

## Informe sobre la viabilidad urbanística de la conexión a una red de abastecimiento de agua en suelo rústico

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 29.07.2024 tuvo entrada en el Registro del Edificio Administrativo de A Coruña (núm. 2024/2317027 ) oficio del alcalde del Ayuntamiento de Cedeira, en el que solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

*“En una vivienda unifamiliar en suelo rústico con fecha de construcción del año 1960, amparada en licencia municipal, se está tramitando unas obras de reforma en base al artículo 90.2 de la LSG para edificaciones en suelo rústico.*

*Para el abastecimiento de agua se indica en el documento técnico que se hará con pozo de captación, pero al no estar debidamente legalizado, se le solicitó que presente la autorización de captación ante el organismo competente. El promotor y el técnico redactor de las obras trasladó que dicho trámite tiene un plazo de resolución muy largo y propone la acometida al servicio municipal de abastecimiento. Se solicitó informe a la empresa concesionaria de dicho servicio, Viaqua, que traslada un plano en el que para dicha acometida sería necesario la extensión de la red municipal de abastecimiento en un tramo de unos 140 m que discurren por suelo rústico.*

*Se adjunta el proyecto técnico y el plano de extensión de la red municipal de abastecimiento elaborado por Viaqua.*

*En el Decreto 19/2011, de 10 de febrero , por el que se aprueba definitivamente las directrices de ordenación del territorio (DOT) se indica en la directriz 4.8.7. “Las administraciones no podrán ejecutar ni autorizar nuevas redes de suministro de agua fuera de los núcleos urbanos o rurales sin tener en cuenta los criterios establecidos de planificación territorial, de planificación hidrológica y las previsiones de los planes de abastecimiento. Se podrán autorizar en caso de que se trate de:*

- a) Nuevos desarrollos residenciales o industriales previstos por instrumentos de ordenación del territorio o por el planeamiento urbanístico.*
- b) Dotaciones, infraestructuras o instalaciones previstas por instrumentos de ordenación del territorio.*
- c) Los sistemas de abastecimiento para el riego o abastecimiento de explotaciones agrarias.*
- d) Redes principales de transporte de agua.”*

*Por lo expuesto en las DOT en la directriz 4.8.7 parece que no se podría ejecutar dicha extensión de red, por situarse fuera de los núcleos y no tratarse de los supuestos autorizables, como las redes principales, ni constar planificación al respecto.*



*En la directriz 4.8.8. de las DOT se indica "Las actividades que se desarrollen en suelo rústico se abastecerán por medios propios, siempre que se obtenga la autorización administrativa para la extracción del agua en condiciones de sostenibilidad. Allí donde ya existen redes de abastecimiento de agua, se podrán servir de ellas, tras autorización, cuando no comprometan el abastecimiento a las viviendas actuales."*

*Por lo expuesto en las DOT en la directriz 4.8.8 parece que no se podrían ejecutar dicha extensión de red, por establecer que debe realizarse por medios propios, al situarse la red a 140m.*

#### CONSULTA/S

*Se hacen las siguientes consultas:*

- ¿Es posible autorizar dicha extensión de la red municipal de aguas? ¿En que uso del suelo rústico de los de la LSG se encuadraría?*
- ¿Implicaría dicha extensión de red la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren?, en el caso de que encuadrara el uso en el artículo 35.1.m de la LSG*
- ¿Es aplicable la limitación de las DOT 4.8.7?*
- ¿Es aplicable lo establecido en las DOT 4.8.8?"*

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Segundo lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo , por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Cedeira cuenta con un Plan general de ordenación urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 25.01.1995, publicada su normativa en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 14.06.1995.

Este instrumento está sometido al régimen establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, y, en consecuencia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 de la propia disposición, que indica:

[...] d) Al suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico".

En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Cedeira, se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG).



**TERCERA.-** Expuesto el marco normativo aplicable y antes de analizar la concreta consulta formulada, hace falta señalar que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el establecido en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, por lo que no puede pronunciarse respecto de la interpretación de otra normativa, y no puede resolver mediante sus informes expedientes concretos de competencia municipal, que deberán ser analizados en cada caso y en el procedimiento de tramitación del título habilitante municipal de naturaleza urbanística por el ayuntamiento, a la vista de todos los datos y documentación que conste en los mismos.

En todo caso y, en la medida en que alguna de las cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada derivan de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

**CUARTA.-** En primer lugar y, según los datos presentados por el ayuntamiento, la consulta formulada se refiere a la realización de unas obras de reforma en una vivienda unifamiliar existente en el suelo rústico, construida en el año 1960 y amparada en una licencia urbanística municipal.

A la vista de los datos referidos, no se entiende que para poder llevar a cabo en dicha edificación unas obras de reforma sin que, como parece, las acometidas deban ser objeto de modificación, se requiera ahora la legalización del pozo de captación, en la medida en que actualmente parece que la vivienda está en uso y amparada en una licencia urbanística por contar con los servicios de infraestructuras acordes a su uso como vivienda unifamiliar en el suelo rústico.

