



Concello de Pontevedra
Rúa Michelena, nº 30
36071 Pontevedra

Expediente: CC-18/002

Con data 08/02/2018 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (RX núm.: 18999/RX 339873) o escrito remitido polo Concello de Pontevedra, no que se formulan varias consultas ao abeiro da aplicación de distintos preceptos da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia.

Con data 16/04/2018 ten entrada un segundo escrito no que se amplía a consulta efectuada.

No expediente tramitado neste centro directivo consta o correspondente informe relativo as cuestións plantexadas, e cuxo tenor literal é o seguinte:

“(…)

INFORME

Examinado os escritos e a normativa legal aplicable ás situacións consultadas, proceden as seguintes consideracións:

Primeiro. En primeiro lugar, e en relación ao artigo 40 da LSG, consúltase literalmente: *“a dúbida se concreta, precisamente no **entendemento desas “características esenciais”**, posto que hai vivendas en situación de auténtica ruína, nas que o seu grao de conservación se ciñe aos muros perimetrais da edificación, mais pola súa antigüidade manifesta se trataría de vivendas verdadeiramente tradicionais na súa máis estrita esencia.*

O artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia establece os destinos e as posibilidades de rehabilitación e reconstrución de edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico.

Tales edificacións teñen que cumprir o establecido no propio artigo, que as define, para os efectos do previsto no mesmo, como aquelas **“existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana”**. A Lei citada entrou en vigor o 25 de maio de 1975, e o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia precisa, no seu artigo 63, que por edificación existente enténdese aquela que estivese **“rematada na data indicada”**, é dicir, con data anterior ao 25 de maio de 1975.





En canto ás construcións existentes nese momento, deben cumprirse o resto de condicionantes establecidos no artigo 40 LSG e 63 do RLSG:

“As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40 da LSG).

Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, agás o límite de altura, permitirase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional (artigo 40 da LSG).

De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (artigo 40).

Para os efectos do previsto neste artigo, consideraranse edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana (artigo 40 da LSG).

Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as súas características esenciais.”

En canto ao concepto de **edificación tradicional**, a efectos do artigo citado, non se esixe outro requisito máis que a súa antigüidade.

En todo caso, a referencia a **“un grao de conservación tal que permita apreciar as súas características esenciais”**, ao tratarse dun concepto xurídico indeterminado e que non se concreta dende a normativa urbanística, é a través de xurisprudencia e a doutrina cando se perfila o que deben entenderse por características esenciais, cuestión esta que corresponde determinar ao concello, no exercicio da súa competencia municipal no outorgamento da licenza urbanística e no ámbito do correspondente expediente, á vista de todos os datos obrantes no mesmo.





Segundo. A consulta continúa nos seguintes termos: *"Mais que sucede con aquelas edificacións existentes en solo de núcleo rural ou rústico, rematadas antes da entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, e polo tanto susceptibles de seren consideradas "edificacións tradicionais" ao abeiro do artigo 63 do RLSG, pero que, á súa vez, segundo o artigo 205 do mesmo texto legal, están incursas no réxime de edificacións en fóra de ordenación por estaren afectadas por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.*

Os artigos 24.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 36.2 do Regulamento, indican que cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso.

Cando se pretenda levar a cabo calquera actuación das sinaladas, debe cumprirse o deber de cesión por constituír obrigas dos propietarios do solo de núcleo rural, sendo ademais determinación do planeamento xeral o trazado do viario público e o sinalamento das aliñacións, sen que poida excepcionalmente o cumprimento deste deber de cesión polo feito de que exista unha edificación ou construción sobre a superficie obxecto de cesión.

Sen prexuízo do indicado, hai que ter presente que, segundo o disposto nos artigos 26.1.e) da LSG e 40.1.e) do RLSG, nos núcleos rurais está prohibido o derrubamento de muros tradicionais dos rúes ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.

