

## Informe 012/2026: análisis de la obligación de conservación de los muros tradicionales de los "rueiros" y "corredoiras" en el suelo de núcleo rural en los supuestos de obligación de cesión (Ayuntamiento de Boiro, Expediente XCP-26/012)

### ANTECEDENTES

I.- El 24.03.2026 tuvo entrada en el Registro electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2026/836565) oficio del alcalde del Ayuntamiento de Boiro en el que se formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la obligación de conservación de los muros tradicionales en suelo de núcleo rural:

*"PRIMERA. A la vista de las determinaciones que se contienen en su PGOM, cabe considerar aplicable en el municipio de Boiro lo previsto en el artículo 38.3 PBA?*

*SEGUNDA. Con aplicación de lo previsto en la Ordenanza 15, de suelo de núcleo rural, del PGOM de Boiro, en su caso complementado con lo dispuesto en el artículo 38 PBA, cabe considerar justificada la demolición total o parcial de un muro tradicional cuando se hace para cumplir la obligación de cesión prevista en el artículo 24.2 LSG, entendiéndose que esta afectación por la alineación es una causa justificada para la demolición al estar afectado por una determinación contraria del planeamiento?*

*TERCERA. Cabe considerar justificada, con la misma argumentación del apartado anterior, la demolición total o parcial de un muro tradicional cuando se hace para habilitar los accesos necesarios a una parcela (entrada peatonal y/o de vehículos)?*

*CUARTA. Con independencia de lo anterior, cabe considerar justificada la demolición total o parcial de un muro tradicional cuando se hace para habilitar los accesos necesarios a una parcela (entrada peatonal y/o de vehículos) cuando previamente la persona promotora de la actuación fue eximida de cumplir con el deber de cesión para completar la alineación a un vial para así conservar un muro tradicional?"*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, le corresponde a este órgano consultivo la 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 Boiro cuenta con un Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente el 20.05.2003 y publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 132, del 19.03.2003 y en el *Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña* núm. 132, del 11/06/2003.



Este instrumento está sometido al régimen establecido en la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG), apartado 2 c), que indica:

*"[...] c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley"*

Esta previsión del apartado c) fue desarrollada por la disposición transitoria segunda del Reglamento de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (en adelante, RLSG), que en su apartado 2 puntualiza el siguiente:

*"[...] Se entiende que resultan de aplicación, en este caso, las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40"*

En consecuencia, al suelo de núcleo rural del Ayuntamiento de Boiro resultan de aplicación los parámetros urbanísticos de su PGOM, en lo que no contradigan el régimen jurídico general del suelo de núcleo rural de la LSG y de su reglamento, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley.

**TERCERA.-** La Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*, tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*.

No obstante, en la medida en que alguna de las cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada derivan de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse algunas consideraciones, centrandó la cuestión en resolver el límite del deber de cesión regulado en la legislación urbanística para el supuesto objeto de la consulta.

**CUARTA.-** En primer lugar, y para sentar el contexto de la consulta, hace falta señalar que las dudas municipales se centran fundamentalmente en determinar la prevalencia del deber de cesión obligatoria o del deber de conservación en el caso de los muros tradicionales de los rúeiros y corredoiras en suelo de núcleo rural.

Sobre la obligación de cesión en suelo de núcleo rural ya tuvo ocasión de pronunciarse la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en varias ocasiones, entre otros en los informes XCP-22/029, XCP-25/006, XCP-25/009, y que pueden consultarse en el siguiente enlace:



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

En el informe XCP-22/029 se analiza la aplicación conjunta de la obligación de cesión y de conservación de los muros tradicionales en suelo de núcleo rural, en los siguientes términos:

*“TERCERA.- El artículo 24 de la LSG, relativo al régimen del suelo de núcleo rural (artículo 36 del RLSG), establece en su apartado 2, lo siguiente:*

*“ 2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar íntegramente las existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso”.*

*Esta obligación de los propietarios no puede excepcionarse por el hecho de que exista una edificación o construcción sobre la superficie objeto de cesión ya que el señalamiento de las alineaciones es una determinación del planeamiento general y este tiene carácter de disposición de carácter general, y por lo tanto de obligado cumplimiento, salvo que se trate de muros tradicionales en los términos que a continuación se dirán.*

*Por otra parte, según lo dispuesto en los artículos 26.1.e) de la LSG y 40.1.e) del RLSG, en los núcleos rurales está prohibido el “... derrumbamiento de muros tradicionales de los callejeros o congostras, excepto disposición del planeamiento que lo autorice.”*

*A la vista del establecido en estos preceptos, debe entenderse que en aquellos supuestos en los que concurran estos especiales valores a proteger, por tratarse de muros tradicionales, la viabilidad de la aplicación conjunta del deber de cesión y de dicha prohibición queda supeditada a una interpretación integrada y coherente de las normas; debiendo analizar en cada supuesto que norma debe prevalecer, priorizando en este caso la aplicación del régimen de protección previsto para este tipo de construcciones.*

