



MEMORIA SOBRE A ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO 2025

XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

I

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS
Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



INTRODUCCIÓN

Esta memoria, correspondente ao ano 2025, foi aprobada polo Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo na sesión que tivo lugar o 17 de marzo de 2026.

De conformidade co previsto no artigo 17.1 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, a memoria baséase nos informes emitidos durante o 2025 con proposta das medidas pertinentes para a mellora da eficacia da ordenación do territorio e do urbanismo.

Con carácter previo á súa aprobación polo Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, e posterior elevación á conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas para a súa remisión ao Consello da Xunta de Galicia, o proxecto de memoria foi trasladado aos vogais da Comisión Permanente co obxecto de que presentasen as observacións que considerasen pertinentes na sesión celebrada o 27 de xaneiro de 2026.



II

A XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO



1. NORMATIVA REGULADORA

A disposición final décimo primeira da *Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia* engadiu unha disposición adicional cuarta á *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, coa seguinte redacción:

"Crearase a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, como órgano con funcións específicas de carácter consultivo nas referidas materias, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

A súa composición, organización e funcionamento serán establecidos regulamentariamente garantindo a representación das administracións públicas con competencias urbanísticas.

A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, prevista no artigo 9 desta lei, pasará a integrarse na Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, a partir da súa creación. Ata ese momento continuará no desenvolvemento das súas funcións".

Esta previsión foi desenvolvida mediante o *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.*

2. ÓRGANOS DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

Dacordo co establecido no Decreto 36/2022, do 10 de marzo, os órganos permanentes da Xunta Consultiva son os seguintes:

- **Presidencia:** corresponde á conselleira de Vivenda e Planificación de Infraestruturas.
- **Vicepresidencia:** atribuída á directora xeral de Urbanismo.
- **Pleno:** órgano colexiado no que se integran as persoas titulares dos centros directivos da Administración xeral da Xunta de Galicia relacionados coa ordenación do territorio e urbanismo; persoas titulares das alcaldías designados pola Federación Galega de Municipios e Provincias; persoas titulares da presidencia das deputacións provinciais; representantes dos colexios oficiais con competencias nos eidos da ordenación do territorio e urbanismo e representantes das organizacións empresariais.
- **Comisión Permanente:** órgano colexiado de composición eminentemente técnica integrado por representantes da Secretaría xeral de Vivenda e Urbanismo, da Dirección Xeral de Urbanismo, da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia e da Federación Galega de Municipios e Provincias.



3. CONSTITUCIÓN DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A constitución da Xunta Consultiva, segundo establece o Decreto 36/2022, do 10 de marzo, tivo lugar tras a proposta de designación de membros efectuada pola Federación Galega de Municipios e Provincias, polos colexios oficiais con competencias nos campos da ordenación do territorio e urbanismo e polas organizacións empresariais, e a convocatoria aos correspondentes membros que o son por razón do seu cargo.

Logo do cumprimento dese trámite, os membros do Pleno foron nomeados por resolución da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 18 de xullo de 2022 e a sesión constitutiva do dito órgano tivo lugar o 29 de xullo de 2022.

Pola súa banda, o nomeamento dos membros da Comisión Permanente realizouse mediante resolución do 13 de setembro de 2022, celebrándose a primeira sesión o 20 de setembro de 2022.

4. COMPOSICIÓN E COMPETENCIAS DO PLENO DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten a composición prevista no artigo 6 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

A 31 de decembro de 2025 o Pleno estaba integrado polos seguintes membros:

- 1º. A persoa titular da dirección da Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia.
- 2º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de Administración local.
- 3º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de patrimonio cultural.
- 4º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de planificación enerxética e recursos naturais.
- 5º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de gandaría, agricultura e industrias agroalimentarias.
- 6º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de planificación e ordenación forestal.
- 7º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de calidade ambiental, sostibilidade e cambio climático.
- 8º. A persoa titular da dirección xeral competente en materia de patrimonio natural.
- 9º. A persoa titular da dirección da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.
- 10º. A persoa titular da dirección do Instituto de Estudos do Territorio.
- 11º. A persoa titular da dirección do Instituto Galego da Vivenda e Solo.
- 12º. A persoa titular da dirección de Augas de Galicia.
- 13º. A persoa titular da dirección da Axencia Galega de Infraestruturas.
- 14º. En representación das deputacións provinciais de Galicia:



Deputación da Coruña: Valentín González Formoso.

Deputación de Pontevedra: Belén Cachafeiro Anta.

Deputación de Lugo: José Tomé Roca.

Deputación de Ourense: Luis Menor Pérez.

15º. A persoa titular da Secretaría Xeral da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

16º. O asesor/a xurídico/a da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

17º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios con menos de 5.000 habitantes:

Titular: Fernando Javier Pérez Fernández; Suplente: José Ulla Rocha.

18º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de entre 5.000 e 20.000 habitantes:

Titular: Juan Manuel Rodríguez García; Suplente: Francisco Javier Boquete Cambón.

19º En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de entre 20.001 e 50.000 habitantes:

Titular: Xoan Manuel Seoane Collazo; Suplente: Luis Antonio Pérez Barral.

20º En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias polos municipios de máis de 50.000 habitantes:

Titular: Miguel Fernández Méndez; Suplente: Jorge Bustos Atanasio.

21º. En representación do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia:

Natalia Alvaredo López.

22º. En representación do Colexio Oficial de Enxeñeiros de Camiños, Canais e Portos de Galicia:

Enrique Urcola Fernández-Miranda.

23º. En representación do Colexio Oficial da Avogacía de Galicia:

Augusto Pérez Cepeda Vila.

24º. En representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo: Juan José Yáñez Martínez.

25º. En representación das organizacións empresariais de sectores especialmente relacionados coa ordenación do territorio e o urbanismo: Eugenio Corral Álvarez.

De conformidade co establecido nos artigos 8 e 2 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, corresponden ao Pleno as seguintes competencias:

- A emisión dos informes que, con carácter preceptivo, veñan esixidos, expresamente, pola normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, así como sobre cantos asuntos sexan sometidos a consulta pola persoa titular da consellería competente nas ditas materias.



- Informar preceptivamente os proxectos e anteproxectos normativos que afecten á ordenación do territorio e urbanismo cuxa iniciativa corresponda ao centro directivo competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

- Elaborar e propoñer as instrucións e medidas que considere precisas para mellorar a eficacia da ordenación do territorio e o urbanismo no ámbito da Comunidade Autónoma, que serán aprobadas pola persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

- Realizar estudos e investigacións sobre ordenación do territorio e urbanismo, trasladando aos órganos competentes en materia de ordenación do territorio e urbanismo as recomendacións que deriven daqueles.

- Aprobar e elevar á persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, para a súa remisión ao Consello da Xunta, a memoria anual sobre a ordenación do territorio e urbanismo da Comunidade Autónoma, nos seus aspectos administrativos e técnicos, con proposta das medidas pertinentes para a mellora da eficacia na ordenación do territorio e no urbanismo.

5. COMPOSICIÓN E COMPETENCIAS DA COMISIÓN PERMANENTE DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Comisión Permanente, de acordo co establecido no artigo 9 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, está composta polos seguintes membros:

1º. Pola asesoría xurídica da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo:

-Titular:

Fernando Jorge Mora, ata a sesión do 01.07.2025

Javier Álvarez López, ata a sesión do 30.09.2025

Natalia Solar Jimeno, dende a sesión do 28.10.2025

-Suplente: Carlota Tarrío Vilá.

2º. A persoa titular da dirección da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

3º. A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de urbanismo da consellería con atribucións en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

4º. A persoa titular da subdirección xeral competente en materia de ordenación do territorio da consellería que teña atribucións en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

5º. A persoa titular da Secretaría Xeral da Xunta Consultiva, que asume as funcións de secretaría do órgano.

6º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias, como persoas con acreditada experiencia ou vinculación coas materias relacionadas coa ordenación do territorio e urbanismo de Galicia:

- Titular: Paola María Mochales

- Suplente: Sonia García Corzo.



7º. En representación da Federación Galega de Municipios e Provincias, na condición de funcionarias da Administración local con habilitación de carácter nacional, pertencente ás subescalas de secretaría ou secretaría-intervención

- Titular: Ángela Viqueira Allo, secretaria do Concello do Pino.
- Suplente: María Fernanda Montero Parapar, secretaria-interventora do Concello de San Cristovo de Cea.

Secretaría Xeral da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

Titular: María Gil Liñares.

Suplente: María Balsa Mosquera.

Corresponde á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en virtude do disposto nos artigos 10 e 2 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, as seguintes competencias:

- O asesoramento e a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.
- Prestar colaboración nos procedementos contencioso – administrativos en materia de ordenación do territorio e urbanismo, nos cales a Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda sexa parte, mediante a emisión de informes por instancia da Asesoría Xurídica Xeral, logo da petición do letrado actuante.



III

ACTIVIDADE CONSULTIVA



1. ASUNTOS INFORMADOS EN 2025

Durante o ano 2025 a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo emitiu 63 informes, dos cales 6 corresponderon ao Pleno e 57 foron adoptados pola Comisión Permanente.

No seguinte cadro amósanse os informes emitidos polo dito órgano consultivo desde a súa constitución:

ANO	PLENO	COMISIÓN PERMANENTE
2022	3	27
2023	2	78
2024	4	71
2025	6	57

2. ASUNTOS INFORMADOS POLO PLENO DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

O Pleno da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo celebrará a sesión ordinaria trimestralmente e sesión extraordinaria cantas veces sexa necesario por iniciativa da persoa titular da Presidencia do Pleno, segundo prevé o artigo 13.1 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*.

En 2025 celebráronse 3 sesións ordinarias do Pleno os días catorce de maio, vinte e nove de xullo, e vinte e un de outubro, nas que se informaron os seguintes asuntos:

- Informe sobre o Plan Básico Municipal de Alfoz.
- Informe sobre o proxecto de Decreto polo que se regulan as entidades de certificación de conformidade municipal (ECCOM) na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu Rexistro.
- Informe sobre o "Proxecto Industrial Estratéxico (PIE 07) "Stolt Sea Farm"
- Informe sobre o "Proxecto Estratéxico de Investigación de Iniciativa Pública: Edificio Datacenter do CESGA"
- Informe sobre o "Proxecto Industrial Estratéxico Centro de procesamento de datos: data center"
- Informe sobre o "Proxecto Industrial Estratéxico para planta de conversión de madeira en carbón vexetal "

Os ditos informes foron emitidos pola Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en virtude do previsto na disposición derradeira terceira do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Os referidos informes teñen carácter preceptivo e están previstos en distinta normativa: artigo 64 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, e artigo 80.5 do *Decreto Lexislativo 1/2015, do 12*



de febreiro, polo que se aproba o texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de política industrial.

Así mesmo, na sesión do catorce de maio do 2025 aprobouse a Memoria Anual correspondente ao ano 2024.

3. ASUNTOS INFORMADOS POLA COMISIÓN PERMANENTE DA XUNTA CONSULTIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo celebrará sesión ordinaria unha vez ao mes e sesión extraordinaria cantas veces sexa necesario por iniciativa da persoa titular da Presidencia da Comisión Permanente (artigo 13.2 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo).

En 2025 celebráronse oito sesións ordinarias da Comisión Permanente, que tiveron lugar os días 28 de xaneiro, 25 de febreiro, 25 de marzo, 29 de abril, 1 de xullo, 30 de setembro, 28 de outubro e 2 de decembro, nas que se informaron os asuntos que se relacionan a continuación.

Foron emitidos cincuenta e sete informes, resultando inadmitidas seis solicitudes de informe, por exceder as mesmas do ámbito das funcións atribuídas polo Decreto 36/2022, do 10 de marzo, á Comisión Permanente.

Cabe salientar que todos os informes da Comisión Permanente foron emitidos por petición das persoas titulares das alcaldías, agás un informe emitido por petición dun informe de Deputación Provincial, tres informes emitidos por petición das persoas titulares da presidencia dos colexios profesionais afectados pola ordenación do territorio e urbanismo, un informe emitido por petición dunha organización empresarial afectada pola ordenación do territorio e urbanismo, e un informe emitido a petición da Xerencia Rexional do Catastro Inmobiliario.

No relativo á súa distribución por provincias, deixando a salvo estes seis informes, en 2025 emitíronse 17 informes solicitados por concellos da provincia de Pontevedra, 15 de Coruña, 10 de Ourense e 9 de Lugo.

3.1. INFORME NÚM. 24/057, EMITIDO NA SESIÓN DE 28.01.2025, SOBRE O RÉXIME XURÍDICO APLICABLE E OBRAS ADMISIBLES NUNHA EDIFICACIÓN EXECUTADA SEN LICENZA EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

O Concello de Boborás solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre o réxime xurídico aplicable e obras admisibles nunha edificación executada sen licenza en solo urbanizable delimitado.

Analizado o marco normativo de aplicación, o informe da Comisión Permanente efectúa as seguintes conclusións:

1.- O réxime de fóra de ordenación previsto no artigo 90.1 da LSG resulta aplicable aos edificios, construcións e instalacións emprazados nun ámbito de solo urbanizable mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada do dito ámbito. Nese suposto, poderá manterse o uso preexistente, mesmo se se trata de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente e poderán realizarse as obras de conservación e as necesarias para o



mantemento do dito uso. Asemade, admitirase o cambio de uso para calquera dos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

En canto ás obras executadas no ámbito sen título habilitante e posteriores á aprobación definitiva do planeamento urbanístico municipal, conforme aos artigos 153 da LSG e 377 RLSG, transcorrido o prazo de caducidade sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, se lles aplica o réxime do artigo 90.2 da LSG, agás que resulten afectadas por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos ou pola zona de protección establecida no artigo 92.1 da dita lei.

En ambos casos, corresponde ao concello valorar na tramitación do expediente concreto e á vista do proxecto e documentación técnica que consta no mesmo, o encaixe das obras propostas no réxime xurídico que resulte de aplicación.

2.- O artigo 89 da LSG regula os usos e obras provisionais que poderían autorizarse no solo solo urbanizable sen ordenación detallada, mais non admite como usos provisionais os industriais, ao que responde un centro xestor de vehículos ao final da súa vida útil.

3.- Para determinar o título habilitante municipal de natureza urbanística esixible para a realización das obras será o concello o que deba valorar na tramitación do correspondente expediente e á vista do proxecto e da documentación técnica que consta no mesmo, se as obras previstas teñen encaixe nos supostos que requiren de licenza urbanística ao abeiro do artigo 142 da LSG, ou pola contra, están suxeitas ao réxime de intervención municipal de comunicación previa.

4.- As obras amparadas no réxime de fóra de ordenación do artigo 90 da LSG necesarias para o desenvolvemento dunha actividade deben consignar esa circunstancia na solicitude do título habilitante municipal de natureza urbanística e acompañalo da correspondente comunicación previa de actividade, xunto cos seus datos identificativos e a documentación acreditativa dos requisitos esixibles para o exercicio da actividade ou para o inicio da obra e instalación.

3.2. INFORME NÚM. 24/061, EMITIDO NA SESIÓN DE 28.01.2025, SOBRE RÉXIME XURÍDICO DAS EDIFICACIÓNS EN CURSO DE EXECUCIÓN NO SOLO RÚSTICO CON LICENZA ANTERIOR Á LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA

O Concello de San Sadurniño solicitou informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre cal é o réxime xurídico aplicable ás edificacións en curso de execución no solo rústico con licenza anterior á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

Logo de analizar a cuestión plantexada e os informes emitidos relacionados coas cuestións plantexadas, o informe da Comisión Permanente efectúa as seguintes conclusións:

1.- De conformidade co réxime previsto no artigo 145 da LSG, mentres non se declare a caducidade dunha licenza, poden executarse ou continuarse as obras amparadas na mesma así como solicitar as prórrogas que o promotor, xustificadamente, precise para o inicio e remate da obra, con suxeición aos límites temporais sinalados legalmente e sen prexuízo do réxime transitorio que puidese resultar de aplicación.



2.- O artigo 153 da LSG establece, aos efectos do cómputo do prazo para a caducidade da acción para a reposición da legalidade urbanística, que son obras totalmente terminadas aquelas que se atopen dispostas para serviren ao fin a que estean destinadas e en condicións de seren ocupadas sen necesidade de obras complementarias, agás, de ser o caso, as relativas aos revestimentos exteriores de paramentos e cubertas que non resulten exibibles como condición técnica de seguridade da edificación. En todo caso, corresponderá ao concello, á vista da documentación obrante no concreto expediente para a obtención do título habilitante de natureza urbanística, determinar se a edificación está terminada ou en curso de execución.

3.- No suposto de edificacións terminadas en solo rústico resultará de aplicación o réxime previsto no artigo 90.2 da LSG para as edificacións que non resultan totalmente compatibles co planeamento urbanístico. Noutro caso, é dicir, en edificacións en execución no solo rústico, non procede a aplicación do réxime do artigo 90.2 da LSG, por referirse este a edificacións preexistentes e rematadas.

4.- No suposto de edificacións en curso de execución no solo rústico que non se axusten á licenza urbanística outorgada procederá a adopción por parte da administración competente das medidas precisas para que se proceda á restauración da legalidade urbanística conforme ao procedemento legalmente establecido.

3.3. INFORME NÚM. 24/068, EMITIDO NA SESIÓN DE 28.01.2025, SOBRE OS PRESUPOSTOS ESIXIBLES PARA O OUTORGAMENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE NATUREZA URBANÍSTICA NO SOLO URBANIZABLE

O Concello de Vilamartín de Valdeorras formulou unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre os presupostos esixibles para o outorgamento de títulos habilitantes de natureza urbanística no solo urbanizable.

Examinada a cuestión, a Comisión Permanente conclúe que:

1.- Os sectores S-1, S-2 e S-3 previstos no PXOM de Vilamartín de Valdeorras considéranse ámbitos de solo urbanizable sen ordenación detallada en tanto non se aprobe definitivamente o correspondente plan parcial.

