

## Informe sobre actuaciones posibles en las edificaciones tradicionales existentes en el suelo rústico o de núcleo rural, en aplicación del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de San Sadurniño - Expediente XCP 22/039).

### ANTECEDENTES

1.- El 10.11.2022 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2758939) oficio del Ayuntamiento de San Sadurniño en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

"Una edificación tradicional de PB+1+BC en suelo rústico. Se plantea la posibilidad de rehabilitar solo la planta baja (...) y bajar la cubierta quedando la vivienda en planta baja. También quiere hacer una ampliación del 50% de la edificación tradicional de manera exenta. De hecho quiere comenzar por la ampliación (...).

Leyendo la ley del suelo y el reglamento (...) no queda claro si las edificaciones pueden rehabilitarse (art 40 de la ley y 63 del reglamento) para ser más pequeñas y, en el caso de poder ser, si la ampliación posible correspondiente al 50% del volumen original, o sea, contabilizar el sobrante del no rehabilitado para futuras ampliaciones.

Con la expresión del artículo 63 del reglamento "deberán mantenerse las características esenciales del edificio, lugar y tipología originaria" igual es suficiente para entender que es obligatorio rehabilitar todo el volumen y después ampliar si fuera necesario.

Ante las dudas de interpretación solicitamos que se elabore un informe para el caso del que hablamos, pues pueden darse situaciones semejantes en muchas intervenciones, que no completen el volumen originario".

### 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 consultivo 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 citadas en su artículo 15, entre las que figuran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de San Sadurniño cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NSP), aprobadas definitivamente el 23.03.1992 y su normativa se publicó en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña el 14.04.1992.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), señala que:

*"2.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y 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 misma, conforme a las siguientes reglas:*

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)



(...) d) *Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico*”.

Por lo tanto, al suelo rústico del Ayuntamiento de San Sadurniño se le aplicará el régimen jurídico previsto para este tipo de suelo en la LSG y en su normativa de desarrollo, concretamente, el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha ley.

**TERCERA.-** El artículo 40 de la LSG, bajo la rúbrica “Edificaciones existentes de carácter tradicional”, contempla un régimen de carácter excepcional, que difiere del régimen general previsto para las nuevas edificaciones en suelo rústico o de núcleo rural, y que constituye 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.

Este precepto fue desarrollado por el artículo 63 del Reglamento de desarrollo de la LSG, que en su apartado 2 regula las obras permitidas en las citadas edificaciones en los siguientes términos:

*“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 de la LSG).*

*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 obstáculo para su ejecución que la edificación tradicional supere el parámetro antes de acometer las citadas obras. En el caso de las edificaciones que no agotaran la posibilidad ampliatoria hasta el 50% del volumen originario de la edificación tradicional permitido por la norma, podrán hacerlo en un momento posterior como respuesta a las nuevas necesidades de espacio que pudieran surgir”.*

**CUARTA.-** En el supuesto a que se refiere la consulta, se pretende rehabilitar una edificación tradicional existente en suelo rústico de planta baja, primera y bajo cubierta, de manera que pase a contar con una única planta baja.

Los artículos 40.2 de la LSG y 63.2 del RLSG únicamente hablan de ampliación del volumen originario, pero no de su reducción, por lo que, con carácter general, no existe un impedimento expreso para disminuir el volumen originario de la edificación tradicional siempre, claro está, que se cumplan los restantes requisitos exigidos en los citados preceptos, en particular que se mantengan las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

La Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tuvo ocasión de pronunciarse sobre este requisito en el informe acordado en su sesión del 25.10.2022 (Expediente XCP-22/008), en los siguientes términos:

*“La exigencia de mantenimiento de las características esenciales del edificio, del lugar y de la tipología originaria es un requisito que se encuentra sustentado sobre conceptos jurídicos indeterminados, que atienden a los caracteres esenciales no solo de la concreta edificación, sino también de su entorno y a los que hay que atender de forma conjunta.*

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



Estos conceptos facultan un margen de apreciación técnica que, de forma motivada y razonada con fundamento en la realidad concreta y conjunta de la edificación y de su entorno, no resulta óbice para el empleo de técnicas constructivas diferentes a las originales, que permitan mejorar la imagen del conjunto, siempre que estas resulten respetuosas con el paisaje rural y garanticen unas adecuadas condiciones de integración con las construcciones del entorno y que debe ser evaluada conjuntamente en cada caso (...)."

A la vista de lo establecido en estos preceptos, la transformación de la edificación no exime del cumplimiento del deber de conservación de su tipología originaria, de forma que la obras permitidas por la ley, en todo caso, deben respetar las condiciones que la misma dispone, partiendo siempre de que se trata de conservar la edificación tradicional y que la finalidad de las obras y de la ampliación recogidas en los artículos apuntados es adecuar la edificación originaria a las nuevas necesidades de espacio y habitabilidad actuales. Por lo tanto, lo que no amparan tales preceptos es la construcción de una nueva edificación totalmente independiente y desvinculada de la originaria, tanto en el supuesto de intervención sobre la edificación original como en caso de que se lleve a cabo su ampliación en volumen independiente.

