular o volume da ampliación.

Este feito impide que o volume da ampliación poida verse incrementado polo volume que se poida diminuír na edificación orixinaria ao realizar a súa reforma, rehabilitación ou reconstrución.

Por outra parte, cómpre ter en conta que o artigo 63.2 do RLSG establece que *"No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50% do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puidesen xurdir"*.

De acordo co establecido no artigo, se a ampliación inicial da vivenda orixinaria non acada o límite máximo do 50% do volume orixinario, o titular poderá levar a cabo posteriores ampliacións ata que na súa totalidade alcancen ese 50%.

**SEXTA.-** 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 no artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

Para 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. Os artigos 40 LSG e 63 do RLSG 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 espazo e habitabilidade actuais.

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



**2.** Os artigos 40.2 LSG e 63.2 RLSG 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 LSG e 63.2 RLSG 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%.

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](mailto:sxurbanismo@xunta.gal)

