

Informe sobre aplicación del requisito previsto en el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, a las edificaciones existentes de carácter tradicional del artículo 40 de dicha ley (Ayuntamiento de Fene-Expediente XCP 22/033).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 22.10.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. Entrada 64998 / RX 2586669) oficio del Ayuntamiento de Fene en el que formula consulta a esta Xunta Consultiva.

Expone que la Xunta de Gobierno Local concedió una licencia de obras para reforma de cubierta y ampliación de una edificación de carácter tradicional del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, bajo las siguientes condiciones:

"1. Deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la propiedad a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad que a continuación se relacionan: [...]

15. La eficacia de esta licencia queda demorada hasta que aporte al Registro General del Ayuntamiento copia del certificado del Registro de la Propiedad en el que quede constancia de la anotación de las limitaciones al uso y edificabilidad relacionadas en el condicionado de esta licencia.

Presentada dicha documentación en el Registro General de entrada del Ayuntamiento de Fene y verificada la corrección, se dictará la oportuna Resolución de alcaldía por la que se iniciará el despliegue de la eficacia de esta licencia".

Presentado recurso de reposición contra dicho acuerdo, el Ayuntamiento solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el requisito previsto en el apartado e) del artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), relativo al deber de inscripción en el Registro de Propiedad de la vinculación de la superficie exigida a la construcción y uso autorizada, resulta de aplicación en las edificaciones tradicionales del artículo 40 de la LSG.

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 Fene dispone de un Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por Orden de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de 23.01.2003, publicada en el Diario Oficial de Galicia (DOG) de 25.02.2003 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña de 27.02.2003.

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

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



"1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y 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 ella, conforme a las siguientes reglas:

(...)

d) Al suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías contenidas en el planeamiento respectivo."

En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Fene se le aplicará el régimen jurídico regulado en la LSG para el suelo rústico.

TERCERA.- La LSG regula el régimen urbanístico del suelo rústico en la Sección cuarta del Capítulo III del Título I. Dicha regulación se divide en cinco subsecciones; en lo que ahora interesa, la subsección cuarta se denomina "condiciones de las edificaciones" y está compuesta por el artículo 39 titulado "Condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico", mientras que la subsección quinta se denomina "Edificaciones tradicionales", y está integrada por el artículo 40 denominado "Edificaciones existentes de carácter tradicional".

Resulta por lo tanto que el artículo 39 de la LSG regula las condiciones que debe reunir las nuevas edificaciones en suelo rústico, mientras que el artículo 40 de la misma ley contempla un régimen de carácter excepcional aplicable a las edificaciones existentes de carácter tradicional; constituyendo el artículo 40 uno de los mecanismos que la normativa urbanística vigente contempla entre las medidas para favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido, frente a la proliferación de las nuevas edificaciones.

CUARTA.- El artículo 39 en su apartado e) establece lo siguiente:

"Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

(...)

e) Se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica."

En idéntico sentido, se pronuncia el artículo 59.c) del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre .

QUINTA.- El artículo 40 de la LSG regula el régimen de las edificaciones existentes de carácter tradicional. Este precepto fue desarrollado por el artículo 63 del Reglamento de desarrollo de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que establece lo siguiente:

"1.- Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipaciones (artículo 40.1 de la LSG).

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 los efectos de lo señalado en el punto anterior, se entiende por uso residencial aquel uso en edificios concebidos principalmente para vivienda, incluso cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio, por lo que nada obsta para que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.

2.- Tras 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 (artículo 40.2).

El límite de altura señalado resulta exigible a las obras de reforma, rehabilitación, reconstrucción y ampliación que se pretendan llevar a cabo, y no será impedimento para su ejecución que la edificación tradicional supere el parámetro antes de acometer las citadas obras. (...)"

SEXTA. A la vista de lo expuesto, las edificaciones existentes de carácter tradicional pueden acogerse al régimen excepcional previsto en el artículo 40, que tiene una regulación propia y diferenciada de la prevista con carácter general en el artículo 39.

El artículo 40 ampara la innecesariedad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables, excepto el límite de altura, y no exige el cumplimiento de ningún otro requisito para las edificaciones existentes de carácter tradicional.

En consecuencia, el deber de inscripción de la vinculación en el registro de la propiedad prevista en el artículo 39.e) LSG no resulta de aplicación a las edificaciones tradicionales del artículo 40 de la LSG.

CONCLUSIÓN

El requisito previsto en el artículo 39. e) de la LSG no resulta de aplicación a las edificaciones existentes de carácter tradicional que se acojan al régimen previsto en el artículo 40 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, por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio y Urbanismo, 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
www.xunta.gal

