

Informe sobre a 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 (Concello de Val do Dubra – Expediente XCP-25/012)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 27.03.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2025/887825) oficio asinado polo alcalde do Concello de Val do Dubra, no que formula á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo as seguintes consultas sobre dúas cuestións distintas:

1.- “[..] A LSG establece no artigo 39 a condición 5ª da alínea d) de posición e implantación no solo rústico:

Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e non poderán ser inferiores a 5 metros, agás que se trate de parcelas da mesma titularidade e se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade.

Plantéxase a seguinte consulta: ¿A excepcionalidade de recuamento condicionada a que se inscriba a indivisibilidade é aplicable entre dúas parcelas documentalmente independentes da mesma titularidade?”

2.- “¿Unha carpintería de madeira é uso admisible no solo rústico?”

¿Unha carpintería de madeira é uso admisible no solo rústico encadrando no artigo 35.1.i) da LSG e 50.1.i) do RLSG podendo considerarse instalación forestal destinada á xestión forestal?

¿Unha carpintería de madeira en construción de reducida dimensión é uso admisible no solo rústico encadrando no artigo 35.1.ñ) da LSG e 50.1.ñ) do RLSG podendo considerarse actividade complementaria de primeira transformación de produtos do sector primario?”

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 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, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Val do Dubra conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 15.04.1997 (*Diario Oficial de Galicia* núm. 123, do 27.06.1997 e *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 117, do 24.06.1997), que foron



obxecto dunha corrección de erros aprobada definitivamente o 10.03.2005 (*Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 79, do 09.04.2005)

Estas NSP están sometidas ao réxime establecido no número dous da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento e, en consecuencia, conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela consonte as seguintes regras:

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico”.

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Val do Dubra aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).

TERCEIRA.- A primeira das consultas formuladas 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.

O artigo 39.d).5ª) da LSG establece:

“Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e non poderán ser inferiores a 5 metros, agás que se trate de parcelas da mesma titularidade e se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade”.

Cómpre por de manifesto que a referida excepción foi introducida na modificación do artigo efectuada pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*. A Exposición de Motivos da referida lei xustifica dita modificación nos seguintes termos: *“Introdúcense excepcións ao cumprimento do parámetro do recuamento a lindeiros nos supostos de parcelas pertencentes á mesma persoa titular, sempre que se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade, posto que a exigencia do recuamento a lindeiros constitúe unha garantía da ordenación urbanística para a protección dos lindes en beneficio de terceiras persoas, pero non da mesma persoa propietaria. Esta cuestión é moi habitual nos supostos de segregación automática derivada do planeamento urbanístico, cando cada parcela queda sometida a un réxime xurídico específico e diferente, por exemplo, no caso de parcelas clasificadas nunha parte como solo rústico e noutra parte como solo de núcleo rural.”*

Á vista do exposto, o referido artigo límitase a establecer dous requisitos para que se poida eximir da obriga de recuamento de cinco metros a lindeiros no expediente que se tramite para o outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística, que son os seguintes:



1º. -Que se trate de parcelas pertencentes á mesma persoa titular.

2º.- Que se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade.

Sentado o anterior, a dúbida municipal céntrase na aplicación da referida excepción no suposto de que se trate de dúas parcelas da mesma titularidade e *“documentalmente independentes”*.

Pois ben, 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.

Esta interpretación, ademais, resulta coherente coa regulación prevista no artigo 39.e) da LSG e 59. c) do seu regulamento, que para os usos e actividades no solo rústico esixe que se faga constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica.

Aclarado o anterior, cómpre sinalar que en todo caso as dúbidas relacionadas co procedemento ou documentación esixible para a inscrición no Rexistro da Propiedade da indivisibilidade constitúen unha cuestión que excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, por non supoñer a interpretación e aplicación da normativa urbanística, polo que haberá que estar ao previsto no *Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística.*

CUARTA.- A segunda consulta formulada 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.

O artigo 35.1 da LSG regula os usos admisibles en solo rústico, entre os que se atopan:

“i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

ñ) 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.”



En idénticos termos, se pronuncian os apartados g) e ñ) do artigo 50.1 do RLSG, engadindo a seguinte precisión no apartado i):

“Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial [...], polo que queda prohibido que contén con instalacións que, no seu conxunto, denoten ese uso.”