2.- En tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, o artigo 28.2 da LSG non permite realizar construcións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional, nas condicións establecidas no artigo 89. Non se admiten como provisionais os usos industriais nin residenciais. Ademais, os edificios, construcións e instalacións existentes, quedan suxeitos ao réxime do artigo 90.1 da LSG, permitíndose as obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como o cambio de uso para calquera dos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

3.- Conforme ao artigo 28 do RLSG, non é posible outorgar licencias de edificación en tanto non consten aprobados os instrumentos de equidistribución e urbanización do polígono en cuestión, sen prexuízo da facultade municipal de edificar en parcelas dotacionais públicas nas condicións do seu apartado 2. As obras de edificación e urbanización do polígono poden executarse simultaneamente.



Unha vez aprobados os proxectos de equidistribución e de urbanización, o artigo 28 do RLSG permite outorgar licencias de edificación, sempre que se supedite o inicio da execución das obras ao inicio formal da execución das obras de urbanización do correspondente polígono.

3.4. INFORME NÚM.24/070, EMITIDO NA SESIÓN DO 28/01/2025, SOBRE APLICACIÓN SUPLETORIA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA PARA DETERMINAR A PARCELA MÍNIMA ESIXIBLE NO SOLO URBANO DE NÚCLEOS RURAIS TRADICIONAIS, POR NON ESTAR EXPRESAMENTE REGULADA NO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

O Concello de Vilanova de Arousa plantexa dúbidas en relación coa posibilidade da aplicación supletoria do Plan Básico Autonómico (PBA) para determinar a parcela mínima esixible no solo urbano de núcleos rurais tradicionais.

Analizada a cuestión plantexada e o planeamento urbanístico municipal, a Comisión Permanente conclúe que resulta de aplicación o Plan básico autonómico de Galicia para suplir a ausencia de determinacións obrigatorias nos plans non adaptados á lexislación vixente, dado o seu carácter complementario.

En ausencia de regulación expresa da superficie mínima de parcela na *Ordenanza 9. Solo urbano de núcleos rurais tradicionais das NSP de Vilanova de Arousa*, resulta de aplicación complementaria a regulación do mesmo parámetro do artigo 198 da Ordenanza do solo de núcleo rural tradicional do Plan básico autonómico, polo que nos terreos suxeitos a esta ordenanza a parcela mínima é a existente, sempre que permita unha edificación axustada ao resto das condicións urbanísticas aplicables, e para efectos de parcelación ou normalización dos predios, a superficie mínima será de 300 m².

En todo caso, debe terse en conta que a competencia para a execución do planeamento se configura como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, polo que debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto si se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico.

3.5. INFORME NÚM. 24/071, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.01.2025, SOBRE A TRAMITACIÓN CONXUNTA DE ACTOS SUXEITOS A LICENZA MUNICIPAL E COMUNICACIÓN PREVIA NOS SUPOSTOS DE INTERVENCIÓNS CONXUNTAS NUN MESMO INMOBLE; DISCREPANCIAS DO ÁMBITO DO PXOM CO LÍMITE MUNICIPAL; E POSIBILIDADE DE EXENCIÓN DO CUMPRIMENTO DAS CONDICIÓN ESTÉTICAS E DE COMPOSICIÓN PREVISTAS NA ORDENANZA DE SOLO DE NÚCLEO RURAL

O Concello de Ribadumia como primeira cuestión consulta se é posible tramitar conxuntamente mediante unha licenza municipal distintas actuacións que inclúan tamén actos suxeitos a comunicación previa ou, pola contra, o promotor ten a obriga de presentar a solicitude de actuacións suxeitas a licenza municipal e presentar a comunicación previa do resto de actuacións de forma separada, para así tramitarse de forma independente, aínda que afecten a unha intervención conxunta no mesmo inmoible. E como segunda cuestión, o concello consulta sobre a situación urbanística dos terreos que pertencen ao termo municipal pero que están fóra do ámbito territorial



do PXOM, ou incluídos no ámbito territorial do planeamento dun concello limítrofe, ou simultaneamente en ambos.

As conclusións da Comisión Permanente foron as seguintes:

1.- Cando o proxecto de obras comporte actuacións que inclúan actos suxeitos a licencia e actos suxeitos a comunicación previa que afecten a unha intervención conxunta no mesmo inmovible, a licencia urbanística outorgase para o concreto proxecto de obras, en interpretación integrada do disposto no artigo 142.2.a da LSG e 2.4 da Lei 38/1999, sendo o proxecto o que define o alcance e contido do título habilitante municipal.

Isto sen prexuízo do dereito que asiste aos interesados da realización simultánea, logo da presentación dunha comunicación previa, de todos aquelas actos relacionados coa mesma edificación ou inmovible, pero funcionalmente independentes destes, que respondan ás casuísticas establecidas nos artigos 142.3 da LSG e 360 do RLSG, para as que non se esixe licencia urbanística.

2.- Os terreos e parcelas que se atopan dentro do límite do termo municipal pero non están comprendidos no ámbito territorial do PXOM de Ribadumia, quedan suxeitos ao réxime do apartado 4 da disposición transitoria primeira de LSG que regula a mesma situación de feito.

Por outra banda, no que atinxe aos terreos incluídos no límite administrativo do termo municipal pero que se atopan tanto na cartografía do PXOM de Ribadumia como na cartografía do planeamento do concello lindeiro, o exercicio de competencias fóra do termo municipal conlevará a nulidade radical da actuación por manifesta incompetencia, o que descarta que os planeamentos limítrofes ao Concello de Ribadumia clasifiquen o solo fóra do seu termino municipal.

3.- De conformidade co réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto nos artigos 24.7.a) da LSG e 38.1.a) do RLSG, pode excepcionalmente do cumprimento das condicións estéticas e de composición previstas no planeamento urbanístico municipal, sempre que se xustifique a calidade arquitectónica da proposta.

3.6. INFORME NÚM. 24/072, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.01.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN EN SOLO RÚSTICO DAS VIVENDAS COLABORATIVAS

O Concello de A Guarda consulta en relación coa posibilidade de autorizar a implantación en solo rústico como construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados (artigo 35.1.p) da LSG), coa tramitación e aprobación do correspondente plan especial de infraestruturas e dotacións, dun equipamento dotacional privado de nova construción, destinado a centro de atención a maiores, definido como vivenda colaborativa, conforme ao artigo 2.2. g) da Orde do 18 de abril de 1996.

A Comisión Permanente pon de manifesto que o artigo Un da *Orde do 10 de outubro de 2022 pola que se modifica a Orde do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores*, engade como apartado g) unha nova modalidade para os centros de atención ás persoas maiores, as denominadas "vivendas colaborativas".



As vivendas colaborativas, segundo o número 8 do Anexo I de dita norma, defínense como "unha modalidade residencial organizada en espazos de uso privativo e zonas comunitarias coa finalidade de desenvolver unha convivencia entre as persoas que deciden vivir xuntas nun mesmo lugar para os efectos de promoción da súa autonomía e a atención ante situacións de dependencia, baseándose nos principios de colaboración, autoxestión e axuda mutua, e nunhas condicións de igualdade e non discriminación."

Da interpretación integrada da normativa urbanística e sectorial, o informe da Comisión Permanente conclúe que as vivendas colaborativas previstas no apartado g) do artigo 2.2 da Orde do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o *Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores*, na redacción dada pola Orde do 10 de outubro de 2022, constitúen, tanto dende o punto de vista sectorial como urbanístico, un uso residencial, por tratarse de edificios concibidos principalmente para vivendas, constituíndo este un uso prohibido en solo rústico, salvo nos supostos taxados sinalados no propio informe.

3.7. INFORME NÚM. 24/069, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.02.2025, SOBRE VIABILIDADE DA EXECUCIÓN DUN PASEO MARÍTIMO NO MARCO DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL E DA NORMATIVA VIXENTE

O Concello de Redondela consulta sobre a viabilidade de executar un proxecto de construción dun paseo marítimo no suposto de entender que o mesmo está previsto nas NSP e, nese caso, poder iniciar o expediente de expropiación; ou, noutro caso, se resulta suficiente a aprobación dun proxecto de obras ou un Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións para habilitar a dita implantación no solo rústico.

Analizado o planeamento urbanístico municipal e a normativa vixente, o informe da Comisión Permanente efectúa as seguintes conclusións:

1.- O planeamento urbanístico municipal límitase a contemplar unha mera indicación da previsión dunha infraestrutura pública, sen concreción da súa delimitación, de xeito que non se contén a identificación os bens expropiables que quedarían afectos á utilidade pública, o que imposibilita entender que hai unha declaración implícita sobre eses bens necesaria para poder levar a cabo o expediente de expropiación, polo que non pode entenderse como previsto no planeamento urbanístico a construción do paseo marítimo aos efectos da súa execución no marco do artigo 85 da LSG.

2.- Para os efectos de delimitar o encaixe da actuación proxectada nos usos admisibles no solo rústico deberá analizarse polo concello o proxecto e as actuacións concretas que se pretenden levar a cabo, así como as demais circunstancias que puidesen condicionar a implantación pretendida. Neste senso e, na medida en que o concello manifesta a necesidade de expropiar os terreos para poder executar as actuacións, a dita execución a través dun proxecto de obras ordinario municipal ao que se alude na consulta requirirá a disposición dos terreos obxecto da actuación. Noutro caso, precisaríase arbitrar o procedemento legal que habilite a transmisión imperativa dos dereitos afectados.



3.8. INFORME NÚM. 25/001, EMITIDO NA SESIÓN DE 25.02.2025, SOBRE DISCREPANCIAS DO ÁMBITO TERRITORIAL DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO XERAL COA INFORMACIÓN DESCRIPTIVA DOS LÍMITES MUNICIPAIS DO CATASTRO INMOBILIARIO

O Concello de A Pobra do Caramiñal consulta sobre como procede actuar no suposto dunhas parcelas concretas que responden á seguinte casuística: figuran identificadas na Sede Electrónica do Catastro dentro do termo municipal da Pobra do Caramiñal; no visor do Plan básico autonómico aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, localízanse no termo municipal de Boiro; e están fóra do ámbito territorial delimitado no PXOM da Pobra do Caramiñal e figuran dentro do ámbito do Plan xeral de ordenación municipal de Boiro.

Analizado o caso, seguindo o criterio sentado no informe XCP-24/071, a Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1.- Segundo o previsto nos artigos 11 e 40 da *Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia*, o termo municipal é o territorio no que o Concello exerce as súas competencias, polo que o alcance territorial competencial en materia de planeamento urbanístico só pode interpretarse circunscrito aos seus límites xurisdicionais municipais e, por outra banda, determina que os concellos limítrofes en ningún caso podan exercer as súas competencias fóra do seu termo municipal.

2.- Os terreos que se atopan emprazados dentro do límite do termo municipal pero non están comprendidos no ámbito territorial do PXOM da Pobra do Caramiñal quedan suxeitos ao réxime previsto no número 4 da disposición transitoria primeira de LSG.

En canto aos terreos incluídos no límite administrativo do termo municipal da Pobra do Caramiñal pero que están clasificados polo PXOM de Boiro, debe terse en conta que o exercicio de competencias fóra do termo municipal conlevará a nulidade radical da actuación por manifesta incompetencia, o que descarta que os planeamentos limítrofes ao Concello da Pobra do Caramiñal clasifiquen o solo fóra do seu termino municipal.

3.- A competencia para o outorgamento de información urbanística e títulos habilitantes de natureza urbanística corresponderá ao concello en cuxo termo municipal se localice a parcela segundo a cartografía inscrita no Rexistro Central de Cartografía.

4.- O procedemento a seguir para harmonizar o planeamento urbanístico cos límites oficiais do termo municipal aprobados pola administración competente dependerá da necesidade de adoptar unha decisión de ordenación sobre o ámbito afectado, cuestión que corresponde avaliar ao concello respectivo.

3.9. INFORME NÚM. 25/003, EMITIDO NA SESIÓN DE 25.02.2024, SOBRE A VIABILIDADE DA APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, NO SUPOSTO DE CAMBIO DE TITULAR E DE NOVA ACTIVIDADE DUNHA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA EXISTENTE O 01.01.2003



O Concello de Val do Dubra consulta sobre a posible aplicación do réxime previsto na disposición transitoria cuarta da LSG, relativa ás explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes, que foi desenvolvida a través da disposición transitoria terceira do RLSG.

As conclusións da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo foron:

1.- O recoñecemento administrativo outorgado ao abeiro da disposición transitoria undécima da LOUG circunscribe exclusivamente aos efectos urbanísticos e tiña por obxecto acreditar a existencia, dimensións volumétricas e características principais das edificacións e construcións que formaban parte da explotación con referencia ao momento da entrada en vigor da LOUG, deixando constancia administrativa da súa situación legal, polo que nin o cambio de titular nin o distinto número de inscrición no censo de explotación determinan a súa ineficacia.

En todo caso, a vixente regulación da disposición transitoria terceira do RLSG clarifica que o réxime específico ao que se refire a consulta resulta de aplicación con independencia de que as construcións e instalacións contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da LOUG.

2.- A disposición transitoria cuarta da LSG non esixe entre os presupostos da súa aplicación estar en posesión de recoñecemento administrativo algún, senón que se acredite a existencia da explotación antes da LOUG e, cumprindo os demais requisitos esixidos, habilita para que se manteña a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, polo que non lle resultan de aplicación as medidas de reposición da legalidade urbanística.

No suposto de entender que non resulta de aplicación o dito réxime específico, nada obsta a aplicación do artigo 90 da LSG, que efectivamente permite en calquera dos seus supostos o mantemento do uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados a lexislación urbanística, admitíndose os cambios de uso coas obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación, sempre que se trate dun uso permitido nesa clase de solo, entre os que se contemplan os agrícolas, gandeiros e forestais.

3.- O recoñecemento administrativo da explotación ao que se refire á consulta circunscribe exclusivamente aos efectos urbanísticos, polo que nin prexulga nin condiciona as potestades que noutra orde teñan atribuídas outros órganos administrativos, nin exonera do cumprimento da normativa sectorial e ambiental de aplicación. Os artigos 288 da *Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración local de Galicia* e 24.3 da *Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia* permiten a transmisión do recoñecemento da explotación a un novo titular, sen máis requisitos que a comunicación da dita circunstancia á administración municipal."

3.10. INFORME NÚM. 25/004, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.02.2025, SOBRE INTERPRETACIÓN DO ALCANCE DO RÉXIME XURÍDICO PREVISTO NO ARTIGO 90.2 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia solicita informe co obxecto de que se determine se as obras de reposición de elementos estruturais en vivendas non plenamente compatibles co planeamento urbanístico, conservando parcial ou totalmente os muros existentes, aplicando



técnicas actuais nos termos sinalados na consulta, resultan compatibles coas determinacións do artigo 90.2 da LSG.

Cómpre sinalar que este órgano xa se pronunciou sobre as obras permitidas nas edificacións non plenamente compatibles co planeamento urbanístico en diferentes informes (XCP 22/027– Concello de Vilanova de Arousa, XCP-22-044-Concello de Noia, XCP-23-010–Concello de Vilalba, XCP-064/2023–Concello de Ordes).

En todo caso , neste informe a Comisión Permanente emite as seguintes conclusións:

1. De conformidade co artigo 90.2. da LSG, nas edificacións en solo rústico que non sexan plenamente compatibles co planeamento urbanístico poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate dun uso non axustado á normativa urbanística vixente; admitíndose tamén os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos casos, poderán realizarse obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que en ningún caso, poida ampliarse a edificación, debendo aplicarse a tal efecto o réxime xurídico do solo rústico previsto na LSG e no seu regulamento.

2. O artigo 40 da LSG habilita para que nas edificacións tradicionais que reúnan os requisitos establecidos no mesmo se poidan realizar obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación, sen que exista a obriga de cumprir os parámetros urbanísticos de aplicación, agás o límite da altura e en todo caso no marco das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten aplicables.

3. Nas edificacións situadas en zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre, as obras haberán de axustarse ademais ao réxime previsto na LC, no seu regulamento e na LOLGA.

De conformidade co réxime previsto na disposición transitoria cuarta da LC e o disposto no apartado 2.c) da disposición transitoria décimo cuarta do RXC, nas edificacións legalmente implantadas, existentes con anterioridade á entrada en vigor da LC (29/07/1988), non resultan admisibles as actuacións integrais sobre a estrutura da edificación que superen o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados da estrutura portante por outros iguais ou de características similares.

3.11. INFORME NÚM. 25/005, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.02.2025, SOBRE INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 42 DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA RELATIVO AO PARÁMETRO DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

O Concello de Pantón solicitou informe á Comisión Permanente relativo á interpretación da regulación de alturas do PBA nun concreto expediente municipal, sen especificar a dúbida interpretativa obxecto da consulta.



En todo caso, da documentación presentada dedúcese que o asunto que suscita controversia é se ao abeiro do artigo 42 "Altura de edificación" do Anexo normativo do PBA pode materializarse un número menor do máximo de plantas permitido cando se alcanza o parámetro máximo de altura de cornixa da edificación.

O informe emitido pola Comisión Permanente conclúe que o artigo 42 do PBA determina a correspondencia entre o número máximo de plantas e a altura máxima da edificación para cando a ordenanza establece unicamente un destes parámetros, que suple, no seu caso, a falta numérica dun dos parámetros na ordenanza do planeamento respectivo e opera como máximos admisibles, sen prexuízo do que a tal efecto dispoñan as condicións particulares da ordenanza de aplicación do planeamento respectivo.

A falta de planeamento xeral resultan de aplicación con carácter vinculante as ordenanzas tipo particulares reguladas no Título V da normativa do PBA. En concreto, para a ordenanza de solo urbano de edificación intensiva, o artigo 85 da normativa que regula as condicións particulares do parámetro de altura só define límites máximos absolutos, dado que non limita a altura da edificación para un número de plantas inferior ás permitidas. En consecuencia, nada impide quedar por debaixo do número de plantas e manter a altura máxima, pois así cúmprese cos parámetros establecidos."