Consecuentemente, corresponderá al ayuntamiento, a la vista de las circunstancias concretas, evaluar si con la intervención propuesta se mantienen las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria y se cumplen los requisitos impuestos en los artículos citados.

**QUINTA.-** La intervención propuesta contempla, asimismo, la realización de obras de ampliación en volumen independiente con la intención de que éstas últimas se ejecuten con anterioridad a las obras de rehabilitación de la edificación de carácter tradicional.

Respecto a esta cuestión, es necesario partir de la premisa de que el artículo 40 LSG permite la ampliación, incluso en volumen independiente, de las edificaciones tradicionales para adecuar éstas últimas a las nuevas necesidades de espacio, habitabilidad y cualquier otra que pueda surgir, por lo que, las posibles ampliaciones, necesariamente, presentan un carácter accesorio respecto de la edificación tradicional que se trata de preservar.

Ahora bien, las obras permitidas en las edificaciones existentes de carácter tradicional tienen por finalidad favorecer la conservación y recuperación de estas edificaciones, de ahí que no puedan permitirse obras que, ejecutadas al amparo del régimen excepcional del artículo 40 LSG, pretendan un resultado contrario al perseguido por este precepto.

En principio, con carácter general, no existe ningún inconveniente en que las diferentes obras definidas en un proyecto se ejecuten por fases y el artículo 40 LSG no lo impide expresamente, pero esto en ningún caso puede implicar que la ampliación en volumen independiente se desvincule de la edificación originaria y pierda su carácter accesorio respecto de ésta última.

En el caso concreto, a la vista de las características de la intervención propuesta, parece que se está dando prioridad a la ampliación materializada en volumen independiente en detrimento de la edificación tradicional objeto de protección, por lo que la ejecución de las obras de ampliación con carácter previo a las de rehabilitación de la edificación tradicional va en contra del espíritu del artículo 40 LSG.

Sin perjuicio de lo anterior y en respuesta a las restantes cuestiones suscitadas por el ayuntamiento, las obras de ampliación no podrán superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional, por lo que será este volumen, antes de cualquier intervención sobre el mismo, el que debe tomarse como base para calcular el volumen de la ampliación.

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



Este hecho impide que el volumen de la ampliación pueda verse incrementado por el volumen que se pueda disminuir en la edificación originaria al realizar su reforma, rehabilitación o reconstrucción.

Por otra parte, es necesario tener en cuenta que el artículo 63.2 del RLSG establece que *"En el caso de las edificaciones que no agotaran la posibilidad ampliatoria hasta el 50% del volumen originario de la edificación tradicional permitido por la norma, podrán hacerlo en un momento posterior como responde a las nuevas necesidades de espacio que pudieran surgir"*.

De acuerdo con lo establecido en el artículo, si la ampliación inicial de la vivienda originaria no consigue el límite máximo del 50% del volumen originario, el titular podrá llevar a cabo posteriores ampliaciones hasta que en su totalidad alcancen ese 50%.

**SEXTA.-** La actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG, es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2. a) Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

A tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que cuenta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en el artículo 40 de la LSG.

## CONCLUSIÓN

1. Los artículos 40 LSG y 63 del RLSG no amparan la construcción de una nueva edificación totalmente independiente y desvinculada de la originaria, tanto en el supuesto de intervención sobre la edificación original como en caso de que se lleve a cabo una ampliación en volumen independiente, en la medida en que el régimen jurídico excepcional previsto para este tipo de edificaciones tiene por objeto conservar y recuperar las edificaciones tradicionales y la finalidad de las obras y de la ampliación recogidas en dichos artículos es adecuar la edificación originaria a las nuevas necesidades de espacio y habitabilidad actuales.
2. Los artículos 40.2 LSG y 63.2 RLSG únicamente contemplan la posible ampliación del volumen originario, incluso en volumen independiente, pero no su reducción, por lo que, con carácter general, no existe ningún impedimento para disminuir el volumen originario de la edificación tradicional siempre, claro está, que se cumplan los restantes requisitos exigidos en los citados preceptos, en particular que se mantengan las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.
3. Las obras permitidas por los artículos 40.2 LSG y 63.2 RLSG tienen por finalidad favorecer la conservación y recuperación de las edificaciones tradicionales, por lo que cualquier intervención que no responda a esta finalidad irá en contra del espíritu del artículo 40 LSG.
4. Las obras de ampliación no podrán superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional, por lo que no cabe exceder este límite en ningún caso.

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  
[surbanismo@xunta.gal](mailto:surbanismo@xunta.gal)



Si la ampliación no alcanza el 50% del volumen originario, se podrán realizar ampliaciones posteriores hasta conseguir ese 50%.

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.

