

Informe sobre viabilidad de la implantación de un equipamiento sobre dos clases de suelo (urbano y rústico) y posibilidad de aplicación del parámetro de altura previsto para el suelo urbano en la parte de suelo rústico (XCP-25/027: Ayuntamiento de Salceda de Caselas

ANTECEDENTES

I.- El 20.05.2025 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2025/1418863) oficio de la alcaldesa del Ayuntamiento de Salceda de Caselas en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los siguientes términos:

“[...]

5.- *En el presente caso se trata de un equipamiento dotacional en suelo urbano que linda con parcela, también municipal, en suelo rústico (SNUR, ámbito delimitado como de reserva para uso deportivo y recreativo a desarrollar por planes especiales).*

La pretensión es la ampliación del pabellón municipal dentro del ámbito del espacio cualificado como equipación en suelo urbano, y surge la duda de si esta ampliación podría exceder de la línea de cambio de clasificación (de suelo urbano a suelo rústico) y ocupar una franja de suelo rústico, en este caso de aproximadamente 5 metros, para que dicha ampliación permita unas dimensiones de pista reglamentarias.

6.- *La duda surge porque la porción de la edificación en suelo rústico no constituye una edificación funcionalmente independiente, como lo sería si se tratara de una construcción en suelo rústico que se pegue a la línea de cambio de clasificación, si no que se trataría únicamente de una pequeña franja de la edificación que invade otra clase de suelo (en este caso el suelo rústico colindante). [...]*

En función de las consideraciones anteriores SE FORMULA La SIGUIENTE CONSULTA A la Xunta CONSULTIVA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO: Sí resulta posible construir una edificación para equipación situada sobre dos clases de suelo diferentes (suelo urbano y suelo rústico) que posean la misma cualificación urbanística y de ser posible, si se podría mantener el parámetro de altura que se permite para dicho equipamiento en suelo urbano”.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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



PRIMERA.- Según 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 a 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 Salceda de Caselas cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSSPP) aprobadas el 28.02.1997 y publicadas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra* núm. 237, del 04.04.1997.

La disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado a la *Ley 9/2002, del 30 diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia* y a los municipios sin planeamiento, establece lo siguiente en su apartado 2:

"1.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, del 30 diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las siguientes reglas:

[...] a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17. a) de esta ley, se le aplicará lo dispuesto en ella para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17. b) de esta ley, se le aplicará lo dispuesto en ella para el suelo urbano no consolidado.

[...] d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico."

Según señala el ayuntamiento, la actuación propuesta de ampliación de pabellón deportivo se localizaría parcialmente en suelo urbano y parcialmente en suelo clasificado como suelo no urbanizable delimitado, como reserva para uso deportivo y recreativo a desarrollar por planes especiales.

A la vista de lo expuesto, de una banda, al suelo urbano del Ayuntamiento de Salceda de Caselas se le aplicará directamente el régimen del suelo urbano previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, señaladamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (RLSG).

Por otro lado, al suelo no urbanizable del Ayuntamiento de Salceda de Caselas se aplicará el régimen jurídico del suelo rústico establecido en la LSG y en su normativa de desarrollo, señaladamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (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



Por lo tanto, cada una de las parcelas en las que se proyecta la ampliación propuesta está sometida a un régimen jurídico específico y deberán cumplirse los parámetros urbanísticos derivados del régimen que resulta de aplicación a cada una ellas.

TERCERA.- El ayuntamiento consulta, en primer término, sobre la viabilidad de construir una edificación para equipamiento sobre dos clases de suelo diferentes que poseen la misma cualificación urbanística (equipamiento); en el caso consultado, sobre suelo urbano y suelo rústico.

La ampliación del pabellón en la parcela de suelo urbano será posible siempre que respete los parámetros urbanísticos fijados en la ordenanza de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal que resulte de aplicación, señaladamente por su incidente en la consulta planteada, los retranqueos a colindantes.

A este respecto, la Ordenanza SU.05 de EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS de las NNSSPP establece la siguiente prescripción relativa a los retranqueos de edificación:

"- Separación de linderos. Los que correspondan a la ordenanza de aplicación a la calle en que se sitúa la parcela (SU.01, SU.02 al SU.03)"

Asimismo, el artículo 5.7 de la normativa de las NNSSPP, relativo al sistema general de equipamientos, establece:

"Definición Comprende los terrenos, edificios e instalaciones destinadas a usos públicos colectivos que por su dimensión o función específica trascienden a todo el Municipio

[...] Con carácter general se admite para la construcción de cualquier tipo de equipamiento plantear casos concretos en los que sea preciso la adopción de medidas excepcionales (superar límites de la ordenanza en alguno de sus parámetros) mediante la debida justificación y acuerdo plenario. La justificación se debe encontrar en la dificultad existente para dar salida a demandas colectivas de equipamiento y a la carencia de los correspondientes suelos.