3.12. INFORME NÚM. 25/006, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.03.2025, SOBRE O RECUAMENTO ESIXIBLE PARA O PECHER DE PARCELAS NO SOLO DE NÚCLEO RURAL E NO SOLO RÚSTICO EN APLICACIÓN DO ARTIGO 92 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

A consulta formulada pola Deputación de Ourense solicita aclarar a aplicación do artigo 92 da *Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia*, tanto no solo de núcleo rural como no solo rústico, en concreto, se é necesario que os cerramentos deban respectar a distancia mínima referida no dito precepto en todos os camiños cos que linda a parcela ou se o recuamento debe realizarse unicamente respecto do viario ao que da fronte a mesma.

Sobre a interpretación do artigo 92 da LSG xa tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en varias ocasións, nomeadamente nos informes XCP-23/067; XCP-24/021 e XCP-24/023.

Neste informe, a Comisión Permanente conclúe:

- 1.- O desprazamento dos peches regulado no artigo 92.1 da LSG dun mínimo de 4 metros do eixe da vía pública para a protección das vías de circulación debe entenderse referido ás vías de circulación rodada e se establece respecto ao fronte da construción ou peche en cuestión, polo que debe aplicarse, con carácter xeral, en todos os planos da construción ou peche aliñados á vía pública.
- 2.- No solo de núcleo rural, en zonas non consolidadas pola edificación nas que o planeamento urbanístico reflicte os camiños na cartografía pero non os contempla como sistema viario, non resulta aplicable a norma de protección das vías de circulación prevista no artigo 92 da LSG.



No caso de que o planeamento urbanístico reflecta os camiños na cartografía e os contemple como sistema viario pero sen marcar a aliñación, resultará de aplicación a norma de protección das vías de circulación prevista no artigo 92 da LSG, debendo desprazarse os pechamentos a unha distancia de catro metros ao eixe da vía pública a que dean fronte, sempre que se trate de zonas non consolidadas pola edificación.

Nas zonas non consolidadas pola edificación de municipios sen planeamento xeral nin delimitacións de núcleo aprobadas, en virtude do apartado 4 da disposición transitoria primeira da LSG, non opera o réxime de solo de núcleo rural.

3.- No solo rústico, en aplicación do artigo 92 da LSG, as construcións e cerramentos que se constrúan con obra de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes en zonas non consolidadas pola edificación terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixe das vías públicas rodadas á que dean fronte, sen que resulten aplicables as distancias superiores que puideran regular os instrumentos de planeamento urbanístico.

3.13. INFORME NÚM. 25/007, EMITIDO NA SESIÓN DO 27.03.2025, SOBRE ESIXIBILIDADE DA PRESENTACIÓN DA COMUNICACIÓN PREVIA PARA O INICIO DA ACTIVIDADE PREVISTA NO ARTIGO 24 DA LEI 9/2013, DO 19 DE DECEMBRO, DO EMPRENDIMENTO E DA COMPETITIVIDADE ECONÓMICA DE GALICIA, CANDO EXISTA UNHA LICENCIA DE USO PROVISIONAL

O Concello de Caldas de Reis solicita informe no que se resolva se unha licenza de uso de carácter provisional habilitaría directamente para o exercicio da actividade, ou precisaría, igualmente, da presentación da comunicación previa prevista no artigo 24 da *Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia para o inicio da actividade*.

O informe analiza o réxime ordinario de intervención da actividade previsto na *Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia para o inicio da actividade* e a súa aplicación no suposto de usos de carácter provisional regulados no artigo 89 da LSG.

A Xunta Consultiva Permanente establece as seguintes conclusións:

1.- Cando se pretenda levar a cabo unha actividade que non leva asociada a realización de obras, a comunicación de inicio de actividade ou apertura de establecemento, regulada artigo 24.1 da Lei 9/2013, do 19 de decembro, esixible tamén non supostos regulados no artigo 27.3 da dita lei, non precisa da previa ou simultánea existencia do título habilitante municipal de natureza urbanística para o inicio do acto do uso solo. Conforme ao artigo 25.1 da Lei 9/2013, do 19 de decembro, a comunicación previa presentada cumprindo con todos os requisitos, constitúe un acto xurídico do particular que, dacordo coa dita lei, habilita para o inicio da actividade ou a apertura do establecemento e faculta á Administración pública para verificar a conformidade dos datos que nela contéñense.

2.- Os usos de carácter provisional, sen obras asociadas, amparados no réxime do artigo 89 da LSG, están igualmente suxeitos ás regras de intervención administrativa para o exercicio de actividades e a realización de actos de uso do solo e do subsolo da Lei 9/2013, do 19 de decembro. Os usos de carácter provisional requiren da preceptiva autorización municipal baixo as condicións indicadas no artigo 89 da LSG, que deben ser expresamente aceptadas polo promotor e inscritas no Rexistro da Propiedade de conformidade coa lexislación hipotecaria, resultando esixible en todo caso a



presentación da comunicación previa prevista no artigo 24.1 da Lei 9/2013, do 19 de decembro, coa documentación esixida na referida normativa.

3.14. INFORME NÚM. 25/008, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.03.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUNHA EDIFICACIÓN DESTINADA A GARAXE/ALMACÉN DE CAMIÓN DE TRANSPORTE DE GANDO EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Silleda solicita que se aclare se resulta admisible a “implantación dunha edificación destinada a garaxe/almacén de camiões de transporte de gando en solo rústico”. En segundo lugar, e para o caso de que sexa admisible dito uso, o concello pregunta se serían autorizables as dimensións propostas para a edificación e cales serían as dimensións máximas autorizables.

Por último, consulta se sería posible compartir o uso da edificación para destinalo, xunto co uso de garaxe para camiões de transporte de gando, a almacén agrícola e parque de maquinaria agrícola.

As conclusións da Xunta Consultiva foron ás seguintes:

1. O artigo 35.1.h) da LSG permite as construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, entre as que poden entenderse incluídas os garaxes para os camiões de transporte de gando en solo rústico, sempre e cando o mesmo sirva de apoio a unha ou varias explotacións gandeiras, pola súa vinculación á actividade que se desenvolve nas mesmas, cuestión que deberá valorar o concello no seo da tramitación do correspondente expediente de outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística.

Porén, no caso de que a actuación pretendida consista na implantación dunha actividade para a prestación dun servizo de transporte que puidese servir de forma xenérica a calquera que o solicite, non estaría xustificada o seu emprazamento no solo rústico pola falta de vinculación coa explotación ou explotacións existentes.

2. A construción deberá respectar as condicións xerais de edificación previstas nos artigos 39 da LSG e 60 a 62 do RLSG, e así mesmo, de conformidade co disposto no artigo 50.1.h) do RLSG para as construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, a dita construción deberá responder ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego.

3. A construción poderá destinarse a dous usos admisibles en solo rústico, sempre que se vincule a superficie mínima legal esixible da parte correspondente da parcela a cada uso autorizado. Neste senso, xa se pronunciou a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no Informe XCP-23/056.

3.15. INFORME NÚM. 25/009, EMITIDO NA SESIÓN DO 25.03.2025, SOBRE O DEBER DE CESIÓN DOS TERREOS NECESARIOS PARA A APERTURA OU REGULARIZACIÓN DO VIARIO PRECISO NO SOLO DE NÚCLEO RURAL SEN ALIÑACIÓNS MARCADAS E CON FRONTE A UNHA ESTRADA DE TITULARIDADE DA DEPUTACIÓN PROVINCIAL



O Concello de O Vicedo solicita clarificar o alcance do deber da cesión obrigatoria e gratuíta do solo de núcleo rural referida nos artigos 24.2 e 150.5 da LSG, concretamente en terreos con fronte á vía LU-P-6405 de titularidade provincial, dada a ausencia de aliñación no planeamento xeral, e que non responde á definición de treito urbano do artigo 7 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, de conformidade co establecido no artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, polo que excede das funcións encomendadas a este órgano consultivo resolver mediante os seus informes a aplicación da normativa sectorial en materia de estradas, nin procede a emisión dun ditame substitutivo da autorización que deba emitir, no seu caso, a administración coa competencia sectorial legalmente atribuída. Non obstante, na medida en que algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse algunhas consideracións, centrando a cuestión en resolver o límite do deber de cesión regulado da lexislación urbanística para o suposto obxecto da consulta e sen prexuízo, en todo caso, da normativa sectorial que puidese resultar aplicable.

Cómpre sinalar que a Comisión Permanente xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a o réxime das cesións no solo de núcleo rural no suposto de indeterminación na fixación das aliñacións polo planeamento urbanístico xeral nos informes XCP-24/021 e XCP-25/006.

As conclusións da Comisión Permanente foron:

1. Nas zonas de solo de núcleo rural sen aliñacións definidas, conforme ao artigo 24.2 da LSG e 36.2 do RLSG, cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, ampliar o volume de edificacións existentes, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, a cesión obrigatoria límitase aos terreos necesarios para a regularización do viario preciso para o cumprimento dos anteriores requisitos. En ningún caso poden comprender a apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, a ampliación dos existentes e o derrubamento de muros tradicionais dos rúeiros ou corredoiras.
2. En zonas de solo de núcleo rural sen aliñacións grafadas e non consolidadas pola edificación, efectuando unha interpretación conxunta e integrada do previsto no artigo 92 da LSG en relación cos artigos 24.2 da LSG e 36.2 do RLSG e por razóns de coherencia e seguridade xurídica, enténdese que o deber de cesión e urbanización resultará da aplicación dese recuamento de 4 metros dende o eixe da vía establecido como norma de aplicación directa de protección dos viais, nos supostos de apertura ou regularización do viario preciso, resultando aplicable a mesma cautela sinalada no apartado anterior.

3.16. INFORME NÚM. 25/010, EMITIDO NA SESIÓN 25.03.2025, SOBRE A POSIBILIDADE DE AMPLIACIÓN DUNHA EXPLOTACIÓN GANDEIRA EXISTENTE NO SOLO DE NÚCLEO RURAL; POSIBILIDADE DE REALIZAR UN SOPORTAL OU UN ALPENDRE OU CONSTRUCCIÓN AUXILIAR EXTERIOR AO ABEIRO DO RÉXIME DO ARTIGO 90.2 DA LSG NO SOLO RÚSTICO OU NO SOLO URBANO.



O Concello de Santa Comba plantexa varias consultas. En primeiro lugar, sobre a posibilidade de realizar obras de ampliación no solo de núcleo rural nunha explotación gandeira existente antes da entrada en vigor da *Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG). Cómpre sinalar que sobre dita cuestión a Comisión Permanente xa se pronunciou no informe XCP-24/012 (Concello Val do Dubra).

En segundo lugar, consulta se nunha edificación existente de uso industrial en solo rústico que se atopa na situación descrita no artigo 90.2 da LSG, a realización dun porche exterior para cubrir un aparcadoiro, maquinaria ou outra situación similar, se debería entender como unha ampliación da edificación, ou se se podería autorizar como unha construción auxiliar.

E por último, no suposto de situación de desconformidade no solo urbano dunha construción polo incumprimento de parámetros de ocupación ou posición definidos na Ordenanza 2, edificación en fileira, consúltase se a realización dun soportal exterior, na fronte da parcela que podería soportar paneis fotovoltaicos debería entenderse como unha ampliación da edificación ou se podería autorizar como unha construción auxiliar dado que este elemento sitúase na parte da parcela onde se pode situar a edificación.

A Comisión Permanente analiza as tres cuestións plantexadas, chegando as seguintes conclusións:

1.- As disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do RLSG contemplan o réxime aplicable ás explotacións agropecuarias existentes no solo de núcleo rural antes do 01.01.2003, que establecen que as posibilidades da ampliación virán determinadas polo réxime e condicións de edificación do planeamento urbanístico municipal e, na súa falta, polas condicións recollidas no apartado segundo b), da referida disposición transitoria terceira.

De conformidade co artigo 70 do PXOM de Santa Comba, que autoriza en solo de núcleo rural o uso agropecuario nas categorías 1º e 3º da normativa de usos, semella que os usos gandeiros que non responden a ditas categorías resultarían incompatibles coas condicións de uso da ordenanza de aplicación, polo que haberá que estar ao réxime previsto no artigo 90.2 da LSG para as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións previsto no planeamento urbanístico. O artigo 90 do PXOM de Santa Comba regula as obras permitidas en edificacións en fóra de ordenación, entre as que non se atopan as obras de ampliación.

2.- O réxime previsto no artigo 90.2 da LSG para as edificacións, construcións e instalacións existentes no solo rústico que non se axusten ás súas determinacións reguladoras, non permite a súa ampliación, sen prexuízo da posibilidade de aplicación, no seu caso, do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG.

3.- A execución dun soportal exterior nunha edificación en situación de desconformidade co planeamento do artigo 90.2 da LSG no solo urbano no Concello de Santa Comba non está permitido por canto o artigo 90 do PXOM non admite obras de ampliación para as edificacións en situación de desconformidade co planeamento municipal. Sen prexuízo do anterior, sería posible autorizar outros volumes independentes axustados á ordenanza de aplicación sempre que se destinen a un uso permitido polo planeamento.



3.17. INFORME NÚM. 25/011, EMITIDO NA SESIÓN 29.04.2025, SOBRE OS REQUISITOS ESIXIBLES ÁS SEGREGACIÓNS NO SOLO RÚSTICO COA FINALIDADE DE REORGANIZAR A PROPIEDADADE

O Concello de Cedeira solicita informe sobre a análise dos requisitos exixibles ás segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade, solicitando o concello que a Comisión Permanente se pronuncie sobre a viabilidade do suposto obxecto dun expediente municipal concreto. Como é sabido, este órgano non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

En todo caso, a Comisión Permanente emitiu as seguintes conclusións con carácter xeral:

- O artigo 149 da LSG permite realizar segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade co único requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente.
- Para realizar segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade non resulta esixible o requisito da superficie da unidade mínima de cultivo nin nas parcelas de orixe nin nas de resultado, sen prexuízo de respectar as limitacións que resulten aplicables de conformidade coa normativa sectorial que puidese resultar de aplicación en función da afección ou réxime sectorial ao que estea suxeito ó ámbito obxecto da reorganización da propiedade.

3.18. INFORME NÚM. 25/012, EMITIDO NA SESIÓN 29.04.2025, SOBRE APLICACIÓN DA EXCEPCIÓN PREVISTA PARA OS RECUAMENTOS A LINDEIROS NO ARTIGO 39.D) 5ª DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA; E VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUNHA CARPINTERÍA DE MADEIRA EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Val do Dubra formula solicitude de informe sobre dúas cuestións distintas.

A primeira refírese á posibilidade de aplicación da excepción prevista no artigo 39 letra d) apartado quinto da LSG para o recuamento das construcións aos lindes da parcela no solo rústico, no suposto de dúas parcelas documentalmente independentes da mesma titularidade.

A segunda consulta refírese á viabilidade da implantación dunha carpintería de madeira en solo rústico, nomeadamente, se a referida actuación tería encaixe nas letras i) ou ñ) do artigo 35.1 da LSG.

Analizados ambos supostos, a Comisión Permanente concluíu o seguinte:

1ª.- Cando se trate de dúas parcelas lindeiras e se pretenda a implantación dun uso nunha parcela de solo rústico non existe impedimento para a aplicación da excepción do recuamento prevista no artigo 39.d).5ª) sempre e cando se cumpran os requisitos taxados pola lei, é dicir, que sexan da mesma titularidade e que se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade, resultando indiferente a estes efectos que se trate de dúas parcelas urbanísticas distintas *"ab initio"* ou resultantes no seu caso dunha segregación automática derivada da clasificación urbanística outorgada polo planeamento municipal.



2ª.- O uso carpintería de madeira non é un uso admisible en solo rústico, por non ter encaixe en ningún dos usos taxados no artigo 35.1 da LSG.

3.19. INFORME NÚM. 25/013, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.04.2025, SOBRE VIABILIDADE DA AGRUPACIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS NO SOLO DE NÚCLEO RURAL NO MARCO DO ARTIGO 40 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, E DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

O Concello de Xunqueira de Ambía solicitou informe relativo á posible agrupación de dúas parcelas edificadas en solo de núcleo rural, cuxa rehabilitación se pretende no marco do artigo 40 da LSG, tendo en conta que o planeamento municipal permite a unión de parcelas sempre e cando a superficie ocupada resultante non sexa superior aos 100 m².

En primeiro lugar, antes de analizar o suposto, convén lembrar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre o réxime xurídico das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG, entre outros, os informes XCP-22/008, XCP22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 e XCP-24/065.

Neste informe a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo concluiu que o artigo 40 da LSG habilita para que nas obras que se realicen nas edificacións tradicionais non exista obriga de cumprir os parámetros urbanísticos de aplicación, agás o límite da altura, que debe ser respectado.

Polo tanto, nos supostos amparados no artigo citado non resultan de aplicación os parámetros urbanísticos do planeamento urbanístico municipal, nin polo tanto as limitacións que poidan conter as ordenanzas reguladoras do solo de núcleo rural, como pode ser a limitación da unión de parcelas, senón directamente o citado réxime xurídico previsto no artigo 40 da LSG.

3.20. INFORME NÚM. 25/016, EMITIDO NA SESIÓN DO 29.04.2025, SOBRE A POSIBILIDADE DE APLICACIÓN SUPLETORIA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO PARA DETERMINAR OS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDADE E OCUPACIÓN, POR NON ESTAR EXPRESAMENTE REGULADOS NO PLANEAMENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

O Concello de Boqueixón solicita informe á Comisión Permanente sobre a posibilidade de aplicar, con carácter complementario, as condicións de edificabilidade, ocupación, parcela mínima, fronte mínima e demais incluídas na Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado de uso industrial e terciario, nas zonas afectadas pola ordenanza 8 das NSP, por non estar expresamente regulados no planeamento urbanístico municipal.

