

Informe sobre viabilidade da implantación dun equipamento sobre dúas clases de solo (urbano e rústico) e posibilidade de aplicación do parámetro de altura previsto para o solo urbano na parte de solo rústico (XCP-25/027: Concello de Salceda de Caselas)

ANTECEDENTES

I.- O 20.05.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2025/1418863) oficio da alcaldesa do Concello de Salceda de Caselas no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo nos seguintes termos:

"[...]

5.- No presente caso trátase dun equipamento dotacional en solo urbano que linda con parcela, tamén municipal, en solo rústico (SNUR, ámbito delimitado como de reserva para uso deportivo e recreativo a desenvolver por planes especiais).

A pretensión é a ampliación do pavillón municipal dentro do ámbito do espazo cualificado como equipamento en solo urbano, e xorde a dúbida de si esta ampliación podería exceder da liña de cambio de clasificación (de solo urbano a solo rústico) e ocupar unha franxa de solo rústico, neste caso de aproximadamente 5 metros, para que dita ampliación permita unhas dimensións de pista regulamentarias.

6.- A dúbida xorde porque a porción da edificación en solo rústico non constitúe unha edificación funcionalmente independente, como o sería si se tratase dunha construción en solo rústico que se pegue á liña de cambio de clasificación, se non que se trataría unicamente dunha pequena franxa da edificación que invade outra clase de solo (neste caso o solo rústico lindeiro). [..]

En función das consideracións anteriores FORMÚLASE A SEGUINTE CONSULTA Á XUNTA CONSULTIVA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO: Si resulta posible construír unha edificación para equipamento situada sobre dúas clases de solo diferentes (solo urbano e solo rústico) que posúan a mesma cualificación urbanística e de ser posible, si se podería manter o parámetro de altura que se permite para dito equipamento en solo urbano".

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



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 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 Salceda de Caselas conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (NNSSPP) aprobadas o 28.02.1997 e publicadas no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 237, do 04.04.1997.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado á Lei 9/2002, do 30 decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte no seu apartado 2:

"1.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte ás seguintes regras:

[...] a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

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

Segundo sinala o concello, a actuación proposta de ampliación de pavillón deportivo localizaríase parcialmente en solo urbano e parcialmente en solo clasificado como solo non urbanizable delimitado, como reserva para uso deportivo e recreativo a desenvolver por plans especiais.

Á vista do exposto, dunha banda, ao solo urbano do Concello de Salceda de Caselas aplicaráselle directamente o réxime do solo urbano previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).

Doutra banda, ao solo non urbanizable do Concello de Salceda de Caselas aplicarase o réxime xurídico do solo rústico establecido na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



Polo tanto, cada unha das parcelas nas que se proxecta a ampliación proposta está sometida a un réxime xurídico específico e deberán cumprirse os parámetros urbanísticos derivados do réxime que resulta de aplicación a cada unha delas.

TERCEIRA.- O concello consulta, en primeiro termo, sobre á viabilidade de construír unha edificación para equipamento sobre dúas clases de solo diferentes que posúen a mesma cualificación urbanística (equipamento); no caso consultado, sobre solo urbano e solo rústico.

A ampliación do pavillón na parcela de solo urbano será posible sempre que respecte os parámetros urbanísticos fixados na ordenanza das Normas Subsidiarias de Planeamento municipal que resulte de aplicación, nomeadamente pola súa incidencia na consulta plantexada, os recuamentos a lindeiros.

A este respecto, a Ordenanza SU.05 de EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMENTOS das NNSSPP establece a seguinte prescrición relativa aos recuamentos de edificación:

"- Separación de lindeiros Os que correspondan á ordenanza de aplicación á rúa en que se sitúa a parcela (SU.01, SU.02 ó SU.03)"

Así mesmo, o artigo 5.7 da normativa das NNSSPP, relativo ao sistema xeral de equipamentos, establece:

"Definición Comprende os terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos que pola súa dimensión ou función específica transcenden a todo o Municipio

[...] Con carácter xeral admítase para a construción de calquera tipo de equipamento plantexar casos concretos nos que sexa preciso a adopción de medidas excepcionais (superar límites da ordenanza nalgún dos seus parámetros) mediante a debida xustificación e acordo plenario. A xustificación débese atopar na dificultade existente para dar saída a demandas colectivas de equipamento e a carencia dos correspondentes chans.

En consecuencia, a ampliación do pavillón na parcela de solo urbano será posible sempre que se respecten os parámetros urbanísticos fixados na ordenanza municipal asimilada que resulte de aplicación; ou, noutro caso, sempre que o propio Concello estime que concorren circunstancias que determinen a posibilidade de eximir dese cumprimento.

Do teor da consulta formulada, dedúcese que as dúbidas municipais refírense á viabilidade da implantación no solo rústico.

Ao respecto hai que ter en conta que a implantación dun equipamento, como todos os usos e actividades enumerados taxativamente no artigo 35.1 da LSG, esixirá o cumprimento das condicións xerais de edificación previstas no artigo 39 da LSG e concordantes do regulamento que a desenvolve.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



Polo que aquí interesa, o artigo 39 da LSG na letra d) regula as condicións de posición e implantación, establecendo no seu apartado 5º:

"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 do planeamento a súa indivisibilidade."

A referida excepción ao recuamento a lindeiros en solo rústico foi introducida na modificación do artigo efectuada pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativa* e cómpre mencionar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a súa aplicación no seu informe XCP-25/012, o cal está dispoñible na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

Á vista do exposto, o citado precepto admite a posibilidade de que o recuamento da construción aos lindes da parcela sexa inferior aos 5 metros, exixindo unicamente o cumprimento de dous únicos requisitos:

- 1º.- Que se trate de parcelas pertencentes á mesma persoa titular.
- 2º.- Que se inscriba no Rexistro da Propiedade a súa indivisibilidade.

En consecuencia, a ampliación proposta afectando a dúas clases diferentes de solo resultará viable sempre e cando se respecten os parámetros urbanísticos do réxime xurídico que resultan de aplicación a cada unha das parcelas; cumprindo subliñar que na parte clasificada como solo rústico existe a posibilidade de aplicar a excepción prevista no artigo 39.d.5) da LSG, sempre que se cumpran os dous requisitos taxados sinalados.

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

Como xa se expuxo na consideración anterior, a parte da edificación que se emplace en solo rústico deberá respectar as condicións de edificación do artigo 39 da LSG. Respecto do parámetro da altura máxima, o apartado c) do referido artigo sinala:

" - A altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terro ao arranque interior da vertente de cuberta."

Excepcionalmente, poderá excederse a dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, o fagan imprescindible."

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



En consecuencia, o precepto exposto permite exceder a altura máxima sempre que *“as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, o fagan imprescindible”*, cuestión que deberá analizarse polo concello no expediente concreto, semellando que tratándose dun polideportivo a propia actividade a desenvolver é quen de definir a altura necesaria.

Por si puidese resultar de utilidade, 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, o cal está dispoñible na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

CONCLUSIÓN

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.

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.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

