

## Informe sobre deber de conservación de los muros tradicionales de los "rueiros" o "corredoiras" en las cesiones obligatorias (Ayuntamiento de Oia - Expediente XCP 22/029).

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 20.09.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2303168) oficio del Ayuntamiento de Oia en el que formula la siguiente consulta:

"En este ayuntamiento se están tramitando diversas solicitudes de acta de alineación y rasante en los núcleos rurales delimitados en las NN.SS, por lo que se deberá solicitar informe (...) respecto del deber de conservación de los muros tradicionales sobre "rueiros" o "corredoiras" en las cesiones obligatorias al ayuntamiento para la apertura o regularización del viario; así como las características a tener en cuenta para considerar un muro como tradicional".

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo corresponde a este órgano la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Oia cuenta con Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana (NNSS) aprobadas definitivamente el 14.03.1996, publicadas en el Diario Oficial de Galicia de 27.05.1996 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 18.06.1996.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), regula el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

Esta previsión fue desarrollada por la disposición transitoria segunda del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG), que en su apartado 2 establece lo siguiente:

*"2. El planeamiento no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en los términos de la disposición transitoria primera de esta última ley, y conforme las siguientes consideraciones:*

(...)

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



*c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuáles será aplicable el previsto en el artículo 63 (edificaciones existentes de carácter tradicional).*

*Se entiende que resultan de aplicación, en este caso, las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40".*

En consecuencia, al suelo de núcleo rural del Ayuntamiento de Oia se le aplicará el régimen jurídico general del suelo de núcleo rural recogido en los artículos 24 a 26 de la LSG, desarrollados por los artículos 36 a 40 del RLSG.

Es necesario tener en cuenta que las NNSS de Oia no están adaptadas a la LOUG ni a la LSG, por lo que no cuentan con la señalización de alineaciones en el viario del suelo de núcleo rural ni con la determinación de los elementos de éste que deban ser objeto de protección por su carácter tradicional y por ser parte fundamental de la estructura del núcleo (artículo 122 RLSG) ni un análisis de modelo poblacional con la información del sistema viario ajustado al RLSG.

**TERCERA.-** El artículo 24 de la LSG, relativo al régimen del suelo de núcleo rural (artículo 36 del RLSG), establece en su apartado 2, lo siguiente:

*"2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar íntegramente las existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso".*

Este deber de los propietarios no puede excepcionarse por el hecho de que exista una edificación o construcción sobre la superficie objeto de cesión ya que el señalamiento de las alineaciones es una determinación del planeamiento general y éste tiene carácter de disposición de carácter general, y por lo tanto de obligado cumplimiento, salvo que se trate de muros tradicionales en los términos que a continuación se dirán.

Por otra parte, según lo dispuesto en los artículos 26.1.e) de la LSG y 40.1.e) del RLSG, en los núcleos rurales está prohibido el "... derrumbe de muros tradicionales sobre "rueiros" o "corredoiras", excepto disposición del planeamiento que lo autorice."

A la vista de lo establecido en estos preceptos, debe entenderse que, en aquellos supuestos en los que concurren estos especiales valores a proteger, por tratarse de muros tradicionales, la viabilidad de la aplicación conjunta del deber de cesión y de dicha prohibición queda supeditada a una interpretación integrada y coherente de las normas; debiendo analizar en cada supuesto que norma debe prevalecer, priorizando en este caso la aplicación del régimen de protección previsto para este tipo de construcciones.

En todo caso y, siempre que esté justificado el interés general, y toda vez que las alineaciones fijadas en el plan general de ordenación municipal para el suelo de núcleo rural deben respetarse, el ayuntamiento podría modificar las alineaciones establecidas en el planeamiento mediante el procedimiento de alteración previsto en el artículo 83 de la LSG en relación con el artículo 60 de la misma ley.

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



**CUARTA.-** La existencia de un muro podrá tenerse en cuenta para exceptuar el régimen general establecido para una cesión obligatoria, si tiene carácter tradicional y se encuentra en buen estado de conservación.

Ni la LSG ni el RLSG nos dan una definición de lo que debe entenderse por muros tradicionales. Por lo tanto para determinar a que se refiere el mismo debemos acudir al sentido propio de las palabras de la norma, en relación con el contexto, y atendiendo fundamentalmente al espíritu y el fin de la misma, tal y como señala el artículo 3 del Código Civil.

Los muros tradicionales en Galicia presentan diversas variedades tipológicas con distintas características en cuanto materiales y formas, dependiendo de su uso asociado y de su relación con el territorio en el que se insertan. De esta forma, la Guía de Caracterización e Integración Paisajística de Vallados editada por la Xunta de Galicia a través del Instituto de Estudios del Territorio, proporciona información sobre los muros tradicionales y su distribución por comarcas, que puede ser de mucha utilidad para su identificación.

Se advierte de la necesidad de que el muro en su conjunto presente un buen estado de conservación, para que se pueda acreditar su valor, ya que la normativa urbanística de aplicación, tan sólo permite obras de conservación y mantenimiento en las construcciones que se encuentran en la situación de fuera de ordenación (art. 90 de la LSG) y en ningún caso se podría autorizar su reconstrucción.

En todo caso, toda vez que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso si un muro es tradicional y está en buen estado de conservación, para que tenga el valor suficiente que merezca su conservación en contraposición al deber de cesión.

## CONCLUSIÓN

1. Cuando en los terrenos que deben ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Oia exista un muro tradicional prevalecerá la aplicación del régimen de protección previsto para estas construcciones en el artículo 26 LSG sobre deber de cesión impuesto en el artículo 24 de la misma ley.
2. Corresponde al ayuntamiento valorar en cada caso concreto si un muro tiene la consideración de tradicional y está en buen estado de conservación, para que merezca su conservación en contraposición al deber de cesión.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de

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)



Ordenación Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