Sobre a interpretación complementaria do PBA xa tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en varias ocasións, nomeadamente nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP-24/070.

Tal como se indica no informe XCP-24/070, a falta de regulación dun parámetro na ordenanza constitúe unha indeterminación ou lagoa cando implica una imprecisión que imposibilita ou



desvirtúa a execución inequívoca e coherente do plan e/ou se están a omitir determinacións propias dese concreto instrumento de planificación, de acordo co que establece a lexislación urbanística.

A conclusión deste informe é que resulta de aplicación o Plan básico autonómico de Galicia para suplir a ausencia de determinacións obrigatorias nos plans non adaptados á lexislación vixente.

No suposto analizado, a ordenanza 8 do solo urbano das NSP de Boqueixón permite o uso industrial existente no solo urbano de Camporrapado e unicamente regula o número de alturas. En consecuencia, resulta de aplicación complementaria á *Ordenanza de solo urbano consolidado de uso industrial e terciario* regulada nos artigos 112 a 122 do PBA, que establece a ordenación detallada para o dito uso industrial, sempre que os terreos respondan á categoría de solo urbano consolidado definida no artigo 17.a) da LSG.

Debe respectarse a limitación da altura única da ordenanza da NSP e ás súas condicións de uso que so permite o existente.

En todo caso, debe terse en conta que a competencia para a execución do planeamento configúrase como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, polo que debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto se se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico.

3.21. INFORME NÚM. 25/015, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A VIABILIDADE DE REORGANIZAR A PROPIEDAD NUNHA PARCELA RÚSTICA NA QUE CONSTA INSCRIPCIÓN NO REXISTRO DA PROPIEDAD DA VINCULACIÓN DA TOTAL SUPERFICIE REAL DA FINCA Á CONSTRUCCIÓN E USO AUTORIZADOS

O Concello de Sandiás solicita informe á Comisión Permanente sobre varias cuestións.

En primeiro lugar, consulta se ao titular dunha licenza de actividade e obra concedida coa lei anterior lle sería aplicable o novo apartado e) do artigo 39 da LSG actual, que sería máis favorable, posto que a vinculación é da superficie esixible e non da totalidade da superficie real do predio.

A segunda das cuestións plantexadas refírese á viabilidade dunha segregación e agrupación simultánea e a posible limitación derivada da vinculación da parcela e da indivisibilidade imposta como condición na licenza concedida.

Finalmente, en relación á posible reordenación da propiedade, o concello solicita aclaración sobre a incidencia da existencia dunha vivenda non vinculada á explotación agropecuaria, que coa reorganización non cumpriría a distancia mínima de 100 metros á explotación, prevista no artigo 39.g) da LSG. Concretamente, consulta se sería aplicable a indivisibilidade, ou se habería que condicionar a segregación a que fose do mesmo titular, como sucede cos novos usos residenciais vinculados á explotación previstos no artigo 52 do regulamento da Lei do Solo de Galicia.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exixibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en diversos informes (*Expedientes XCP-22/022; XCP-22/036; XCP 23/022; XCP-24/004; XCP-24/015, XCP-24/027*) que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas.



Examinadas todas estas cuestións, as conclusións da Comisión Permanente foron:

1.- Nos supostos de títulos outorgados ao abeiro da *Lei 9/2002, de 30 de decembro*, que esixía vincular no Rexistro da Propiedade a totalidade da superficie da finca á construción e uso autorizado así como a súa indivisibilidade, resulta admisible aplicar o novo réxime previsto no artigo 39 da LSG e polo tanto vincular unicamente a superficie esixible ao uso autorizado no solo rústico, sempre que se formalice esa nova vinculación no Rexistro da Propiedade.

2.- Conforme aos artigos 149 e 160 da LSG, as segregacións no solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade son actos suxeitos a licencia municipal que se permiten sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinarmente existente.

En consecuencia, para a segregación de parcelas rústicas coa finalidade do artigo 149 da LSG, con carácter xeral, non se esixe unha superficie mínima de parcela, se ben nos supostos nos que conste unha previa vinculación do uso á totalidade da parcela inscrita no Rexistro da Propiedade teña que respectarse a mesma, o que se entende sen prexuízo da súa posible modificación, segundo o indicado no número anterior.

En todo caso, unha vez reorganizada a propiedade, se nalgunha das parcelas resultantes se pretendese implantar un uso admisible en solo rústico debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG; e, por outra banda e con carácter xeral, o feito de que as edificacións existentes incumpran os parámetros de ocupación e recuamento exixidos polo dito artigo carece de transcendencia aos efectos dunha posible reorganización da propiedade.

3.- As distancias mínimas das novas explotacións gandeiras respecto dos núcleos rurais ou urbanos e das vivendas máis próximas que regula o artigo 39.g) da LSG non son de aplicación nin á reorganización dunha propiedade rústica nin ás explotacións gandeiras existentes á entrada en vigor da *Lei 9/2002, do 30 de decembro*.

3.22. INFORME NÚM. 25/019, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 282 DO RLSG RELATIVO AO PROCEDIMENTO DE APROBACIÓN DOS PROXECTOS DE NORMALIZACIÓN DE PREDIOS

O Concello de Narón solicita informe sobre o procedemento de aprobación dos proxectos de normalización de predios previsto no artigo 282 do RLSG. En concreto, solicita aclaración sobre se a aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización resulta esixible para os procedementos iniciados de oficio, ou soamente cando se inicie por instancia da parte interesada.

Analizado o marco normativo, nomeadamente o réxime de reorganización da propiedade no solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural e o artigo 282 do RLSG, a Comisión Permanente concluiu que no procedemento de aprobación do proxecto de normalización de predios regulado no artigo 282 do RLSG, a acreditación referida no apartado 2 do precepto relativa á aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización, so resulta esixible cando a iniciativa para a súa formulación sexa por instancia de parte interesada.



3.23. INFORME NÚM. 25/020, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUN RESTAURANTE INTEGRADO NUN CAMPAMENTO DE TURISMO EN SOLO RÚSTICO

O Concello de Pantón solicita informe relativo á viabilidade de autorizar a instalación dun restaurante dentro dun campamento de turismo e que o mesmo sexa utilizado por persoas alleas ás instalacións da actividade turística, ao abeiro do establecido no artigo 35.1.d) da LSG.

Convén lembrar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse en diversos informes sobre a implantación de campamentos de turismo en solo rústico nos expedientes XCP-23/044, XCP-23/056; XCP-23/077; XCP 24/031 e XCP 24/055.

Analizadas as cuestións formuladas, a Comisión Permanente chegou ás seguintes conclusións:

1.- A implantación dun campamento de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas na normativa vixente en materia de turismo incardínase no uso previsto no artigo 35.1.d) da LSG e require a previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística e, no caso de pretender implantarse en solo rústico de especial protección, a autorización ou informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial por razón dos valores obxecto da dita protección.

Segundo as especificacións do Anexo I do Decreto 159/2019, do 21 de marzo, o servizo de restaurante é unha das prestacións posibles dos campamentos de turismo e se esixe, con carácter obrigatorio, na categoría de cinco estrelas. En consecuencia, o restaurante integrado nesta concreta actividade de campamento de turismo. resulta un uso admisible no solo rústico.

Non obstante, conforme á regulación de usos e actividades admisibles no solo rústico do artigo 35.1 da LSG, o uso hostaleiro non integrado na concreta actividade de campamento turístico que resulte autorizada ao abeiro do artigo 20.1 do Decreto 159/2019, do 21 de marzo, é un uso prohibido nesta clase de solo.

2.- Excede das competencias da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo pronunciarse sobre o réxime da permanencia e uso das instalacións por persoas non aloxadas no campamento de turismo, resultando unha cuestión que, no seu caso, corresponde fiscalizar ao departamento competente en materia de turismo.

3.24. INFORME NÚM. 25/022, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE O RÉXIME APLICABLE AO "SOLO DE EXPANSIÓN DE NÚCLEO RURAL" E AO "SOLO URBANO DE ORDENACIÓN NON VINCULANTE" DE PLANEAMENTOS URBANÍSTICOS APROBADOS AO ABEIRO DA LEI 11/1985, DO 22 DE AGOSTO, DE ADAPTACIÓN DA DO SOLO A GALICIA

A Xerencia Rexional do Catastro de Galicia solicita informe relativo á determinación do réxime xurídico aplicable ao "solo de expansión de núcleo rural" e ao "solo urbano de ordenación non vinculante" de planeamentos urbanísticos aprobados ao abeiro da *Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia (LASGA)*.



Á vista da especial transcendencia da consulta formulada e no marco do principio de colaboración, cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca que deben presidir as relacións entre as administracións públicas, e na procura da finalidade última de acadar unha maior seguridade xurídica na aplicación da normativa vixente en materia de urbanismo, a Comisión Permanente decide emitir informe de carácter xeral e dende unha perspectiva estritamente urbanística sobre a cuestión plantexada, a pesar de que de conformidade coartigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, os órganos da administración Xeral do Estado non están entre os lexitimados para formular solicitude de informe.

Examinada a evolución do marco normativo urbanístico, en relación coa especificidade dos núcleos tradicionais, as conclusións da Comisión Permanente foron as seguintes:

1.- De conformidade co número 2 da disposición transitoria primeira da LSG, o réxime xurídico aplicable ao solo incluído no ámbito das delimitacións dos núcleos rurais, nas delimitacións do solo non urbanizable de núcleo rural e nas súas áreas de influencia ou tolerancia e expansión, entendéndose incluídos nestas os solos de expansión ou de extensión de núcleo rural, dos instrumentos de planeamento urbanísticos aprobados ao abeiro da *Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia (LASGA)* é o previsto para o solo de núcleo rural na LSG, coas maiores limitacións previstas no planeamento respectivo, o que se entende referido unicamente aos parámetros urbanísticos e ás posibilidades de utilización entendidas como réxime de usos admisibles que figuren no planeamento respectivo, tal e como se concreta no RLSG, e sen prexuízo do previsto para as edificacións tradicionais existentes no artigo 40 da LSG.

2.- De conformidade coa referida disposición transitoria primeira da LSG, no solo urbano de ordenación non vinculante de planeamentos urbanísticos aprobados ao abeiro da *LASGA*, deberá analizarse no caso concreto e á vista das circunstancias fácticas concorrentes e os requisitos esixidos no artigo 17 da LSG a concreta categorización de solo urbano que resulte de aplicación.

3.25. INFORME NÚM. 25/024, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE OBRAS ADMISIBLES NUNHA EDIFICACIÓN SUXEITA AO RÉXIME DE FÓRA DE ORDENACIÓN REGULADO NO ARTIGO 90.1 DA LSG E DEBER DE CESIÓN E DE APLICACIÓN DOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS NA ÁREA DE REPARTO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO NA QUE ESA CONSTRUCCIÓN FIGURA DELIMITADA

A Asociación Empresarial do Deza consulta sobre o alcance das obras de conservación e as necesarias para o mantemento dun uso preexistente, ás que se refire o réxime previsto no artigo 90.1 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, relativo aos edificios fóra de ordenación.

Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre as intervencións permitidas no réxime do artigo 90 da LSG nos informes XCP 22/027, XCP 22/044, XCP-23/010, XCP-23/064, XCP-24/003; XCP-24/005; XCP-24/013; XCP-24/042 e XCP-24/042 que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas. E sobre o posible encaixe doutro tipo de intervencións, como as obras de reconstrución ou mesmo de rehabilitación integral que non terían amparo no réxime previsto no artigo 90.1 da LSG, a Xunta Consultiva tivo ocasión de pronunciarse nos informes emitidos XCP-24/013 ou o XCP-22/021.



Como segunda cuestión, a Asociación Empresarial do Deza consulta se para autorizar obras ao abeiro do réxime do artigo 90.1 da LSG é obrigado o cumprimento da cesión do solo correspondente e os parámetros establecidos na área de reparto na que se delimita a edificación.

As conclusións da Comisión Permanente foron:

1.- A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

2.- Nos edificios, construcións e instalacións incursos no réxime de fóra de ordenación poderán manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo se se trata de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento do devandito uso preexistente.

A dita regulación non ampara obras de rehabilitación integral, entendidas como o conxunto de accións ou medidas que teñan por obxecto a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso compatible, que adoita vir acompañada dunha adecuación tanto estrutural como funcional, proporcionando mellores condicións de uso e seguridade, e que supoña a restitución da totalidade da edificación ao estado equivalente dunha obra de nova edificación.

3.- No solo urbano non consolidado, o réxime previsto no artigo 90.1 da LSG non levan aparelado ningún deber de cesión.

4.- No réxime previsto no artigo 90.1 da LSG non operan os parámetros urbanísticos da área de reparto, a salvo da excepción contida no propio precepto, que admite a posibilidade dun cambio de uso unicamente para calquera dos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

3.26. INFORME NÚM. 25/025, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUNHA ADEGA PARA A ELABORACIÓN DE VIÑO, CATA E DEGUSTACIÓN NUNHA EDIFICACIÓN EXISTENTE CON USO RESIDENCIAL EN SOLO RÚSTICO E TÍTULO HABILITANTE DE NATUREZA URBANÍSTICA ESIXIBLE

O Concello de Redondela consulta, en primeiro lugar, sobre a viabilidade do cambio de uso da planta baixa dunha edificación existente en solo rústico, de uso residencial a adega para a elaboración de viño, cata e degustación, ao amparo do establecido no artigo 90.2 da LSG.

En segundo lugar, efectúa consulta sobre o título habilitante de natureza urbanística esixible para a implantación da actuación pretendida, no seu caso.

Analizadas estas cuestións pola Comisión Permanente, esta conclúe:



1.- De conformidade co réxime xeral para o solo rústico previsto na LSG, o uso de adegas para a elaboración de viño, cata e degustación ten encaixe no uso previsto no artigo 35.1.ñ) da LSG, sempre e cando se reúnan todos os requisitos establecidos no artigo 50.1.ñ) do RLSG.

2.- Ás edificacións, construcións e instalacións no solo rústico para as que xa transcorrera o prazo de caducidade de seis anos desde a súa terminación sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, aplicaráselle directamente o réxime xurídico establecido no artigo 90.2 da LSG.

3.- Nas referidas edificacións, de conformidade co referido artigo 90.2. da LSG, logo da obtención do título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, admítense os cambios de uso a un uso permitido nesta clase de solo, podendo realizar a tal fin as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación.

3.27. INFORME NÚM. 25/027, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA IMPLANTACIÓN DUN EQUIPAMENTO SOBRE DÚAS CLASES DE SOLO E POSIBILIDADE DE APLICACIÓN DO PARÁMETRO DE ALTURA PREVISTO PARA O SOLO URBANO NA PARTE DE SOLO RÚSTICO

O Concello de Salceda de Caselas solicita informe, en primeiro termo, sobre a viabilidade de construír unha edificación para equipamento sobre dúas clases de solo diferentes (urbano e rústico) que posúen a mesma cualificación urbanística (equipamento).

En segundo lugar, o concello consulta se se podería manter en solo rústico o parámetro de altura permitido para o equipamento en solo urbano.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre a altura máxima da edificación para a ampliación dunha adega ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG no seu informe XCP-23/039.

A Comisión Permanente concluíu o seguinte:

1.- A ampliación de pavillón deportivo resultará viable sempre e cando se respecten os parámetros urbanísticos do réxime xurídico que resultan de aplicación a cada unha das parcelas, existindo a posibilidade de aplicar a excepción prevista no artigo 39.d.5) da LSG para o solo rústico sempre que se cumpran os requisitos taxados no mesmo.

2.- As edificacións en solo rústico deberán respectar as condicións de edificación fixadas no artigo 39 da LSG, nomeadamente, o parámetro de altura máxima fixado na letra c) do referido artigo, que permite exceder a dita altura máxima sempre que as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, o fagan imprescindible.

3.28. INFORME NÚM. 25/028, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE CIRCULAR INTERPRETATIVA SOBRE A CONSTANCIA REXISTRAL DA VINCULACIÓN DA SUPERFICIE DA PARCELA Á CONSTRUCIÓN E USO AUTORIZADOS ESIXIDA NO ARTIGO 39 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, RELATIVO ÁS CONDICIÓNS XERAIS DAS EDIFICACIÓNS NO SOLO RÚSTICO



A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo informou favorablemente a circular interpretativa do requisito da constancia rexistral da vinculación da superficie da parcela á construción e uso autorizados do artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, relativo ás condicións xerais das edificacións no solo rústico, a cal foi proposta pola Dirección xeral de Urbanismo en coordinación co *Decanato dos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia*.

A circular analiza os antecedentes normativos do referido requisito, así como as consecuencias xurídicas derivadas da modificación de regulación do mesmo nas autorizacións concedidas con anterioridade.

Así, o artigo 42.1.e) da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, establecía como requisito para autorizar edificacións ou instalacións no solo rústico, entre outros, o deber de facer constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie real do predio á construción e uso autorizados.

Porén, a normativa urbanística vixente, nomeadamente o artigo 39.e) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, no que se regulan actualmente as condicións xerais que deben cumprir as edificacións no solo rústico, establece unha regulación substancialmente diferente: "*Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e a concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica*".

Exposto o marco normativo, cómpre abordar as consecuencias xurídicas que se derivan da modificación lexislativa respecto das autorizacións outorgadas ao abeiro da normativa anterior.

Así, dende un punto de vista estritamente urbanístico e tendo en conta que na actualidade só procede vincular a superficie esixible ao uso autorizado (*superficie mínima de 2.000 m²*), non existe inconveniente en aplicar esa nova condición que resulta máis beneficiosa, na medida en que permitiría a implantación doutros usos admisibles no solo rústico na parcela, que foi precisamente o que motivou a modificación lexislativa.

Á vista do exposto enténdese que resulta admisible a vinculación da superficie esixible ao uso autorizado no solo rústico mesmo naqueles supostos nos que se tivera emitido un título ao abeiro da normativa urbanística anterior, sempre que se formalice esa nova vinculación no Rexistro da Propiedade.