En ese sentido, los artículos 39 de la LSG y concordantes de su reglamento regulan las condiciones generales de edificación que deben respetarse para la obtención de título habilitante municipal de naturaleza urbanística para toda edificación o instalación en suelo rústico, en los siguientes términos:

*“Artículo 59. Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico*

*Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51 del presente reglamento, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:*

*a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y, de ser el caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios y infraestructuras existentes.*

*Estas soluciones deberán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en*



*tal sentido y acercando las garantías exigidas al efecto por la Administración (artículo 39.b) de la LSG), conforme lo previsto en la letra a) del número 3 del artículo anterior.”*

**QUINTA.-** Sin perjuicio de lo señalado y, en relación a las concretas cuestiones formuladas por el ayuntamiento sobre la posible extensión o mismo la conexión a la red de abastecimiento municipal, hace falta analizar la referida actuación en el ámbito de la normativa aplicable y, nombradamente, al amparo de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia (en adelante, DOT), aprobadas por el Decreto 19/2011, de 10 de febrero.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, las determinaciones definidas como “excluyentes” en las actuales DOT tendrán el carácter de “determinaciones de aplicación directa”, inmediatamente aplicables y prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento municipal; y las determinaciones definidas como “orientativas” en las actuales DOT, tendrán el carácter de “vinculantes” cuando se refieran a aspectos relativos al planeamiento, bien sea cuando se decida llevarla a cabo, bien sea en el plazo previsto en la propia determinación.

Las determinaciones aludidas por el ayuntamiento, es decir, la Directriz 4.8.7 y la Directriz 4.8.8, son determinaciones excluyentes, es decir, de aplicación directa.

La Directriz 4.8.7. establece:

*“Las administraciones no podrán ejecutar ni autorizar nuevas redes de suministro de agua fuera de los núcleos urbanos o rurales sin tener en cuenta los criterios establecidos de planificación territorial, de planificación hidrológica y las previsiones de los planes de abastecimiento. Se podrán autorizar en caso de que se trate de:*

- a) Nuevos desarrollos residenciales o industriales previstos por instrumentos de ordenación del territorio o por el planeamiento urbanístico.*
- b) Dotaciones, infraestructuras o instalaciones previstas por instrumentos de ordenación del territorio.*
- c) Los sistemas de abastecimiento para el riego o abastecimiento de explotaciones agrarias.*
- d) Redes principales de transporte de agua.”*

*Por su parte, la directriz 4.8.8. de las DOT señala que “las actividades que se desarrollen en suelo rústico se abastecerán por medios propios, siempre que se obtenga la autorización administrativa para la extracción del agua en condiciones de sostenibilidad. Allí donde ya existen redes de abastecimiento de agua, se podrán servir de ellas, tras autorización, cuando no comprometan el abastecimiento a las viviendas actuales.”*

En atención a lo señalado, las DOT, por una parte, contemplan una serie de supuestos tasados en los que pueden ejecutarse nuevas redes de suministro de agua fuera de los núcleos urbanos y rurales; y también establecen que la forma de abastecimiento de agua para las actividades en suelo rústico serán los medios propios del promotor, previa



obtención de la autorización administrativa de la administración competente en materia de aguas, como parece acontece en el presente caso. Cabe aquí considerar, que el principio general para la resolución de los servicios por medios propios parte de la condición de que la extracción de agua sea en condiciones de sostenibilidad, es decir, debe ser ambientalmente viable, lo que deberá valorarse a través de la correspondiente autorización administrativa.

No obstante, las DOT establecen una excepción, al permitir servirse de las redes de abastecimiento de aguas existentes, cuando no comprometan el abastecimiento de las viviendas actuales. A tal efecto, deberá analizarse en cada caso y a la vista de las circunstancias concretas, si por razón de la cercanía de la red de abastecimiento existente y justificando que no se compromete el abastecimiento de las viviendas actuales, puede entenderse que no estamos propiamente ante una nueva red de suministro, sino ante una conexión a una red ya existente.

**SEXTA.-** Sin perjuicio de lo señalado y, en lo que atañe al encaje de la actuación consistente en la conexión a la red municipal de aguas con la mínima prolongación requerida por la actuación dentro de los usos admisibles en el suelo rústico, los artículos 35.1 de la LSG y 50.1 del RLSG, contemplan en su apartado m) las "Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamiento de residuos, públicas o privadas, y siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren."

Por lo tanto, las redes de abastecimiento de agua estarían permitidas en el suelo rústico, siempre y cuando su instalación no implique la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren. A tal efecto, los conceptos de "urbanización" y "transformación urbanística", están definidos en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en los siguientes términos:

*"Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*

*1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*la) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, nos mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando cómo tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la*



*ordenación urbanística a una o mas parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este.”*

## CONCLUSIÓN

1. De conformidad con el artículo 35.1.m) de la LSG, las instalaciones de abastecimiento de agua constituyen un uso admisible en el suelo rústico, siempre y cuando su instalación no implique la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.

2. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia contemplan una serie de supuestos tasados en los que pueden ejecutarse nuevas redes de suministro de agua fuera de los núcleos urbanos y rurales; y también establecen que la forma de abastecimiento de agua para las actividades en suelo rústico serán los medios propios del promotor, previa obtención de la autorización administrativa de la administración competente en materia de aguas.

No obstante, las DOT establecen una excepción, al permitir servirse de las redes de abastecimiento de aguas existentes, cuando no comprometan el abastecimiento de las viviendas actuales. A tal efecto, deberá analizarse en cada caso y a la vista de las circunstancias concretas, si por razón de la cercanía de la red de abastecimiento existente y justificando que no se compromete el abastecimiento de las viviendas actuales, puede entenderse que no estamos propiamente ante una nueva red de suministro, sino ante una conexión a una red ya existente.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