Pola súa banda, o apartado ñ) do artigo 35.1 da LSG foi desenvolvido polo artigo 53 do RLSG, que establece:

“Artigo 53. Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación

1. Para os efectos do previsto no artigo 50.1.ñ), considéranse construcións de natureza artesanal aquelas en que se desenvolvan actividades artesanais que cumpran as seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto a elaboración de produtos mediante procesos ou técnicas manuais ou auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, ou que supoñan unha continuación dos oficios tradicionais, incluídas as desenvolvidas por empresas que teñan a condición de empresa artesanal alimentaria conforme o establecido na normativa sectorial sobre calidade alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuais ou ben nos que desenvolvan as súas funcións un número reducido de persoas, sen que en ningún caso poidan implicar unha actividade industrial.

2. Por actividades complementarias de primeira transformación de produtos derivados do sector primario enténdense aquelas que sirvan de apoio ás explotacións agropecuarias ou forestais, as necesarias para realizar actividades de elaboración e comercialización de produtos agrícolas, gandeiros ou forestais, así como os servizos complementarios das ditas actividades.

Para os efectos do disposto neste artigo inclúese a transformación de produtos do sector primario, sempre e cando os mencionados produtos se orixinasen, principalmente, nunha ou varias unidades de explotación integradas baixo unha dirección empresarial común.

3. Tanto as actividades artesanais a que se refire o presente artigo como as actividades complementarias de primeira transformación deberán desenvolverse en construcións de reducida dimensión, entendendo por tales aquelas que supoñan unha ocupación máxima de 800 metros cadrados. Logo de xustificación motivada, e sempre que a materia prima que se vai transformar sexa un dos eixes de desenvolvemento local e que pola súa natureza sexa necesario localizala no seu contorno, poderá excederse tal dimensión, logo de informe favorable da consellería competente en materia de desenvolvemento rural.

4. Estas actividades deben gardar unha relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural de que se trate. Esta circunstancia será a que xustifique a localización da actividade que se vai desenvolver no solo rústico.”



Exposto o marco normativo de aplicación, cómpre analizar o encaixe do uso carpintería de madeira nos epígrafes sinalados na consulta municipal.

Por unha banda, o artigo 35.1.i) da LSG contempla como uso admisible en solo rústico *“as construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.”*

Aos efectos de determinar o alcance do referido uso, cómpre acudir á lexislación sectorial, en concreto, á *Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia*. Así, o artigo 8.36 da referida lei define a xestión forestal como *“o conxunto de actividades de índole técnica e material relativas á conservación, mellora e aproveitamento do monte”*, do que se deriva que o dito uso ten que estar vinculado necesariamente á actividade de xestión do monte.

Así mesmo, para que un uso teña a consideración de instalación de apoio á explotación forestal, resultará preciso que sexa accesorio ou complementario dunha explotación forestal que requira das citadas instalacións.

O anterior resulta coherente coa circunstancia de que o art. 39 d) da LSG exima ás construcións e instalacións enumeradas no art. 35.1.i) da obriga de xustificar cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea, o cal está relacionado directamente coa necesidade de que tales construcións e instalacións teñen que ser accesorias e complementarias dunha explotación forestal.

Á vista do exposto, podemos concluír que a carpintería de madeira non ten encaixe no uso previsto no epígrafe 35.1.i) da LSG.

Por outra banda, en relación ao uso previsto no artigo 35.1.ñ) da LSG cómpre de inicio sinalar que está suxeito á obtención de autorización autonómica con carácter previo ao título habilitante municipal de natureza urbanística, de conformidade co previsto no artigo 36.3 da LSG.

Da regulación exposta, podemos deducir que o uso de actividade complementaria de primeira transformación de produtos derivados do sector primario require do cumprimento duns requisitos específicos:

- En primeiro lugar, que se trate de actividades complementarias de primeira transformación de produtos derivados do sector primario, sempre e cando os ditos produtos se orixinen, principalmente, nunha ou varias unidades de explotación integradas baixo unha dirección empresarial común.
- En segundo lugar, é imprescindible que a actividade garde relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural de que se trata; é dicir, a actividade, neste caso a carpintería, debería estar directamente relacionada coa explotación do recurso existente na propia parcela, que é o que xustifica a localización da actividade neste tipo de solo.



Polo tanto, o réxime xeral do solo rústico previsto na LSG e no seu regulamento non admite o uso de carpintería de madeira nese clase de solo.

CONCLUSIÓNS

PRIMEIRA.- Cando se trate de dúas parcelas lindoiras 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.

SEGUNDA.- 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.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.