Por outra banda, no referente ás condicións legais necesarias para proceder á formalización no Rexistro da Propiedade tanto das modificacións das vinculacións xa inscritas como das novas vinculacións establecidas conforme á lexislación actual, o título esixible é o previsto no artigo 74 do *Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias do Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística*. Asemade, no caso de modificación das condicións de vinculacións que xa figuran rexistradas, non existe ningún obstáculo para facer constar as ditas modificacións mediante a presentación dos mesmos documentos: instancia do titular rexistral e certificación administrativa do órgano que ostente na actualidade a competencia incluíndo as circunstancias a modificar.



A LSG suprimiu con carácter xeral a necesidade de obter autorización urbanística autonómica para implantar os usos admisibles en solo rústico previstos no artigo 35 da dita lei, sendo suficiente co título habilitante municipal. Non obstante, mantéñense dúas excepcións para usos nos que se considera que a súa implantación debe ser obxecto dunha maior tutela por parte da Comunidade Autónoma: as construcións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agropecuarias e as construcións que alberguen actividades complementarias de primeira transformación de produtos do sector primario. Neses supostos nos que agora a competencia para autorizar a implantación do uso é municipal e non autonómica, sería conveniente que se especificase na certificación emitida polo concello o fundamento da competencia e o seu apoio legal segundo a citada normativa urbanística vixente, co fin de evitar cualificacións negativas.

3.29. INFORME NÚM. 25/029, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

O Concello de Santa Comba formula á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo varias cuestións en relación á aplicación da disposición transitoria terceira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

A primeira dúbida é a referida a se as obras de ampliación que se executen ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG deben respectar todas as condicións de edificación sinaladas no artigo 39 da LSG ou exclusivamente ás condicións de edificación previstas no apartado c) do referido artigo.

En segundo lugar, a dúbida municipal céntranse en dilucidar se a aplicación do réxime previsto na referida disposición transitoria require unicamente que as construcións executadas en solo rústico contén con licenza urbanística previa ou, pola contra, tamén resulta necesario o seu axuste ao proxecto presentado coa licencia e as condicións impostas na mesma. Neste informe séguese a liña de informes anteriores, entre outros o informe XCP-23/053, nos que a Comisión Permanente analizou os requisitos esixibles para a aplicación da disposición transitoria terceira da LSG.

Analizadas estas cuestións pola Comisión Permanente, esta conclúe:

- 1.- A disposición transitoria terceira da LSG contempla un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral do solo rústico para as construcións executadas neste tipo de solo e amparadas na correspondente licenza urbanística, co fin de garantir a conservación e recuperación destas construcións.
- 2.- Unicamente poden acollerse ao réxime excepcional previsto na referida disposición transitoria aquelas construcións que teñan amparo nunha licenza municipal previa, entendendo que para iso non é suficiente con que exista unha previa licenza, senón tamén que a construción executada se axuste con precisión ás súas determinacións.
- 3.- As ampliacións de construcións ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG deben cumprir todas as condicións de edificación sinaladas no artigo 39 da LSG, e non unicamente o apartado c) da mesma.



3.30. INFORME NÚM. 25/030, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A VIABILIDADE URBANÍSTICA DA INSTALACIÓN DUNHA PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO EN SOLO RÚSTICO NO ÁMBITO DUNHA EXPLOTACIÓN MINEIRA

O Concello de Baralla consulta se a instalación dunha planta de aglomerado asfáltico no ámbito dunha explotación mineira constitúe un uso ou actividade admisible no solo rústico en aplicación do artigo 35.1 da LSG, letra k) ou letra ñ).

A Comisión Permanente formula as seguintes conclusións:

1.- As actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, constitúen un uso ou actividade admisibles no solo rústico en aplicación do artigo 35.1.k) da LSG.

En virtude do artigo 28 da *Lei 3/2008, de ordenación da minería de Galicia*, os establecementos de beneficio mineiro están suxeitos á súa autorización como tal polo órgano competente en materia de minería, sendo este departamento sectorial o que debe concretar se a actividade e as instalacións descritas no proxecto responden, efectivamente, a esa definición. A tipificación administrativa desa actividade como establecemento de beneficio é a que determina que estamos ante o suposto do uso do artigo 35.1.k) da LSG, que non admite unha instalación que non estea vinculada a unha concreta actividade mineira e cuxa utilización principal non sexa as materias primas procedentes desa mesma explotación.

2.- Unha planta de aglomerado asfáltico non constitúe un uso amparado no artigo 35.1.ñ) da LSG, que admite *“construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural”*, por canto implica unha actividade industrial non circunscrita ao sector agropecuario e forestal.

3. 31. INFORME NÚM. 25/031, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE A OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA PARA A INSTALACIÓN DUNHA PLANTA DE BIOGÁS EN SOLO RÚSTICO E RÉXIME DE DISTANCIAS ÁS VIVENDAS E NÚCLEOS DE POBOACIÓN

O Concello de Guitiriz consulta, en primeiro termo, sobre a viabilidade de asimilar unha planta de biogás a unha infraestrutura de depuración de augas, aos efectos do cumprimento do parámetro de superficie máxima a ocupar, de modo tal que a mesma poda chegar a ocupar a porcentaxe do 60% da superficie da parcela, en vez de o 20% permitido con carácter xeral en solo rústico.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse respecto da implantación de plantas de biogás en solo rústico no seu informe XCP-23/019.

En segundo lugar, o concello consulta se a planta de biogás debe respectar as distancias aos núcleos de poboación e vivendas previstas para as novas explotacións gandeiras previstas no artigo 39. g) da LSG.



Analizadas estas cuestións pola Comisión Permanente, as conclusións foron:

1. A planta de biogás constitúe un uso admisible en solo rústico encadrable no artigo 35.1.m) da LSG e a súa implantación require o cumprimento das condicións xerais de edificación previstas no artigo 39 da LSG e concordantes do regulamento que a desenvolve. A superficie máxima de ocupación da edificación en planta non poderá exceder do 20% da superficie da parcela.

2. A normativa urbanística non regula a distancia que debe gardarse entre as plantas de biogás e os núcleos de poboación e/ou vivendas, non resultando de aplicación o réxime de distancias previsto no artigo 39.g) da LSG para as novas explotacións gandeiras. En todo caso, haberá que estar ao que tal efecto estableza a normativa sectorial que puidese resultar de aplicación, nomeadamente, a lexislación en materia medioambiental.

3.32. INFORME NÚM. 25/035, EMITIDO NA SESIÓN DO 01.07.2025, SOBRE USOS ADMISIBLES EN PARCELAS MUNICIPAIS CUALIFICADAS COMO DOTACIONAIS PÚBLICAS

O Concello de Culleredo solicita informe relativo aos usos admisibles nunhas parcelas municipais cualificadas como dotacionais públicas. En concreto, a consulta refírese a dúas parcelas dotacionais nas que se emprazan as estruturas das naves do antigo complexo industrial denominado "La Cros", que foron adxudicadas ao concello no proxecto de compensación que deriva da execución dun plan parcial, e nas que se pretende implantar un uso privado de Centro Tecnolóxico.

Nomeadamente, unha das parcelas figura cualificada como ben demanial adscrito ao servizo público (uso equipamento escolar), mentres que a outra parcela consta inscrita no Inventario municipal de bens como ben patrimonial para ser destinada a uso comercial.

Segundo o informe municipal, a clasificación do solo das parcelas de referencia é a de solo urbano, resultando de aplicación a Ordenanza de zonas de equipamento comunitario (artigo 23), que establece as condicións de aplicación ao "EQUIPAMENTO DOCENTE, PREESCOLAR, COMERCIAL", sinalando o seu apartado 3:

"USOS. Permítense os seguintes usos públicos de acordo co tipo de equipamento que prevé o PXOM en cada caso:

Equipamento docente: Centros docentes públicos e anexos deportivos. Toléranse os usos culturais e sociais. (...)

Equipamento comercial: Abastecemento e suministros. Toléranse os usos sociais e culturais, administrativo e sanitario."

Analizado o marco normativo, a Comisión Permanente conclúe no seu informe :

1.- Segundo o artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do dito decreto, que deberán ser analizados, en cada caso, no expediente administrativo municipal tramitado a tal efecto. Asemade, excede das competencias deste órgano consultivo a interpretación e aplicación da normativa reguladora dos bens das entidades locais á que se refire a consulta.



2.- No caso de admitirse a viabilidade do desenvolvemento do uso proxectado nas parcelas dotacionais ás que se refire a consulta, no marco da normativa reguladora dos bens das entidades locais, por entenderse que presta un servizo público ao que teñen que estar destinados os bens demaniais afectos, manténdose o carácter dotacional público das parcelas, o concello deberá determinar o seu encaixe no planeamento urbanístico vixente en función da tipoloxía de uso que se pretenda implantar, no marco das definicións do artigo 71 do RLSG.

Neste punto, semella que á vista dos diversos usos que se pretenden levar a cabo, a cualificación máis axeitada sería a de dotacional múltiple, polo que a súa implantación requiriría a previa modificación do planeamento urbanístico municipal.

3.- O artigo 42.5 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, contempla un procedemento específico que habilita par o cambio de uso de terreos reservados a equipamentos ou dotacións públicas por outro uso dotacional público distinto, sempre que se cumpran as condicións sinaladas no mesmo e sen necesidade de seguir o procedemento ordinario de modificación do planeamento urbanístico.

4.- Segundo os artigos 82 e 88 da LSG, os acordos de aprobación definitiva do planeamento urbanístico e das súas modificacións deben publicarse, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia, e o documento que conteña a normativa e as ordenanzas deberá publicarse no Boletín Oficial da Provincia correspondente.

En todo caso, a eficacia da modificación do planeamento acordada e a súa entrada en vigor quedaría condicionada a súa publicación de conformidade co indicado, á súa inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia e ao que dispoña ao efecto a lexislación vixente en materia de réxime local.

3.33. INFORME NÚM. 25/018, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE O RÉXIME XURÍDICO APLICABLE Á CADUCIDADE E Á PRÓRROGA DAS LICENZAS URBANÍSTICAS

O Concello de Vilalba formula unha solicitude de informe sobre o réxime xurídico aplicable á caducidade das licenzas urbanísticas e á súa prórroga, concretando unha serie de dúbidas ao respecto.

En primeiro lugar, consulta sobre a determinación do prazo de caducidade dunha licenza urbanística naqueles casos nos que non se iniciara a execución das obras autorizadas, así como os efectos que se derivan de dita caducidade.

A segunda consulta refírese ao procedemento e requisitos para a solicitude e concesión de prórrogas, tanto respecto ao inicio como a finalización das obras autorizadas por licenza urbanística.

Finalmente, o concello pregunta polo número máximo de prórrogas que poden concederse ao amparo da normativa urbanística de Galicia.

Analizado o marco normativo vixente, a Comisión Permanente chegou ás seguintes conclusións:



- As prórrogas poderán solicitarse en tanto as licenzas produzan os seus efectos, o que terá lugar mentres non estean caducadas mediante resolución expresa ou extinguida xa sexa por renuncia, revogación ou anulación.

A caducidade dunha licenza pode ser declarada polo concello en calquera momento, unha vez transcorridos os prazos para inicio e remate das obras autorizadas e seguindo o procedemento preceptivo establecido, con independencia de que non se tivera iniciado a execución das obras obxecto da mesma. A dita declaración determina a extinción dos efectos xurídicos da licenza outorgada, non podendo iniciarse nin proseguirse as obras se non se solicita e obtén unha nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor. En tanto non sexa outorgada, non poderán realizarse máis obras que as estritamente necesarias para garantir a seguridade das persoas e bens e o valor do xa realizado, previa autorización ou orde de execución por parte do concello.

- En canto ao procedemento para a solicitude e concesión de prórrogas, o artigo 145 da LSG unicamente establece a necesidade de que a solicitude sexa expresa, sen prexuízo de que podan resultar aplicables complementariamente, no seu caso, as regras xerais previstas para o procedemento administrativo na normativa vixente, nomeadamente na *Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común*. En todo caso, a licenza deberá ser conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga e cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado. Asemade, no suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente unha vez executadas as obras amparadas pola prórroga da licenza.

- En canto ao número máximo de prórrogas que poden concederse ao amparo da normativa urbanística de Galicia, tanto respecto ao prazo de inicio das obras como ao prazo de finalización das mesmas, a LSG non limita o número de prórrogas que se poden conceder, sempre que non se supere o prazo outorgado para o inicio ou remate das obras.

- No que se refire ás consecuencias xurídicas en caso de que as obras non se iniciaran ou finalizaran unha vez transcorrido o prazo orixinal ou o prorrogado, no caso de non terse iniciado as obras deberá solicitarse unha nova licenza; e de non estar rematadas haberá que analizar en cada caso o suposto concreto e o estado de execución das mesmas aos efectos de determinar, no seu caso, a adopción por parte da administración competente das medidas precisas para que se proceda á restauración da legalidade urbanística conforme ao procedemento legalmente establecido, sen prexuízo do establecido no artigo 153 da LSG.

3.34. INFORME NÚM. 25/033, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE A INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 40 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, NO RELATIVO AO MANTENIMENTO DAS CARACTERÍSTICAS ESENCIAIS DO EDIFICIO, DO LUGAR E DA SÚA TIPOLOXÍA ORIXINARIA

A solicitude de informe do Concello de Cospeito ten por obxecto analizar o alcance da obriga de mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria prevista no artigo 40 da LSG, mais tamén se solicita pronunciamento sobre a viabilidade de dous supostos obxecto de expediente municipal concreto.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre o réxime xurídico das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG, entre outros, os informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 e XCP-24-065.



Na liña de informes anteriores, a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo chegou ás seguintes conclusións:

1 -O réxime excepcional previsto nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG resulta aplicable ás edificacións 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* (25 de maio de 1975), debendo manterse as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria en todo caso.

2 -A esixencia de mantemento das características esenciais do edificio, do lugar e da tipoloxía orixinaria é un requisito que se atopa sustentado sobre conceptos xurídicos indeterminados, que atenden aos caracteres esenciais non só da concreta edificación, senón tamén da súa contorna e aos que hai que atender de forma conxunta.

Estes conceptos facultan unha marxe de apreciación técnica que, de forma motivada e razoada con fundamento na realidade concreta e conxunta da edificación e da súa contorna, non resulta óbice para o emprego de técnicas construtivas diferentes ás orixinais, que permitan mellorar a imaxe do conxunto, sempre que estas resulten respectuosas coa paisaxe rural e garantan unhas adecuadas condicións de integración coas construcións do contorno e que debe ser avaliada conxuntamente-en cada caso.

3 - Corresponde ao concello valorar, en cada suposto concreto, á vista da documentación obrante no expediente de obtención do título habilitante de natureza urbanística, o cumprimento dos requisitos establecidos nos artigos 40 da LSG e 63 do RLSG para as edificacións tradicionais.

3.35. INFORME NÚM. 25/034, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE O DEBER DE CESIÓN DE TERREO DESTINADO A VIARIO FÓRA DA ALIÑACIÓN NA EXECUCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN SUXEITO A LICENZA URBANÍSTICA

O Concello de Redondela solicita aclaración sobre se dentro do concepto de “edificar”, para o cal existe a obriga de cesión urbanística dos terreos destinados a viario fóra da aliñación para a regularización de viario, deben entenderse incluídas as obras de execución dun muro de contención suxeito a licenza urbanística.

Analizado o marco normativo, a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo chega ás seguintes conclusións:

- Por construción dunha nova edificación debe entenderse todo acto de construción que dea lugar a unha nova edificación, excepto aquelas de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica, que non teñan carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.

- A execución de muros de contención suxeitos á licenza urbanística ten a consideración de edificación aos efectos do disposto no artigos 20.a) e 24.2 da LSG, para o solo urbano consolidado e o solo de núcleo rural, respectivamente, polo que existe a obriga de ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no



planeamento, e os necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso referidos nos artigos sinalados.

3.36. INFORME NÚM. 25/035, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE DETERMINACIÓN DO VOLUME ORIXINARIO DUNHA EDIFICACIÓN, AOS EFECTOS DA SÚA AMPLIACIÓN EN APLICACIÓN DA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DA LSG DESENVOLTA POLA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DO RLSG

O Concello de Arzúa solicita pronunciamento sobre o volume orixinario dunha edificación de cara á súa ampliación en aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG; en concreto, no expediente consultado, o concello consulta se se debe considerar como tal o edificio orixinal da queixeiría, ou tamén os distintos volumes que conformaban no ano 2003 a explotación gandeira actualmente de baixa no REAGA.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación das disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do seu regulamento, nos informes emitidos no expedientes XCP-22-031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas.

A este respecto, as disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG), prevén un réxime excepcional e singularizado ao que poden acollerse as explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes no momento de entrada en vigor da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (01.01.2003).

O obxecto de dito réxime transitorio é favorecer o mantemento do xa existente que estea destinado a usos agropecuarios así como a súa modernización, mellora ou mesmo ampliación, tanto no solo rústico como no solo de núcleo rural, resultando esixibles a tal efecto os seguintes presupostos de feito:

- Que as construcións e instalacións existiran a 1 de xaneiro de 2003, con independencia das súas circunstancias urbanísticas.
- Que nesa data estiveran destinadas a unha actividade vinculada coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros ou forestais.
- Que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, sen prexuízo, no seu caso, doutras posibilidades de uso amparadas na disposición transitoria terceira da LSG ou no seu réxime ordinario.

En liña cos informes sinalados, e sen pronunciarse sobre o expediente concreto, a Comisión Permanente conclúe que a aplicación do réxime xurídico previsto na disposición transitoria cuarta da LSG e terceira do RLSG esixe como presuposto de feito para acollerse a ela que as construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais



existisen no solo rústico a 01.01.2003 e que manteñan a súa actividade de apoio á actividade agropecuaria.

