

Informe 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 (Concello de Ponte Caldelas – Expediente 046/2025)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 07.08.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2025/2207455) oficio do alcalde do Concello de Ponte Caldelas no que 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."*

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 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 Ponte Caldelas conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (en diante, NNSS), aprobadas definitivamente o 12.02.1993, cuxa normativa foi publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* o 06.04.1993.

A 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, establece:

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

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencias ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei".

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



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

Respecto do réxime do citado apartado 2.c), o apartado 1 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), introduce a seguinte puntualización: *"enténdese que resultan de aplicación neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40"*.

TERCEIRA. - O 22.09.2022 a directora xeral de Ordenación do Territorio e 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.

Cómpre sinalar que a Comisión Permanente xa 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, e que poden consultarse na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccion-estudios/relacion-informes-publicados>

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.

Tal e como se expón na mesma, *"cada unha das parcelas atópase sometida a un réxime xurídico específico; por exemplo, pode darse o suposto dunha parcela que estea clasificada nunha parte como solo rústico e outra parte como solo de núcleo rural. Neste caso, deben cumprirse os parámetros urbanísticos que derivan do réxime que resulta de aplicación a cada unha das ditas parcelas"*.

Partindo destas consideracións, o punto 5 da circular refírese especificamente ás exigencias do recuamento a lindeiros e do acceso rodado de uso público nos seguintes termos:

"Entendendo que a esixencia de recuamento a lindeiros constitúe, na práctica, unha garantía da ordenación urbanística para a protección dos lindes en beneficio de terceiros,

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



debe considerarse que, no suposto indicado, nada obsta a esixencia de 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 impostas polo título habilitante de natureza urbanística, o que implicaría un compromiso por parte do propietario da renuncia á división da dita parcela á que o planeamento outorga distintas clasificacións de solo.

O obxecto de dita renuncia sería o de eximir da obriga de recuamento baixo a premisa de que este parámetro ten como finalidade a protección de lindes en beneficio de terceiros e non dun mesmo propietario, polo que inscrita a renuncia á divisibilidade da parcela, ao abeiro do previsto para as notas marxinais nos artigos 73 e seguintes do Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, que teñen unha vixencia indefinida, podería dispensar o cumprimento dos recuamentos entre as parcelas de resultado.

O mesmo criterio resultaría aplicable tamén noutro suposto que ven sendo obxecto de numerosas consultas, como é o relativo á necesidade do cumprimento do acceso rodado de uso público adecuado á implantación dunha edificación no solo rústico, cando nos atopamos no mesmo suposto indicado anteriormente de parcela con dobre clasificación, e o acceso prodúcese pola parte da parcela clasificada como solo de núcleo rural. Nese caso, a inscrición rexistral da indivisibilidade da parcela afectada pola dobre clasificación podería habilitar para entender cumprido o requisito sinalado, sen prexuízo do necesario cumprimento de todos os parámetros e do réxime xurídico urbanístico que resulte de aplicación en cada clase ou categoría de solo afectado, en función da actuación que se pretenda realizar.

Esta interpretación, ademais, resulta coherente coa regulación prevista no artigo 39 e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 59 c) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, 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”.

Así mesmo, no informe CP-23/005 analizouse a posibilidade de aplicación desta circular ao solo clasificado como núcleo rural, nos seguintes termos:

“O concello consulta sobre a aplicación da circular a aqueles supostos nos que unha das parcelas ás que o planeamento outorga varias clasificacións está clasificada como solo de núcleo rural, tendo en conta que nesta clase de solo se aplica integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes.

O teor literal da circular non ofrece ningunha dúbida acerca da súa aplicación neste punto ao solo clasificado como de núcleo rural, de feito a súa consideración xurídica quinta cita expresamente, aínda que sexa a título de exemplo, o suposto no que unha parcela estea clasificada nunha parte como solo rústico e noutra como solo de núcleo rural.

Aclarado o anterior, a circular parte do presuposto de que o recuamento a lindeiros ten por obxecto a protección de lindes en beneficio de terceiros e non dun mesmo propietario,

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 nestes casos podería dispensarse do cumprimento dos recuamentos laterais e posteriores entre as parcelas de resultado sempre que o dito propietario se comprometa a renunciar á división da parcela e se faga constar esta renuncia no Rexistro da Propiedade.

O feito de que ao solo de núcleo rural se lle aplique integramente o disposto no planeamento respectivo non constitúe un impedimento para a aplicación da referida circular, posto que esta última se limita a ofrecer un criterio interpretativo en relación cun suposto específico –parcelas afectadas por distintas clasificacións ou cualificacións– no marco da normativa urbanística, tanto autonómica como estatal, sen eximir en ningún caso do cumprimento dos parámetros urbanísticos establecidos no PXOM."

CUARTA.- A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

Para tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente, á vista do proxecto e documentación que conta no mesmo, se a actuación prevista ten encaixe na normativa vixente.

CONCLUSIÓN

De 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.

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

