

Informe sobre volumen y rasante a tener en cuenta en una rehabilitación de una vivienda tradicional en aplicación del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (Ayuntamiento de A Mezquita - Expediente XCP 22/032).

ANTECEDENTES

I.- El 04.10.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2356370) oficio del Ayuntamiento de A Mezquita en el que solicita informe sobre las siguientes cuestiones:

“1º.- En aplicación del art. 40 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia modificado por la Ley 4/2021 de 28 de enero de Medidas Fiscales y Administrativas, ¿Cuándo se refiere a la ampliación hasta un 50% del volumen existente, esta ampliación considera el volumen total ampliado o solo al volumen computable a efectos de edificabilidad?

2º.- En suelo de núcleo rural tradicional, con alineaciones consolidadas y en los casos en que la rasante natural del terreno de la parcela esté a una cota superior a la rasante de la vía pública. Cuál de estas rasantes tomaremos de referencia?, toda vez que este Ayuntamiento carece de PGOM aprobado definitivamente.”

II.- La consulta se formula para resolver la solicitud de rehabilitación y ampliación de una vivienda unifamiliar en el núcleo rural A Vilavella, de 64 m² de ocupación en planta, arrimada y con resto de parcela sin edificar. La parcela se encuentra bordeada por el viento sur (cota +2,5 m con respecto a la rasante de la calle) y por el viento este (cota variables hasta acceder directamente a la planta baja de la vivienda).

III.- La condición de núcleo rural de Vilavella está reconocida en la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 01.12.2004 dictada en el expediente de reconocimiento, delimitación e identificación del núcleo rural de Vilavella del Ayuntamiento de A Mezquita y solicitud de autorización para construcción de reforma y adaptación de edificio para hotel de turismo rural en el mismo núcleo, solicitado por Posada Vilavella S.L. (Expediente 311/2004).

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 y regula 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 A Mezquita no cuenta con plan general de ordenación municipal.

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

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



Esta disposición fue desarrollada por la disposición transitoria segunda del Reglamento de Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG), que en su apartado 3 establece lo siguiente:

"3.- En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia con las siguientes particularidades:

a) Podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición del suelo urbano consolidado únicamente cuando reúnan los requisitos establecidos en el artículo 26.1.a).

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia y podrá edificarse de conformidad con lo previsto en las ordenanzas reguladoras de los expedientes de delimitación aprobadas o, en su defecto, conforme lo previsto en el Decreto 83/2018, de 26 de julio, por lo que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia".

TERCERA.- El artículo 40 de la LSG regula el régimen jurídico aplicable a las edificaciones existentes de carácter tradicional. Este régimen, de acuerdo con lo establecido en el citado precepto, podrá aplicarse a las edificaciones existentes en suelo de núcleo rural.

En relación con las obras a llevar a cabo en estas edificaciones, el apartado 2 del artículo 40 establece lo siguiente:

"2.- Luego de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y su ampliación, incluso en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquier caso, se deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria".

Este régimen especial de usos y obra admisibles sobre edificaciones tradicionales se sustenta sobre unos requisitos o parámetros específicamente previstos en este artículo. Los requisitos que figuran reglados y claramente determinados por la norma son la altura y el volumen, estableciendo un límite en relación a la escala de las edificaciones, de manera que prime la recuperación de las edificaciones tradicionales siempre y cuando su volumen guarde unas proporciones mínimas.

CUARTA.- Consideración del volumen computable en relación con las rasantes.

Como acabamos de exponer, el artículo 40 de la LSG permite, con determinadas condiciones, la ampliación de la edificación tradicional sin superar el 50% del "volumen" originario de la edificación.

El parámetro "volumen de la edificación" se define en el apartado 7 del Anexo I del RLSG como:

"Volumen de la edificación: espacio delimitado por las caras exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

No se computarán como aumento de volumen:

1º. Los cierres de las caras frontales de terrazas y balcones que ya estén cubiertos y cerrados por tres orientaciones, que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2º. La instalación de toldos sobre el terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cerramientos laterales.

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



3º. Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con el menor incidente posible:

- La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus stands de operaciones en las azoteas de los edificios.
- Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección contra incendios.
- Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación.
- Las actuaciones de mejora de la envolvente que se realicen para reducir la demanda energética en edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero .”

La finalidad del límite de la ampliación con el volumen en el artículo 40 de la LSG es que en ningún caso, con la entidad del volumen ampliado se afecte a las características de la edificación tradicional, debido a su escala. De esta forma, se desprende que las edificaciones bajo rasante no computan a los efectos del volumen, por lo que con una interpretación integrada de la norma, se entenderá como cara exterior de una edificación a los efectos de lo previsto en el artículo 40 de la LSG, como los que se encuentran sobre el nivel de la rasante natural del terreno.

QUINTA .- Posibilidad de aplicación del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural

No obstante lo anterior, podrá valorarse la aplicación del régimen general de suelo de núcleo rural a la edificación tradicional.

El artículo 40 de la LSG constituye un régimen excepcional, alternativo al régimen general, pensado para aquellos casos en que la edificación no cumpla los extremos exigidos en el régimen general.

La existencia de este régimen excepcional no implica que las edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, que cumplan todos los requisitos señalados en el régimen general no se les pueda aplicar el régimen general y que necesariamente se tenga que aplicar a todas las edificaciones anteriores a esa fecha únicamente el artículo 40 de la LSG.

CONCLUSIÓN

La ampliación de hasta el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional, según el artículo 40 de la LSG, se refiere al espacio delimitado por las caras exteriores de la edificación ampliada. El volumen ampliado se computará a partir de sus caras exteriores, siendo dichos parámetros los que se encuentran sobre el nivel de la rasante natural del terreno a los efectos de lo previsto en el artículo 40 de la LSG.

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, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y 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