3.37. INFORME NÚM. 25/036, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, INSTALACIÓN DUN *FOOD TRUCK* (CAMIÓN DE VENDA DE COMIDA) NO SOLO RÚSTICO

O Concello de Pereiro de Aguiar consulta sobre a viabilidade de instalar a actividade de "*food truck*" en solo rústico, así como sobre os condicionantes e características para o desenvolvemento da actividade pretendida e o marco normativo a ter en conta a falta dunha ordenanza municipal.

O informe sinala que excede das funcións encomendadas a este órgano resolver mediante os seus informes a aplicación da normativa sectorial en materia de comercio, nin cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Non obstante, na medida en que algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, a Comisión Permanente emitiu as seguintes conclusións:

- A actividade comercial de venda ambulante de produtos alimentarios mediante camións ou vehículos tenda resulta admisible no solo rústico ao abeiro do artigo 35.1.c) da LSG, xa que constitúe unha actividade non construtiva, non resultando de aplicación aquelas condicións do artigo 39 da Lei que regulen os parámetros específicos de implantación das edificacións ou instalacións no solo rústico.
- Correspóndelle a administración local, con suxeición ao disposto na Lei 13/2010, do 17 de decembro, e dacordo coas súas ordenanzas específicas, autorizar o exercicio da venda ambulante mediante camións tenda dentro do seu termo municipal.

3.38. INFORME NÚM. 25/040, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE AS CONDICIÓNNS DE APLICACIÓN ÁS AUTORIZACIÓNNS E LICENZAS OUTORGADAS EN SOLO RÚSTICO AO ABEIRO DO RÉXIME ESTABLECIDO NA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DA LSG

O Concello de Santiago de Compostela efectúa solicitude de informe sobre dúas cuestións referidas á aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG:

1º- Determinar se a remisión do punto b) do apartado dous da disposición transitoria terceira ás condicións de edificación establecidas polo artigo 39 debe entenderse referida á totalidade do artigo 39 que leva por título "*Condicións xerais das edificacións no solo rústico*", ou exclusivamente ao seu apartado c), relativo ao cumprimento das condicións de edificación.

2º- Determinar se na ampliación que permite o punto 2 da disposición transitoria terceira a condición do cumprimento das condicións establecidas no planeamento urbanístico é unha excepción ao establecido na disposición transitoria primeira da LSG, a cal establece que ao solo rústico dos plans adaptados á LOUGA lles resulta de aplicación o disposto nesta lei para o solo rústico.



A este respecto, cómpre lembrar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación da disposición transitoria terceira nos informes emitidos nos expedientes XCP-22/054; XCP-23/013; XCP-23/039; XCP-23/053; XCP-24/058; XCP-24/064 e XCP 25/029.

Analizadas as cuestións plantexadas, a Comisión Permanente conclúe:

- As ampliacións de construcións ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG deben cumprir todas as condicións de edificación sinalas no artigo 39 da LSG, e non unicamente o apartado c) da mesma.

En todo caso, o cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 da LSG debe contextualizarse nas obras de ampliación, sen prexuízo da adopción da medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe, tamén regulada no artigo 39 da LSG, cuxo alcance comprende a completa actuación que pretenda materializarse sobre a parcela.

- As ampliacións de construcións ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG deben cumprir as condicións do planeamento urbanístico non decaídas polo seu réxime de vixencia, en concreto, as normas de protección, conservación e recuperación do medio rural, que non establezan restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas no réxime directo do solo rústico.

3.39. INFORME NÚM. 25/042, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA CONSTRUCCIÓN DUNHA PISCINA AO ABEIRO DO ARTIGO 89 DA LSG E PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESIXIBLES

O Concello de Amoeiro consulta, primeiro, se as obras de construción dunha piscina con muros de formigón armado poden entenderse como obras ou usos provisionais, aos efectos do previsto nos artigos 28.2 e 89.2 da LSG, e en segundo termo, cales serían os parámetros urbanísticos esixibles para a autorización da obra como provisional, nomeadamente, a superficie mínima da parcela e o recuamento a lindeiros, ante a falta de tales determinacións no planeamento urbanístico.

Á vista da consulta formulada, o informe sinala que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal.

En todo caso, a Comisión Permanente emite ás seguintes conclusións de carácter xeral:

- A construción dunha piscina con muros de formigón armado, polo seu propio sistema construtivo, dificilmente encaixa na esixencia de ser unha instalación facilmente desmontable, denotando ademais unha clara vocación de permanencia, polo que a dita actuación non semella estar en liña co requisito de que se trate dunha instalación facilmente desmontable con vocación de provisionalidade, tal e como esixe o precepto analizado.

- A autorización das obras e usos provisionais do artigo 89 da LSG unicamente esixe a verificación de que non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial e que



non comporten usos residenciais ou industriais; non resultando esixible o cumprimento de ningún outro parámetro urbanístico.

3.40. INFORME NÚM. 25/043, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE A INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 36.1 DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO SOBRE AS CONDICIÓNIS FORMAIS ESIXIBLES DE PARCELAMENTO

O Concello de Pontevedra consulta sobre a debida interpretación, con carácter xeral, da indicación contida no artigo 36.1 *“Condicións esixibles ás parcelas”* da normativa do PBA, sobre a configuración formal dos novos parcelamentos:

Sobre a interpretación complementaria do PBA tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente en varias ocasións, entre outros, nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016.

Convén traer a colación o informe XCP-24/070 no que se senta: *“nun plano teórico a ausencia de regulación pode responder, ou non, a unha vontade implícita do planificador, polo que cabe aclarar o presuposto de feito que require da aplicación complementaria do Plan básico autonómico. A estes efectos, a falta de regulación dun parámetro na ordenanza constitúe unha indeterminación ou lagoa cando implica una imprecisión que imposibilita ou desvirtúa a execución inequívoca e coherente do plan e/ou se están a omitir determinacións propias dese concreto instrumento de planificación, de acordo co que establece a lexislación urbanística.”*

E dado que a competencia para a execución do planeamento configúrase como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, en todo caso será o concello quen interprete e determine en cada caso concreto se se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico municipal.

Sentado o anterior, a Comisión Permanente conclúe que, en aplicación integrada dos artigos 29 e 36.1 do PBA, as novas lindes resultantes dun parcelamento non presentarán quebras, mais esa condición non se aplica cando na correspondente ordenanza tipo que resulte de aplicación se contemple outra regulación, e sen prexuízo da normativa de carácter sectorial que sexa de aplicación.

3.41. INFORME NÚM. 25/046, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE APLICACIÓN DA CIRCULAR INTERPRETATIVA DA DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO DO 22.09.2022 PARA EDIFICAR NA PARTE CLASIFICADA COMO SOLO DE NÚCLEO RURAL NUNHA PARCELA CON DOBRE CLASIFICACIÓN

O Concello de Ponte Caldelas solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a posibilidade de edificar nunha parte dunha parcela situada en solo de núcleo rural que ten acceso dende vía pública a través doutra parte da mesma parcela sometida ao réxime de solo rústico, garantindo a permanencia do acceso mediante a inscrición rexistral da indivisibilidade da parcela.



A Dirección Xeral de Urbanismo, previo informe da Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo (Expediente XCP-22/017), e en colaboración cos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia e co Colexio Notarial de Galicia, adoptou unha circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e autonómica vixente.

A Comisión Permanente tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre a aplicación da referida circular, entre outros, nos informes XCP 22/017, XCP 23/005, XCP-23/072, XCP 25/012, XCP 25-027.

A circular parte da premisa de que naqueles supostos nos que o plan xeral de ordenación municipal atribúa distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas a unha parcela se producirá a súa división ou segregación e, como excepción á regra xeral, será innecesario o outorgamento de licenza, de conformidade co previsto no artigo 150.6 da LSG.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou á conclusión de que, en conformidade coa circular interpretativa adoptada pola directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 22.09.2022, resulta viable que nunha parcela con dobre clasificación, solo rústico e solo de núcleo rural, se poida edificar na parte clasificada como solo de núcleo rural cuxo acceso á vía pública transcorre pola parte da parcela sometida ao réxime de solo rústico, sempre e cando se garanta a permanencia do acceso mediante a inscrición no Rexistro da Propiedade da indivisibilidade da parcela.

3.42. INFORME NÚM. 25/047, EMITIDO NA SESIÓN DO 30.09.2025, SOBRE A APLICACIÓN DO RÉXIME XERAL DO SOLO RÚSTICO A OBRAS DE AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA EXISTENTE A 01.01.2003.

O Concello de Oroso solicita informe sobre a aplicación do réxime xeral do solo rústico a obras de ampliación de explotación agropecuaria existente a 01.01.2003, en aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG e terceira do RLSG.

En concreto, solicita que se determine se o apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG, relativo á aplicación do réxime ordinario establecido no artigo 39 da LSG para as ampliacións de máis dun 50% do volume orixinario da explotación agrogandeira, esixe o cumprimento das condicións do artigo 39 da LSG unicamente respecto da ampliación proxectada, coa excepción do disposto na letra g), ou polo contra, resulta esixible tamén para a edificación preexistente.

Respecto da aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG, este órgano xa tivo ocasión de pronunciarse, entre outros, nos informe XCP-22/031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, XCP-25/035.

Cómpre lembrar que a diferenza do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG, o réxime da disposición transitoria cuarta resulta de aplicación con independencia das circunstancias urbanísticas da explotación agrogandeira, é dicir, con independencia da existencia ou inexistencia de licenza urbanística, do axuste da obra executada á licenza outorgada, no seu caso, ou mesmo da súa adecuación á normativa urbanística que resultase de aplicación.

Analizado o marco normativo, o informe da Comisión Permanente conclúe:



1. O cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 da LSG previsto no apartado terceiro "Réxime ordinario" da disposición transitoria terceira do RLSG resulta esixible exclusivamente ás obras de ampliación proxectadas.

2. Corresponde ao concello valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se as obras de ampliación para as que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda poden ampararse no apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG.

3.43. INFORME NÚM. 25/021, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A ESIXENCIA NO PLANEAMENTO DE TRAMITAR UN PROXECTO BÁSICO CONXUNTO NUN ÁMBITO ZONAL E REQUISITOS LEGAIS ESIXIBLES PARA A EXECUCIÓN DAS OBRAS DE EDIFICACIÓN E DE URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS

O Concello de Nigrán solicita informe relativo á esixencia prevista no planeamento de tramitar un proxecto básico conxunto nun ámbito zonal e aos requisitos legais esixibles para a execución das obras de edificación e de urbanización simultáneas, en relación co desenvolvemento urbanístico do Plan Parcial do Sector 1 do SAU-3 "Area Alta".

A consulta municipal refírese a un ámbito e unha casuística concreta de expedientes de outorgamento de licenzas, os cales deberán ser obxecto de análise no correspondente expediente municipal, á vista das circunstancias concorrentes.

En todo caso, sen entrar nos supostos concretos formulados pero en relación a algunhas cuestións que inciden na interpretación da normativa urbanística vixente, a Comisión Permanente chega a seguintes conclusións:

1.- A competencia para formular o planeamento urbanístico municipal corresponde ao concello, que pode contemplar determinacións tendentes a garantir a integración da ordenación proposta na contorna ou mesmo medidas para acadar unha homoxeneidade arquitectónica das vivendas proxectadas, correspondendo tamén ao concello, no exercicio da súa competencia para a interpretación do planeamento urbanístico municipal, determinar a concreta aplicación de tal previsión en cada caso, atendendo ás circunstancias concorrentes.

2.- O artigo 28.1 do RLSG permite sincronizar a materialización da edificabilidade prevista para cada polígono de execución do solo urbanizable co deber de execución da urbanización exclusivamente cando se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación.

Sen prexuízo do cumprimento das regras sinaladas no dito precepto e no marco da súa competencia urbanística para a execución do planeamento, corresponde ao concello respectivo, á vista das circunstancias técnicas, de xestión urbanística e programáticas de cada expediente, valorar se é factible unha execución e finalización razoablemente concorrente no tempo. En todo caso, o título habilitante non poderá outorgarse en tanto non estean aprobados todos os instrumentos de planeamento, xestión e execución que sexan necesarios para lexitimar as actuacións de urbanización.



3.- A constitución do aval do custo estimado das obras de urbanización afectas ao terreo que asegure a execución simultánea da edificación e urbanización do solo urbanizable debe asegurar o cumprimento do deber regulado no artigo 29.c) da LSG. Este aval resulta esixible para os sistemas de actuación indirectos de concerto e compensación, non así no de cooperación no que a execución corresponde ao concello respectivo.

3.44. INFORME NÚM. 25/045, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A POSIBILIDADE DE APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA PARA A IMPLANTACIÓN DUN USO DE ESTACIÓN DE SUBMINISTRO DE CARBURANTE NON RELACIONADO EXPRESAMENTE NA ORDENANZA DO PLANEAMENTO XERAL

O Concello de Cospeito solicita informe sobre a posibilidade de aplicación complementaria do Plan Básico Autonómico de Galicia para a implantación dun uso de estación de subministro de carburante non relacionado expresamente na ordenanza de Usos Mixtos (UM) das Normas Subsidiarias de Planeamento.

En relación á regulación de usos admitidos nesa ordenanza, o obxecto da consulta é o encaixe desa actividade nun uso comercial, en aplicación complementaria do artigo 17 do Decreto 83/2018, de 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia ou, noutro caso, o seu encaixe entre os usos previstos na ordenanza, conforme á regulación do uso industrial das normas de uso das NSP.

Sobre o carácter complementario do PBA xa se pronunciou esta Comisión Permanente nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005 e 25/016.

Analizada a normativa, e á vista dos informes emitidos, a Comisión Permanente chega as seguintes conclusións:

1.- O Plan básico autonómico ten carácter complementario do planeamento urbanístico municipal para suplir as súas posibles indeterminacións e lagoas, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa. A falta de regulación dun parámetro nunha ordenanza só constitúe unha indeterminación ou lagoa cando implica una imprecisión que imposibilita ou desvirtúa a execución inequívoca e coherente do plan e/ou se están a omitir determinacións propias dese concreto instrumento de planificación dacordo co que establece a lexislación urbanística, o que semella non acontece no suposto formulado dado que a regulación de usos da Ordenanza UM. Usos Mixto das NSP de Cospeito resulta completa.

2.- Consonte aos artigos 2 e 4.2 da normativa das NSP de Cospeito, unha estación de subministración de carburante non está comprendida no uso comercial permitido na *Ordenanza UM. Usos Mixtos* do solo urbano, que so admite os establecementos mixtos con industria cando esta é non insalubre, nociva e perigosa, e predomina a parte comercial. A dita actividade, tampouco responde a un uso industrial compatible con vivenda xa que a concreción deste uso nas NSP cinguese ás actividades de transformación de materias ou produtos para o seu uso ou ulterior elaboración, a súa almacenaxe e as destinadas a exposición, reparación e garda de máquinas, sendo compatibles coa vivenda cando non transmiten molestias ao exterior, non producen rúidos, emanacións ou perigos especiais e cumpren as condicións sanitarias e hixiénicas das vivendas.



3.- En atención á normativa sectorial, as instalacións de subministro de combustible polo miúdo resultan autorizables sempre que veñan asociadas a calquera dos establecementos sinalados no artigo 3 do Real Decreto Lei 6/2000, do 23 de xuño, e no artigo 43.2, parágrafo sexto, da Lei 34/1998, do sector de hidrocarburos, que resulten compatibles coa regulación de usos admitidos da Ordenanza UM.

3.45. INFORME NÚM. 25/048, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A POSIBILIDADE DE EXECUCIÓN DUNHA PISCINA EN SOLO URBANO AO ABEIRO DO RÉXIME DAS EDIFICACIÓNS DESCONFORMES CO PLANEAMENTO URBANÍSTICO DO ARTIGO 63 DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA

O Concello de Pantón consulta sobre a viabilidade da execución dunha piscina nunha parcela que responde á clasificación de solo urbano, segundo o apartado 4 da disposición transitoria primeira da LSG, e ten encaixe na *Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva* do Anexo normativo do PBA, ao ser a máis acomodada ao lugar no que se desenvolven as obras, segundo sinala o concello. Nesa parcela existe unha edificación destinada a apartamentos turísticos, que segundo se indica, excede do fondo máximo edificable así como o número de alturas permitidas na devandita ordenanza.

En segundo lugar, consulta se a devandita instalación podería ser colocada na traseira da edificación superando o fondo máximo edificable que permite a *Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado, Uso residencial. Edificación intensiva* do PBA.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre as intervencións permitidas no réxime do artigo 90 da LSG, entre outros nos informes XCP 22/027, XCP 22/044, XCP-23/010, XCP-23/064, XCP-24/005; XCP-24/013; XCP-24/042 e XCP-24/053; XCP-24/057; XCP 25/004 e XCP 25/024.

Analizado o normativa urbanística vixente pola Comisión Permanente, esta chega ás seguintes conclusións:

1.- En aplicación do artigo 63 da normativa do Plan Básico Autonómico de Galicia a instalación dunha piscina como complemento dunha edificación destinada a apartamentos turísticos que non resulta plenamente compatible coas determinacións do dito Plan Básico resultará posible sempre que se axuste ás condicións da ordenanza aplicable e non incida sobre as partes do inmovible que incumpren os parámetros urbanísticos, de tal xeito que non se agrave a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial.

2.- O concepto de fondo edificable non define unha área da parcela susceptible de ocupar, senón a profundidade da edificación referida a cada concreta tipoloxía edificatoria, polo que non resulta de aplicación á instalación dunha piscina, se esta constitúe un equipamento externo de urbanización da parcela que non implique a ampliación do volume da edificación.

3.46. INFORME NÚM. 25/050, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A VIABILIDADE DO CAMBIO DE USO DE ROCHO A VIVENDA EN EDIFICACIÓN EN SITUACIÓN DE FORA DE ORDENACIÓN



O Concello de Marín consulta sobre a aplicación do réxime do artigo 90.1 da LSG en relación a unha edificación baixo cuberta na que se pretende un cambio de uso de rocho a vivenda, cando este último está permitido no planeamento municipal, máis concretamente sobre a interpretación do concepto de “*mínimas obras imprescindibles*”, xa que esas implicarían todas aquelas necesarias para o devandito uso.