En consecuencia, la ampliación del pabellón en la parcela de suelo urbano será posible siempre que se respeten los parámetros urbanísticos fijados en la ordenanza municipal asimilada que resulte de aplicación; o, en otro caso, siempre que el propio Ayuntamiento estime que concurren circunstancias que determinen la posibilidad de eximir de ese cumplimiento.

Del tenor de la consulta formulada, se deduce que las dudas municipales se refieren a la viabilidad de la implantación en el suelo rústico.

Al respecto hay que tener en cuenta que la implantación de un equipamiento, como todos los usos y actividades enumerados taxativamente en el artículo 35.1 de la LSG,

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



exigirá el cumplimiento de las condiciones generales de edificación previstas en el artículo 39 de la LSG y concordantes del reglamento que la desarrolla.

Por lo que aquí interesa, el artículo 39 de la LSG en la letra d) regula las condiciones de posición e implantación, estableciendo en su apartado 5º:

“Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela deberán garantizar la condición de aislamiento y no podrán ser inferiores a 5 metros, excepto que se trate de parcelas de la misma titularidad y se inscriba en el registro del planeamiento su indivisibilidad.”

La referida excepción al retranqueo a colindantes en suelo rústico fue introducida en la modificación del artículo efectuada por la *Ley 10/2023, de 28 de diciembre de medidas fiscales y administrativas* y hace falta mencionar que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre su aplicación en su informe XCP-25/012, el cual está disponible en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.junta.gal/eres/junta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

A la vista de lo expuesto, el citado precepto admite la posibilidad de que el retranqueo de la construcción a los lindes de la parcela sea inferior a los 5 metros, exigiendo únicamente el cumplimiento de dos únicos requisitos:

1º.- Que se trate de parcelas pertenecientes a la misma persona titular.

2º.- Que se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad.

En consecuencia, la ampliación propuesta afectando a dos clases diferentes de suelo resultará viable siempre y cuando se respeten los parámetros urbanísticos del régimen jurídico que resultan de aplicación a cada una de las parcelas; cumpliendo subrayar que en la parte clasificada como suelo rústico existe la posibilidad de aplicar la excepción prevista en el artículo 39.d.5) de la LSG, siempre que se cumplan los dos requisitos tasados señalados.

CUARTA.- En segundo lugar, el ayuntamiento consulta si se podría mantener en suelo rústico el parámetro de altura permitido para la equipación en suelo urbano.

Como ya se expuso en la consideración anterior, la parte de la edificación que se emplace en suelo rústico deberá respetar las condiciones de edificación del artículo 39 de la LSG. Respeto del parámetro de la altura máxima, el apartado c) del referido artículo señala:

“ - La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terro al arranque interior de la vertiente de cubierta.

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



Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hagan imprescindible.”

En consecuencia, el precepto expuesto permite exceder la altura máxima siempre que *“las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hagan imprescindible”*, cuestión que deberá analizarse por el ayuntamiento en el expediente concreto, pareciendo que tratándose de un polideportivo la propia actividad a desarrollar es quien de definir la altura necesaria.

Por sí pudiera resultar de utilidad, la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tuvo ocasión de pronunciarse sobre la altura máxima de la edificación para la ampliación de una bodega al amparo de la disposición transitoria tercera de la LSG en su informe XCP-23/039, el cual está disponible en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.junta.gal/eres/junta-consultiva/informes-instrucciones-estudios/relacion-informes-publicados>

CONCLUSIÓN

1.- La ampliación de pabellón deportivo resultará viable siempre y cuando se respeten los parámetros urbanísticos del régimen jurídico que resultan de aplicación a cada una de las parcelas, existiendo la posibilidad de aplicar la excepción prevista en el artículo 39.d.5) de la LSG para el suelo rústico siempre que se cumplan los requisitos tasados en el mismo.

2.- Las edificaciones en suelo rústico deberán respetar las condiciones de edificación fijadas en el artículo 39 de la LSG, señaladamente, el parámetro de altura máxima fijado en la letra c) del referido artículo, que permite exceder dicha altura máxima siempre que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hagan imprescindible.

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 lo 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.

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