Pola súa banda, os artigos 26.1.g) da LSG e 40.1.g) do RLSG, sinalan que constitúen actuacións incompatibles nos núcleos rurais e, en consecuencia, tamén están prohibidas, a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- Construcións que non presenten un especial valor arquitectónico, histórico ou etnográfico.
- Todos os engadidos e edificacións auxiliares que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva ou que polos seus materiais supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio ou non sexan propios do asentamento rural tradicional.

En consecuencia, debe entenderse que, naqueles supostos nos que concorran eses especiais valores a protexer, por tratarse de edificacións principais ou auxiliares con especiais valores arquitectónicos, históricos ou etnográficos, ou cando nos atopemos ante muros tradicionais, a viabilidade da aplicación conxunta do deber de cesión e de ditas prohibicións queda supeditado a unha interpretación integradora e coherente dos mesmos; e deberá analizarse, en cada suposto, de que xeito se teñen fixado as aliñacións previstas no planeamento respectivo, e si se trata de aliñacións de edificacións tradicionais consolidadas que deben respectarse, en todo caso,





priorizando neste caso a aplicación do réxime de protección previsto para este tipo de edificacións.

Nese caso, o concello debe modificar as aliñacións establecidas no planeamento mediante o procedemento de alteración previsto no artigo 83 da LSG en relación co artigo 60 da mesma lei.

Terceiro. Finalmente, e en relación coa disposición transitoria terceira da LSG, plantéxase a seguinte cuestión: *"A súa redacción xenera unha gran dúbida pois por unha banda, se permiten obras de mellora e reforma mantendo o uso autorizado, pero por outra, se prevé a posibilidade incluso de obras de ampliación sempre que se manteña o uso autorizado ou os regulados no anteriormente citado artigo 40 da lei. Se non se autoriza expresamente a posibilidade de cambio de uso, este non debería ser admisible, mais, como é que se debe entender esa redacción do apartado d) da disposición?."*

A disposición transitoria terceira da lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), ten o seguinte tenor literal:

"Disposición transitoria terceira. Réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico.

As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da licenza municipal, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 39 desta lei e polo planeamento urbanístico.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.

d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, ou os regulados no artigo 40 desta lei".

A referida disposición, establece un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral que se contempla no corpo normativo, para o suposto das construcións executadas en solo rústico antes da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, (19/03/2016) e amparadas na correspondente licenza urbanística.





No que atinxe á posibilidade de cambio de uso, a letra d) do parágrafo derradeiro da disposición transitoria terceira, sinala que se poderá manter o uso ou actividade autorizados orixinariamente, ou os regulados no artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, para as edificacións tradicionais, segundo o cal:

“ As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou desolo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos”.

Polo tanto, ademais da posibilidade de manter o uso e a actividade autorizados orixinariamente, a remisión efectuada aos usos previstos no artigo 40 habilita para o cambio do uso a calquera dos que nel se regulan: residenciais, terciarios ou produtivos, actividades turísticas ou artesanais e pequenos talleres e equipamentos.

Tal previsión segue a liña dos obxectivos que se perseguen coa Lei do solo e que constitúen un dos seus fundamentos: recuperar o patrimonio construído e aproveitar as edificacións existentes.

En relación á posibilidade de realizar un cambio de uso sen levar a cabo as obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, pode entenderse que, se ben tal previsión se contempla de xeito expreso na disposición transitoria terceira para os supostos nos que se leven a cabo obras de ampliación da edificación realizada con licenza, a posibilidade de cambio de uso a calquera dos regulados no artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, pode entenderse aplicable, igualmente, no suposto de que non se vaian a realizar obras na edificación na que se pretende establecer un novo uso, en virtude do principio xurídico de quen pode o mais pode o menos.

O que se informa aos efectos oportunos e sen prexuízo de calquera outro criterio mellor fundado en dereito, facendo constar que este informe non ten carácter vinculante e que, en todo caso, o obxecto da consulta constitúe unha competencia municipal.

Santiago de Compostela
A directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

M^a Encarnación Rivas Díaz