A consulta municipal cita o informe XCP-22/044 , que se pronunciou sobre a posibilidade de cambio de uso de rocho a vivenda nunha edificación desconforme co planeamento municipal do Concello de Noia suxeita ao réxime do artigo 90.2 da LSG, se ben referida a outra casuística.

Sobre o alcance das obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, cómpre ter en conta o sinalado no informe XCP-24/042.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou a estas dúas conclusións:

- Nos edificios, construcións e instalacións incursos no réxime de fóra de ordenación resultan admisibles os cambios de uso para calquera dos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación, sen máis obras que as mínimas e imprescindibles.

- O cambio do uso de rocho a vivenda nunha edificación baixo cuberta, que segundo se indica estaría permitido polo planeamento urbanístico municipal vixente, podería resultar admisible sempre que as obras necesarias para a súa implantación non excedan das mínimas e imprescindibles, o que constitúe un concepto xurídico indeterminado que admite unha certa marxe de apreciación técnica a avaliar en cada caso concreto en atención ás circunstancias concorrentes, o que corresponde determinar ao concello no marco do procedemento relativo ao outorgamento do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística.

3.47. INFORME NÚM. 25/053, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A VIABILIDADE DE APLICAR O RÉXIME PREVISTO NA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCEIRA DE LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, ÁS EDIFICACIÓNS EXECUTADAS AO ABEIRO DE LICENZA EN PARCELAS NAS QUE EXISTAN OUTRAS EDIFICACIÓNS CARENTES DE TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO EN PRAZO DE EJERCICIO DA ACCIÓN DE RESTAURACIÓN DA LEGALIDADE URBANÍSTICA, E CRITERIOS RESPECTO DA AMPLIACIÓN DA EDIFICACIÓN

A consulta formulada polo Concello de Cambre ten por obxecto analizar a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG para a ampliación dunha edificación existente en solo rústico executada ao abeiro de licenza, a cal se ubica nunha parcela na que existen outras edificacións carentes de título habilitante urbanístico en prazo de exercicio da acción de restauración da legalidade urbanística, así como os criterios esixibles respecto da ampliación da edificación.



A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varias ocasións respecto dos requisitos esixibles para a aplicación da disposición transitoria terceira, entre outros, nos informes XCP-23/053, XCP-24/064 e XCP-25/040.

Visto o asunto pola Comisión Permanente, esta chegou a estas conclusións de carácter xeral:

1.- A disposición transitoria terceira da LSG contempla un réxime transitorio específico, que esixe como presuposto para a súa aplicación que se trate de construcións executadas no solo rústico e amparadas na correspondente licenza urbanística.

Tal e como vén sinalando reiterada xurisprudencia, so poden acollerse ao réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG aquelas construcións que teñan amparo nunha licenza municipal previa, entendendo que para iso non é suficiente con que exista unha previa licenza, senón tamén que a construción executada se axuste con precisión ás súas determinacións.

2.- A dita disposición non establece unha porcentaxe máxima de ampliación sobre o volume orixinario da edificación, sen prexuízo de que as ditas obras deberán cumprir as condicións de edificación sinaladas no artigo 39 da LSG e 59 a 61 do Regulamento que a desenvolve.

3.- Ás edificacións terminadas executadas sen título habilitante de natureza urbanística ou sen axustarse ás condicións do mesmo resultará de aplicación o réxime establecido no artigo 153 da LSG, procedendo acordar as medidas tendentes á reposición da legalidade urbanística.

4.- Sen prexuízo do posible mantemento dos usos autorizados, coa finalidade de conservación e recuperación, a disposición transitoria terceira admite os cambios de usos para calquera dos previstos no artigo 40 da LSG, podendo executarse tanto obras de mellora e reforma das instalacións, como obras de ampliación da superficie edificada licitamente coa finalidade de adecuar a construción orixinaria ás novas necesidades que poidan xurdir ou, no caso de cambio de uso, garantir a permanencia da construción e evitar unha perda da súa utilidade.

3.48. INFORME NÚM. 25/054, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DO ARTIGO 11 DA NORMATIVA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA RESPECTO DA PREVISIÓN DA DOTACIÓN DE PRAZAS DE APARCADOIRO EN NOVAS CONSTRUCIÓN

O Concello de Sanxenxo consulta, se é posible, aplicar o artigo 11 do Plan Básico Autonómico (PBA), aprobado polo *Decreto 83/2018, do 26 de xullo*, con carácter complementario ao PXOM, de xeito que a esixencia de prazas de aparcamento nas novas edificacións en ordenanza nº 2 a 12 do PXOM de Sanxenxo poida materializarse en parcelas próximas, ou mesmo quedar eximida, cando se xustifique a imposibilidade do seu cumprimento.

Sobre a interpretación complementaria do PBA xa tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en varias ocasións, entre outros nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016.

Analizado o marco normativo de aplicación, a Comisión Permanente conclúe o seguinte:



1.- A aplicación complementaria do artigo 11.4 do PBA non opera na medida en que desprace a distinta regulación aplicable do PXOM de Sanxenxo, en concreto, o ámbito da aplicación das normas de usos do planeamento xeral tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma, e as excepcións do cumprimento das reservas obrigatorias de prazas de aparcadoiro, que se limitan no planeamento xeral a concretos supostos.

2.- En todo caso, a referencia expresa a obrigatoriedade da súa localización dentro da parcela so se establece nalgunhas ordenanzas, do que se infire que o planeamento non prohibe xustificar a reserva obrigatoria noutra localización para as restantes normas zonais e que o PXOM de Sanxenxo non establece ningunha determinación de contido imposible.

3.49. INFORME NÚM. 25/059, EMITIDO NA SESIÓN DO 28.10.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA EXECUCIÓN DUN VIAL DE ACCESO SOBRE PARCELAS DE SOLO RÚSTICO PARA USO ADMISIBLE E TÍTULO HABILITANTE DE NATUREZA URBANÍSTICA

O Concello de Vilariño de Conxo solicita informe sobre a viabilidade da execución dun vial de acceso a unha obra principal e autorizable en solo rústico que discorre integramente por parcelas de titularidade privada que presentan referencias catastrais diferentes á da parcela na que se executa o uso principal autorizado.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre o réxime de apertura de accesos en solo rústico, entre outros, no informe XCP-22/019.

Analizada a consulta, a Comisión Permanente chega ás seguintes conclusións:

1.- O artigo 37.1 da LSG establece como requisito previo para a apertura dun camiño en solo rústico que estea previsto no planeamento urbanístico ou nun instrumento de ordenación do territorio. Co fin de incluílo no planeamento urbanístico, o concello podería formular un plan especial de infraestruturas e dotacións ou ben unha modificación do plan xeral de ordenación municipal.

2.- A única excepción prevista son os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de minas, de montes ou de ambiente.

3.- A actuación obxecto da consulta, consistente na execución dun vial de acceso á unha obra principal e autorizable en solo rústico e vinculado á mesma, o cal discorre integramente por parcelas de titularidade privada e é para uso privado, non incurre na prohibición de apertura de camiño público prevista no artigo 37 da LSG, polo que non resulta precisa a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

3.50. INFORME NÚM. 25/014, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE A INTERPRETACIÓN DO ARTIGO 13.3 DA LEI 1/2019, DO 22 DE ABRIL, DE REHABILITACIÓN E DE REXENERACIÓN E



RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA, EN RELACIÓN Á EXECUCIÓN DUNHA FACHADA "SATE" NAS PLANTAS ALTAS DUN EDIFICIO CON FRONTE A VÍA PÚBLICA

O Colexio Oficial de Arquitectura Técnica de A Coruña solicita informe sobre a aplicación do artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril, de Rehabilitación e Rexeneración e Renovación Urbana* (en diante, Lei de Rehabilitación), en relación á execución dunha fachada "sate" nas plantas altas dun edificio con fronte a vía pública.

Este informe foi emitido en coordinación e de conformidade cos criterios do organismo competente por razón da materia, o Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Analizada a normativa de aplicación, neste caso o artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*, o informe da Comisión Permanente conclúe:

1.- De conformidade co establecido no artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*, para poder acollerse á excepción prevista no mesmo que permitiría a ocupación de terreos de dominio público, é preciso que se cumpran as condicións establecidas na dita lei para este tipo de actuacións:

- Que a actuación de rehabilitación pretendida garanta unha redución de cando menos o 30 % da demanda enerxética do edificio existente.
- Que non resulte viable técnica ou economicamente ningunha outra solución.
- Que, trala actuación, quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, dotacións e demais elementos do dominio público.

E, polo tanto, para poder ocupar os terreos de dominio público resulta preciso que a actuación de rehabilitación garanta unha redución de, cando menos, o 30 % da demanda enerxética.

2.- Con carácter xeral, non pode entenderse que a execución dunha fachada SATE nas plantas altas dun edificio implique a ocupación do dominio público, polo que non resultaría de aplicación nese caso a regulación prevista no artigo 13 da *Lei 1/2019, do 22 de abril*.

3.51. INFORME NÚM. 25/032, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE A POSIBILIDADE DE AUTORIZAR NUNHA PARCELA CLASIFICADA COMO SOLO DE NÚCLEO RURAL A IMPLANTACIÓN DUN COMPLEXO INMOBILIARIO CONFORME AO PREVISTO NO ARTIGO 26 DO REAL DECRETO 7/2015, DE 30 DE OUTUBRO, POLO QUE SE APROBA O TEXTO REFUNDIDO DA LEI DO SOLO E REHABILITACIÓN URBANA.

O Concello de A Guarda consulta sobre a posibilidade de autorizar nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural a implantación dun complexo inmobiliario conforme ao previsto no artigo 26 do *Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación urbana (LS15)*, sobre a Formación de fincas e parcelas, relación entre elas e complexos inmobiliarios.

A Xunta Consultiva xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a incidencia urbanística da propiedade horizontal nos informes XCP-22/017 e XCP 22/051, que están publicados e dispoñibles na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas. Transcribindo o fundamento cuarto do informe XCP 22/051, resulta que nada obsta a constituír no solo de núcleo rural un réxime



de propiedade horizontal nunha vivenda unifamiliar coa finalidade de implantar un uso complementario permitido polo planeamento urbanístico, e naqueles supostos nos que o planeamento permita máis dunha vivenda por parcela admitirase a existencia de varias vivendas baixo o réxime de propiedade horizontal.

Porén, esta consulta refírese ao concepto do complexo inmobiliario que, como antes indicamos, constitúe un réxime especial organizativo da propiedade que difire da propiedade horizontal, xa que a división horizontal en ningún caso implica a división material da finca, ao manterse a unidade tanto do solo como do inmovible, sen prexuízo de que partes do mesmo poidan ser obxecto de propiedades separadas; a finca seguirá mantendo a súa unidade a efectos urbanísticos e non deixará de ser unha parcela única para calquera acto de nova construción ou modificación da construción existente.

Analizada a regulación do complexo inmobiliario artigo 26 do *Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana* (TRLSPRU), en relación co réxime xurídico do solo de núcleo rural da LSG, as conclusións da Comisión Permanente foron:

1.- Enténdese por complexo inmobiliario privado todo réxime de organización unitaria da propiedade inmobiliaria no que se distingan elementos privativos suxeitos a unha titularidade exclusiva e elementos comúns cuxa titularidade corresponda, con carácter instrumental e por cotas porcentuais, a quen en cada momento sexan titulares dos elementos privativos.

A súa organización queda suxeita ás regras de configuración e división establecidas no artigo 26 do *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana*.

2.- A constitución no solo de núcleo rural dun complexo inmobiliario privado do tipo dos regulados como réximes especiais de propiedade polo artigo 24 da *Lei 49/1960, do 21 de xullo*, resulta factible sempre que se conformen de xeito compatible co réxime regulado para esa clase de solo nos artigos 23 a 26 da LSG e 33 a 40 do RLSP e cumpra os parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización que determine o planeamento en vigor.

A constitución dun complexo inmobiliario mediante a división dunha parcela en varias fincas de titularidade exclusiva cun acceso común en réxime de copropiedade indivisible incumpe a artigo 24.5 da LSG, xa que carece do requisito necesario para a edificación das fincas privativas resultantes de dispor de acceso rodado de uso público, sen que poida achacarse esa condición ao elemento común de acceso, que se pretenda configurar na operación de división.

3.52. INFORME NÚM. 25/051, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE O RÉXIME XURÍDICO DE APLICACIÓN AO SOLO RÚSTICO E INCIDENCIA DUNHA AFECCIÓN SECTORIAL NO CÓMPUTO DA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA PARA A IMPLANTACIÓN DUN CAMPAMENTO DE TURISMO EN SOLO RÚSTICO

O Colexio Oficial de Enxeñeiros Técnicos Forestais de Galicia solicita informe sobre o réxime xurídico de aplicación ao solo rústico e a incidencia dunha afección sectorial no cómputo da superficie



mínima de parcela para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico, en relación a unha determinada parcela.

O informe da Comisión Permanente cinguiuse a determinar, con carácter xeral, por unha banda, o réxime xurídico que resulta de aplicación a unha parcela clasificada como solo rústico no planeamento urbanístico municipal non adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG) e, por outra banda, se para o cómputo da superficie mínima esixible para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico debe descontarse da superficie total a parte da parcela suxeita a unha afección sectorial.

As conclusións do informe da Comisión Permanente son as seguintes:

1.- De conformidade coa disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, nos concellos con planeamento non adaptado á mesma resulta de aplicación directa o réxime do solo rústico previsto na LSG e no RLSG, tanto no que se refire ao réxime de usos admisibles, como ás condicións xerais das edificacións e mesmo ás categorías do solo rústico que derivan da referida normativa.

A tal efecto, a categorización do solo rústico virá determinada, en cada caso, polo seu encaixe na definición regrada dos artigos 34.2. da LSG e 49.2 do RLSG, e tendo en conta o *Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia* (PBA), que aínda que non clasifica nin categoriza o solo, reflicte os ámbitos de afección que, sobre o territorio, establece a normativa sectorial de aplicación con incidencia no planeamento urbanístico, prevalecendo, en caso de discrepancia, o previsto na correspondente normativa sectorial.

No caso de estar previstas no planeamento urbanístico municipal, mantéñense vixentes as normas de protección, conservación e recuperación do medio rural que non establezan restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas no réxime directo do solo rústico na normativa urbanística vixente.

2.- De conformidade co previsto nos artigos 39.2.d) da LSG e 5.1 do Decreto 159/2019, do 21 de novembro, nada obsta a que a superficie mínima 5.000 m² esixible para a implantación dun campamento de turismo estea afectada por varias categorías de solo rústico, tanto ordinario como de especial protección, pero neste caso o uso a implantar debe ser un uso permitido polas distintas normativas sectoriais que puidesen resultar de aplicación, e nas condicións que nas mesmas se sinalen, polo que non cabe computar superficies afectadas por normativa sectorial nas que o uso non resulte admisible.

3.53. INFORME NÚM. 25/055, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE O RÉXIME APLICABLE ÁS EDIFICACIÓNS PARCIALMENTE INCOMPATIBLES COAS DETERMINACIÓNS DO PXOM DE RIBADAVIA, NO SUPOSTO DUNHA EDIFICACIÓN AMPARADA EN TÍTULO HABILITANTE E QUE INCUMPRE OS PARÁMETROS DE VOLUME E POSICIÓN DA ORDENANZA DE APLICACIÓN

O Concello de Rivadavia solicita informe sobre o réxime aplicable a unha edificación existente á entrada en vigor do PXOM, amparada nun título habilitante, que incumpre os parámetros de volume e posición da ordenanza de aplicación e se atopa na situación do grao 3 do artigo 3.5.4.2 da normativa urbanística.



A primeira cuestión obxecto de aclaración consiste en determinar se nesa casuística resultaría posible ampliar un 25% do volume preexistente, sen executar as obras necesarias para adaptar a actual edificación aos parámetros urbanísticos que recolle a ordenanza que é de aplicación.

En segundo lugar, solicítase clarificar a viabilidade legal da adscripción de parcelas non lindeiras, con distinta clasificación urbanística e uso, a efectos de aumentar a superficie da parcela inicial e facer viable a ampliación, dado que a parcela onde se localiza a edificación existente está enclavada entre viarios, sen posibilidade de adquirir parcelas lindeiras.

Tras analizar a normativa reguladora, estas foron as conclusións da Comisión Permanente:

1-. A situación de incompatibilidade co planeamento definida no grao 3 do artigo 3.5.4.2 da normativa do PXOM de Ribadavia admite as obras de ampliación permitidas polo planeamento aplicable, sempre que non superen nun 25 % o volume edificado que cumpra as condicións volumétricas do planeamento aplicable. Non poderán fraccionarse estas ampliacións en varias actuacións illadas que globalmente superen ese 25%.

Para cabidas superiores, deberanse cumprir todas as condicións estipuladas no planeamento aplicable.

2-. Aos efectos de comprobación do cumprimento das condicións urbanísticas do planeamento non resulta factible a adscripción doutras parcelas non contiguas ao predio no que se empraza a edificación que pretende ser obxecto de ampliación.

3.54. INFORME NÚM. 25/058, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE A VIABILIDADE DA APLICACIÓN COMPLEMENTARIA DO PLAN BÁSICO AUTONÓMICO DE GALICIA PARA ESTABLECER USOS DOTACIONAIS NO SOLO URBANO

O Concello de Sandiás consulta se resulta posible a aplicación complementaria do PBA, aos efectos de establecer no solo urbano usos dotacionais públicos ou privados, en zonas distintas ás cualificadas polo planeamento coma "*Norma zonal 2_Equipamento-Dotacional*", entendendo que debería ser un uso compatible co residencial.

Sobre a interpretación complementaria do PBA xa tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en varias ocasións, entre outros nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016.

