

Informe sobre a construción dunha vivenda unifamiliar nunha parcela no solo de núcleo rural que dispón do acceso rodado no solo rústico e viabilidade de realizar as acometidas para os servizos polo dito solo rústico (Concello de Cangas, Expediente XCP-25/060)

ANTECEDENTES

I.- O 16.10.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 64600/RX 2857632) oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Cangas no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa posibilidade de conceder unha licenza de obras para a construción dunha vivenda unifamiliar no solo de núcleo rural:

"Resulta viable a concesión de licenza de obras en solo de núcleo rural cando o acceso rodado tería que producirse por solo rústico. Poderían realizarse as acometidas para os servizos por dito solo rústico?"

Xunto coa solicitude achégase documento adxunto onde se concretan todos os aspectos da consulta formulada, en relación a determinadas fincas.

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 Cangas conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal aprobadas definitivamente en datas 20.12.1993 e 07.10.1994 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 12.12.1994.

De conformidade co número 2 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:

"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:

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



[...] c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia 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.

Esa letra c) da referida disposición transitoria é puntualizada polo apartado 2 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), ao indicar que *"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"*, que desenvolven os correlativos artigos 24 a 26 da LSG.

Atendendo a ese réxime xurídico do solo de núcleo rural, o artigo 24.5 da LSG establece:

"Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. No caso das redes de abastecemento de auga e saneamento, esta conexión só será exixible cando existan redes públicas ou pertencentes ás comunidades de usuarios reguladas pola lexislación sectorial de augas, autorizadas e con capacidade de servizo suficiente.

No caso de non se exixir a conexión coas redes de servizo, deberán resolverse estas por medios individuais con cargo ao promotor ou promotora da edificación. Cando non se trate de novas edificacións, a instalación de medios individuais de depuración poderá executarse sen gardar distancia ningunha aos bordos da parcela, sempre que se xustifique tecnicamente a imposibilidade da localización noutra zona do propio inmovible e se respecten as limitacións recollidas na normativa sectorial en materia de augas."

TERCEIRA.- En relación ao cumprimento dos requisitos de acceso rodado e servizos urbanísticos do citado artigo 24.5 da LSG, o Concello de Cangas consulta se resultaría viable a concesión dunha licenza de obras en solo de núcleo rural cando o acceso rodado tería que producirse polo solo rústico e se, nese caso, poderían realizarse as acometidas para os servizos polo dito solo rústico.

A consulta acompaña como anexo un documento que leva por título *"Memoria xustificativa para acceso por solo rústico e licenza de edificación en parcela de núcleo rural"*, elaborado por un interesado co obxecto de xustificar a viabilidade dun acceso rodado existente polo solo rústico aos efectos de poder solicitar unha licenza de obra para unha vivenda unifamiliar nun ámbito clasificado como solo de núcleo rural.

Cómpre advertir que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

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, este informe cínguese a clarificar con carácter xeral a interpretación da normativa urbanística sobre as cuestións formuladas no oficio municipal.

CUARTA.- Sobre a primeira cuestión obxecto da consulta, relativa ao requisito de disposición de acceso rodado de uso público esixido no artigo 24.5 da LSG para edificar no ámbito dos núcleos rurais, este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre idéntica solicitude no informe XCP- 25/046, nos seguintes termos:

"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-instruccions-estudos/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 exixencias 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, 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

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



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, 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. [...]”

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 dito informe conclúe que 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.

QUINTA.- En segundo lugar, consúltase se poderían realizarse as acometidas no solo rústico para os servizos urbanísticos da vivenda unifamiliar que pretende executarse no solo de núcleo rural.

A tal efecto, o precitado artigo 24.5 da LSG, relativo ao réxime de solo de núcleo rural establece que para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo *“existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades”*, polo que a execución ou conexión de redes de servizo vinculados a unha edificación a implantar no solo de núcleo rural poderá realizarse fóra da súa delimitación sempre que sexa permitido na outra clase de solo.

Pola súa banda, o artigo 35 da LSG contempla entre os usos e actividades admisibles no solo rústico: *m) Instalacións e infraestruturas hidráulicas, de telecomunicacións, produción e transporte de enerxía, gas, abastecemento de auga, saneamento e xestión e tratamento de residuos, públicas ou privadas, e sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.*

En consecuencia, en aplicación integrada dos artigos 24.5 e 35.1.m) da LSG, a execución ou conexión de redes de servizo vinculados a un uso residencial a implantar no solo de núcleo rural pode realizarse no solo rústico sempre que non implique a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren nesta clase de solo.

CONCLUSIÓNS

1.- De conformidade coa circular interpretativa do 22.09.2022 adoptada pola Dirección xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en colaboración cos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia e co Colexio Notarial de Galicia, 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.

2.- En aplicación integrada dos artigos 24.5 e 35.1.m) da LSG, a execución ou conexión de redes de servizo vinculados a un uso residencial a implantar no solo de núcleo rural pode realizarse no solo rústico sempre que non implique a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren nesta clase de solo.

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



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.