O artigo 2.2.8.0 da normativa urbanística do PXOM, relativo ao réxime de usos, establece que este virá determinado, en calquera caso pola lexislación aplicable e no seu defecto, polas condicións xerais sobre os usos contidas nas presentes nesas normas, concretamente, no solo urbano consolidado "*aplicaranse directamente as condicións de usos establecidas nas ordenanzas, posto que o plan xeral asigna detalladamente os usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións da edificación para cada clase de zona neste tipo de solo.*"



Non se aprecia no contido do PXOM unha indeterminación ou lagoa que imposibilite ou desvirtúe a súa execución inequívoca e coherente, e non procede a aplicación complementaria do PBA co obxecto innovar sobre o planeamento para resolver situacións sobrevidas.

Neste sentido, a Comisión Permanente concluiu que o PXOM de Sandiás asigna no solo urbano de maneira clara a cada terreo a/as correspondente/s norma/s zonal/is e regula inequivocamente a relación dos usos pormenorizados admitidos nestas.

Tamén establece unha ordenanza específica de uso dotacional no solo urbano, NORMA ZONAL 2 EQUIPAMENTO – DOTACIONAL. A dita regulación non resulta contraditoria coas previsións e xustificación de necesidades do plan xeral.

En consecuencia, non procede a aplicación complementaria do PBA, xa que en ningún caso pode alterar as determinacións do planeamento que complementa, introducindo un novo uso permitido nas ordenanzas reguladoras do solo urbano.

3.55. INFORME NÚM. 25/060, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE A CONSTRUCCIÓN DUNHA VIVENDA UNIFAMILIAR NUNHA PARCELA EN SOLO DE NÚCLEO RURAL QUE DISPÓN DO ACCESO RODADO NO SOLO RÚSTICO E VIABILIDADE DE REALIZAR AS ACOMETIDAS PARA OS SERVIZOS POLO DITO SOLO RÚSTICO.

O Concello de Cangas consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa viabilidade de concesión de licenza de obras en solo de núcleo rural cando o acceso rodado tería que producirse por solo rústico, e se é factible urbanísticamente a realización das acometidas para os servizos por dito solo rústico.

Analizada a consulta pola Comisión Permanente, as conclusións foron as seguintes:

1.- De conformidade coa circular interpretativa do 22.09.2022 adoptada pola Dirección xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en colaboración cos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia e co Colexio Notarial de Galicia, resulta viable que nunha parcela con dobre clasificación, solo rústico e solo de núcleo rural, se poida edificar na parte clasificada como solo de núcleo rural cuxo acceso á vía pública transcorre pola parte da parcela sometida ao réxime de solo rústico, sempre e cando se garanta a permanencia do acceso mediante a inscrición no Rexistro da Propiedade da indivisibilidade da parcela.

2.- En aplicación integrada dos artigos 24.5 e 35.1.m) da LSG, a execución ou conexión de redes de servizo vinculados a un uso residencial a implantar no solo de núcleo rural pode realizarse no solo rústico sempre que non implique a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren nesta clase de solo.

3.56. INFORME NÚM. 25/061, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE A NATUREZA XURÍDICA DA GUÍA DE CORES E MATERIAIS DE GALICIA



O Concello de Pantón consulta sobre a obrigatoriedade e o rango normativo da *Guía de Cor e Materiais de Galicia*, de cara a súa aplicación nos procedementos de outorgamento de títulos habilitantes de natureza urbanística, particularmente, en intervencións sobre fachadas, rehabilitacións e substitucións de materiais, e distinguindo os supostos de municipios sen planeamento urbanístico xeral, nos que como se sinalou antes se aplicaríase supletoriamente o Plan Básico Autonómico de Galicia, ou municipios con planeamento xeral non adaptado á normativa urbanística e paisaxística vixente.

Sentado o carácter meramente orientativo da *Guía de Cor e Materiais de Galicia*, unha vez examinada a normativa de aplicación, as conclusións do órgano consultivo foron:

1.- A *Guía de Cor e Materiais de Galicia* é unha guía de boas prácticas ou documento de referencia para proporcionar uns criterios e directrices técnicas e obxectivos para a regulación do emprego da cor e os materiais de revestimentos arquitectónicos nas paisaxes urbanas, interurbanas e rurais das doce grandes áreas paisaxísticas de Galicia, carecendo de valor normativo vinculante. Aos efectos da súa aplicación, resulta indiferente que se trate dun municipio sen planeamento urbanístico xeral ou con planeamento xeral non adaptado á normativa urbanística e paisaxística vixente.

2.- Dentro do marco normativo da LSG e do seu regulamento, o concello poderá introducir nas ordenanzas reguladoras das distintas clases de solo do plan básico municipal especificacións relativas aos materiais e as cores a empregar nas edificacións, con base no estudo pormenorizado do territorio e na análise do modelo de asentamento poboacional.

3.- En todo caso, o marco normativo previsto na LSG e no seu regulamento, nomeadamente o artigo 91 da LSG e 216 do seu regulamento, habilita ao concello para esixir nos procedementos de concesión de títulos habilitantes de natureza urbanística que os materiais e cores empregados nas actuacións obxecto dos mesmos deban favorecer a integración no contorno inmediato e na paisaxe, podendo tomar como referencia, a tal efecto, o contido da *Guía de Cor e Materiais de Galicia*.

3.57. INFORME NÚM. 25/062, EMITIDO NA SESIÓN DO 02.12.2025, SOBRE O RÉXIME APLICABLE Á ÁREA DE TOLERANCIA ESTABLECIDA POLAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO MUNICIPAL DO CONCELLO DE CAMBADOS

O Concello de Cambados consulta sobre a viabilidade de autorizar unha edificación destinada a uso agrícola nunha parcela situada dentro da área de tolerancia establecida polas Normas Subsidiarias do Planeamento do Concello de Cambados, aclarando que na parcela non existe ningunha vivenda nin outra edificación.

Ao tempo, e relacionadas coa anterior, o concello consulta tamén, sobre a posibilidade de realización de segregacións dentro da área de tolerancia mantendo o criterio da parcela mínima de 1.000 m².; e finalmente, pregunta, se en aplicación do artigo 150.6.c) da LSG, resulta innecesario o outorgamento de licenza de segregación cando unha parcela é de maior extensión que a delimitada pola propia área de tolerancia.

A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ocasiona de pronunciarse sobre o réxime aplicable nas áreas de expansión dos núcleos rurais no informe XCP-25/022, emitido a instancia da Xerencia Rexional do Catastro de Galicia.



Finalmente, analizadas todas estas cuestións pola Comisión Permanente, chegou ás seguintes conclusións:

1.- De conformidade coa disposición transitoria primeira da LSG, ao solo incluído nas áreas de tolerancia dos núcleos delimitados dos planeamentos non adaptados a dita lei aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo no relativo aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización e sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40 da LSG e concordantes do RLSG.

2.- En aplicación da ordenanza 8 das NSP, a implantación dunha edificación destinada a uso agrícola nunha parcela vacante resultará unha actuación permitida sempre que respecte a prohibición de uso dos artigos 26.1.f) da LSG e 40.1.f) do RLSG de implantar novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións artesanais ou para o autoconsumo. Para estes efectos enténdese por pequenas construcións artesanais ou de autoconsumo aquelas explotacións gandeiras que figuran así definidas na normativa sectorial correspondente.

3.- A falta de maiores limitacións no planeamento, as parcelacións e divisións de predios na área de tolerancia do núcleo son actos permitidos sempre que non desfiguren a tipoloxía do núcleo e cumpran as regras de división do artigo 150 da LSG. En todo caso, corresponde ao concello valorar as circunstancias de cada expediente que incidan na determinación da parcela mínima exixible, sendo de 1000 metros a dimensión mínima que fixa a ordenanza 8 das NSP para o uso característico residencial, mais, tamén debe ser acorde á parcela mínima establecida para cada outro uso distinto, que no seu caso, exista ou motive o acto de división ou parcelación urbanística.

4.- En virtude do artigo 150.6.c) da LSG, resulta admisible a división dun predio pola liña separadora da área de tolerancia, xa que responde a distinta clasificación ou cualificación do terreo rústico circundante, sempre previa declaración da innecesariedade do outorgamento do título habilitante municipal.

4. COLABORACIÓN COA ASESORÍA XURÍDICA XERAL NOS PROCEDIMENTOS CONTENCIOSO – ADMINISTRATIVOS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO

A Dirección Xeral de Urbanismo vén colaborando coa Asesoría Xurídica Xeral da Xunta de Galicia nos procedementos contencioso – administrativos en materia de urbanismo e ordenación do territorio mediante a elaboración de notas técnicas que se facilitan logo da petición do letrado actuante.

A necesaria observancia dos prazos procesuais dificulta que esa colaboración poida ser prestada pola Comisión Permanente, habida conta da periodicidade mensual das súas sesións, polo que, na práctica, se vén dando conta a este órgano da colaboración prestada.

O anterior enténdese sen prexuízo da convocatoria sesións extraordinarias para informar aqueles asuntos que, pola súa especial relevancia ou complexidade, o requiran ou da posibilidade de anunciar ante o órgano xudicial a presentación do informe da Comisión Permanente e achegalo con posterioridade.



Os procedementos contencioso – administrativos nos que se deu conta á Comisión Permanente da colaboración prestada á Asesoría Xurídica Xeral no ano 2025 son os que se reflicten a continuación:

NÚM. PROCEDEMENTO	INSTRUMENTO IMPUGNADO	DATA SESIÓN COMISIÓN PERMANENTE
PO 4056/2024	PXOM de Ordes. Revogación da aprobación definitiva	25.02.2025
PO 4013/2025	PXOM de Teo. Inaplicación á parcela catastral 002300100NH34D0001	25.02.2025
PO 4036/2024	Corrección dunha parcela á calificación original como "Desarrollo lineal" (O.2.3), conforme á aprobación provisional do PXOM de 2017 de Silleda.	29.04.2025
RC 9014/2023	Contestación ao recurso de casación interposto polo Concello de Verín contra a Sentenza 245/2023, de 24.05.2023, do TSXG que anula o Instrumento de ordenación provisional do Concello de Verín.	29.04.2025
PO 4317/2023	Declarar a nulidade do acordo do Consello da Xunta de Galicia de data 05.10.2023, polo que se aproba definitivamente o proxecto do Novo Complexo Hospitalario Universitario da Coruña, como proxecto de interese autonómico.	01.07.2025
PO 4376/2024	Nulidade da Orde de 09.10.2024 da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas da MP núm. 1 del PXOM de Ribadeo para a implantación dun centro de saúde.	01.07.2025
PO 7003/2024	Decreto 141/2023, do 26 de outubro, polo que se declara a urxente ocupación dos bens e dereitos afectados polo Proxecto de interese autonómico denominado Novo Complexo Hospitalario Universitario da Coruña (CHUAC)	30.09.2025

Así mesmo, resulta oportuno mencionar a colaboración prestada pola Dirección Xeral de Ordenación de Urbanismo, a través da Secretaría Xeral Técnica da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático, nos recursos contencioso–administrativos interpostos contra as autorizacións administrativas previa e de construción relativas aos proxectos de parques eólicos que se relacionan a continuación:

PARQUE EÓLICO	DATA DO INFORME
Parque Eólico Valdepereira	08/01/2025
Parque Eólico Piago	08/01/2025



PARQUE EÓLICO	DATA DO INFORME
Parque Paradela	09/01/2025
Parque Eólico Carboeiro	24/01/2025
Parque Eólico Penas Longas	30/01/2025
Parque Patiñeiro	17/02/2025
Parque Eólico Alto da Telleira	27/03/2025
Parque Eólico Meirama	09/04/2025
Parque Eólico Solpor	09/05/2025
Parque Eólico Seselle	19/05/2025
Parque Eólico Meirama	20/05/2025
Parque Eólico Coto da Mina	17/06/2025
Parque Eólico Mondigo	18/06/2025
Parque Eólico Castro Valente	28/08/2025
Parque Eólico Patiñeiro	18/09/2025



IV

PROPOSTA DAS MEDIDAS PERTINENTES PARA A MELLORA DA EFICACIA DA ORDENACIÓN DO
TERRITORIO E NO URBANISMO

Memoria aprobada polo Pleno da Xunta Consultiva
en materia de Ordenación do Territorio
e Urbanismo na sesión do 17.03.2026.

Asinado por: XC EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO
TERRITORIO E URBANISMO
Data e hora: 17/03/2026 14:00:05

CVE:LPKc9X9nOxj9 <https://sede.xunta.gal/cve>

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS
Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo seguiu a desenvolver durante o ano 2025 a súa actividade consultiva, exercendo funcións de asesoramento e tutela da lexislación vixente, co fin de seguir contribuíndo á simplificación, axilidade e eficacia na tramitación dos procedementos, no marco do principio de colaboración coas distintas entidades e administracións que así o precisen, en particular os concellos, e no marco das competencias autonómicas en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

A actividade consultiva durante o 2025 segue evidenciando que existen materias que suscitan máis dúbidas, como o réxime de usos admisibles no solo rústico, a posibilidade de aplicar, con carácter complementario, o Plan Básico Autonómico de Galicia, na súa función de suplir indeterminacións ou lagoas do planeamento municipal, ou as relativas á aplicación dos réximes especiais reguladores das autorizacións e licenzas outorgadas no solo rústico antes da súa entrada en vigor e ás explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal, respectivamente.

Por outra banda, tamén foron frecuentes as consultas relacionadas coas obras permitidas nas edificacións existentes que están incursas no réxime de fóra de ordenación ou que son parcialmente desconformes co planeamento urbanístico, previstas no artigo 90 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, ou o réxime das edificacións existentes de carácter tradicional do artigo 40 da dita lei.

Precisamente como consecuencia desta actividade consultiva, púxose de manifesto a necesidade de modificar determinados aspectos da normativa urbanística vixente e, a tal efecto, a *Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, modificou a *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, cun carácter fundamentalmente procedimental, para introducir aclaracións e precisións que contribúan a facilitar a súa aplicación, acurtar os prazos de tramitación e disipar dúbidas detectadas con ocasión das consultas formuladas.

Así e, no que atinxe ás edificacións fóra de ordenación, modificouse o artigo 90 co fin de reforzar a seguridade xurídica e dotar de maior estabilidade o tráfico inmobiliario, aclarando o réxime xurídico vixente para estas edificacións, nomeadamente as obras posibles nas mesmas, co fin de recuperar e poñer en valor o patrimonio construído, evitando as novas construcións, e tendo en conta que en todo caso os propietarios deberán renunciar ao incremento do valor expropiatorio. Así, poderán realizarse obras de conservación, reforma e reparación así como as que esixa a normativa en materia de habitabilidade ou a utilización conforme ao destino establecido, mesmo as de consolidación que non impliquen un incremento da ocupación nin do volume edificado, agás que resulte necesario para o cumprimento da normativa sectorial que puidese resultar de aplicación.

Entre as medidas de simplificación administrativa destaca, a regulación do artigo 36 que contempla que cando haxa que tramitar un plan especial para implantar un equipamento, público ou privado, no solo rústico, os informes sectoriais favorables emitidos no seu procedemento de tramitación poderán incorporarse ao procedemento para a obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, sen necesidade dunha nova solicitude, sempre que o órgano sectorial sexa coñecedor da dita circunstancia e que conste no expediente o proxecto co grao de detalle suficiente para permitir coñecer de modo certo o carácter, extensión, ubicación e fins da obra proxectada.



Outra importante medida de axilización é a referida ao procedemento para obter a autorización autonómica no solo rústico previsto no artigo 38, eliminando os trámites previos que ata agora debían formalizarse no concello, e transformando a autorización autonómica nun informe sectorial máis, como ou dos outros organismo sectoriais, co fin de axilizar e simplificar a súa tramitación e obtención nos supostos nos que está prevista, as vivendas vinculadas ás explotacións agropecuarias e as actividades de primeira transformación de produtos do sector primario.

Estas e outras modificacións anteriores limitáronse ao texto da Lei do solo de Galicia, sen acadar ao seu regulamento, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, o que determina a necesidade de incorporalas nun único texto regulamentario así como precisar outras cuestións que son máis propias de desenvolvemento regulamentario que legislativo.

Con ese obxecto segue a avanzarse na tramitación do *"Anteproxecto de Decreto polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia"*, para garantir a seguridade xurídica e facilitar a aplicación da normativa urbanística, en liña cun dos obxectivos perseguidos coa creación da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo e, en última instancia, a mellorar a eficacia do urbanismo, prevéndose a súa aprobación ao longo do ano 2026.

Por outra banda, cabe destacar o interese da Dirección xeral de Urbanismo en seguir contribuíndo á formación de todos os operadores técnicos e xurídicos relacionados coa ordenación do territorio e urbanismo, así como a adecuada difusión dos informes emitidos pola Xunta Consultiva, nunha clara aposta por mellorar a calidade dos servizos prestados á cidadanía, fin último que ha de guiar calquera actuación da Administración Pública.

Estas e outras cuestións puxéronse de manifesto no *"XII Congreso Internacional de Ordenación do Territorio"*, celebrado en Santiago de Compostela os días 15, 16 e 17 de outubro de 2025: *"Cultura territorial: el futuro no se improvisa"*, no que participou activamente a Dirección xeral de Urbanismo.

Finalmente e, co fin de facilitar a interpretación e aplicación da normativa urbanística autonómica vixente, procederase á elaboración dun manual comentado, que inclúa tanto a Lei do solo de Galicia con todas as súas modificacións, incluíndo os antecedentes de cada artigo, como o seu novo Regulamento de desenvolvemento, así como comentarios e referencias aos informes emitidos e criterios adoptados pola Xunta Consultiva, en definitiva, con toda a información para que sirva de útil ferramenta de consulta a todos os operadores técnicos e xurídicos que traballan no eido do urbanismo pero tamén á cidadanía en xeral.

Santiago de Compostela, data da sinatura dixital