*En todo caso y, siempre que esté justificado el interés general, y toda vez que las alineaciones fijadas en el plan general de ordenación municipal para el suelo de núcleo rural deben respetarse, el ayuntamiento podría modificar las alineaciones establecidas en el planeamiento mediante el procedimiento de alteración previsto en el artículo 83 de la LSG en relación con el artículo 60 de la misma ley.”*

Y termina concluyendo:

*“1. Cuando en los terrenos que deben ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Oia exista un muro tradicional prevalecerá la aplicación del régimen de protección previsto para estas construcciones en el artículo 26 LSG sobre el deber de cesión impuesto en el artículo 24 de la misma ley.*

*2. Corresponde al ayuntamiento valorar en cada caso concreto si un muro tiene la consideración de tradicional y está en buen estado de conservación, para que merezca su conservación en contraposición al deber de cesión.”*



**QUINTA.-** Sentado lo anterior, el PGOM de Boiro establece en la Ordenanza reguladora del solo de núcleo rural que constituye una actuación prohibida en este solo *“el derribo, de manera injustificada, de muros tradicionales de los rúeiros y corredoiras”*.

Dicha previsión armoniza con lo contemplado no su momento por la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural, y resulta acorde también con el actual régimen jurídico previsto por la LSG, que es lo que resulta de aplicación en todo caso de conformidad con el régimen transitorio da LSG.

Así las cosas, el ayuntamiento consulta si resulta aplicable lo previsto en artículo 38.3 del Decreto 83/2018, de 16 de julio, por el que se aprueba el Plan Básico Autonómico (PBA), relativo a las *“normas generales”* en materia de *“cierres de parcelas”*, que establece lo siguiente:

*“3. Los muros se realizarán con materiales acordes con el ambiente en el que se injieren, debiendo mantenerse, en todo momento, en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enfosco o pintura. En caso de construcción de cierres de fábrica, estos se realizarán con materiales, técnicas y acabados tradicionales o, caso de hacerlos mediante materiales y técnicas actuales, habrá que justificar su correcta integración paisajística. No se permite el empleo de bloques de hormigón o materiales de fábrica no elaborados como elementos de acabado, salvo que sean debidamente revestidos y pintados.*

*Los cierres de fábrica de carácter tradicional (muros de mampostería, vallados) serán objeto de conservación a no ser que queden afectados por alguna determinación contraria en el planeamiento, habida cuenta de que lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/2016, del patrimonio cultural de Galicia (LPCG). Para la vegetación empleada se procurará evitar o uso de especies invasoras, recomendándose el de las autóctonas.”*

Conforme a su artículo 8.2, el PBA tiene carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal, y en virtud de este carácter complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso se pueda modificar la clasificación del solo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

Sobre la interpretación complementaria del PBA ya tuvo ocasión de pronunciarse la Comisión Permanente da Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en varias ocasiones, entre otros, en los informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016, que pueden consultarse en el siguiente enlace:

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

En este supuesto, a la vista de la regulación da Ordenanza 15 del PGOM del Ayuntamiento de Boiro, acorde con el régimen general del suelo de núcleo rural previsto en la LSG, no resulta necesario acudir a la aplicación complementaria da normativa del PBA, la cual, por otra parte, contempla una regulación de la misma acorde con aquella, con la salvedad de la alusión a lo establecido en el artículo 46 da Ley 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia.



En todo caso, dado que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 da LSG y 219.1 del RLSG, debe ser o ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto si se producen lagunas o indeterminaciones que deban ser complementadas acudiendo a la regulación prevista no PBA o, en el caso de que no existan, aplicar directamente lo previsto en su planeamiento urbanístico municipal.

En todo caso, dado que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto si se producen lagunas o indeterminaciones que deban ser complementadas acudiendo a la regulación prevista en el PBA o, en caso de que no existan, aplicar directamente lo previsto en su planeamiento urbanístico municipal.

**SEXTA.-** En relación a las demás cuestiones formuladas, como la relativa a entenderse justificada la demolición total o parcial de un muro tradicional si es para cumplir la obligación de cesión prevista en el artículo 24.2 LSG, así como cuando se hace para habilitar los accesos necesarios a una parcela (entrada peatonal y/o de vehículos), tal y como se señaló en el informe XCP-22/029, la existencia de un muro podrá tenerse en cuenta para exceptuar el régimen general establecido para una cesión obligatoria si tiene carácter tradicional y se encuentra en buen estado de conservación.

Ni la LSG ni el RLSG nos dan una definición de lo que debe entenderse por muros tradicionales. Por lo tanto para determinar a que se refiere el mismo debemos acudir al sentido propio de las palabras de la norma, en relación con el contexto, y atendiendo fundamentalmente al espíritu y el fin de la misma, tal y como señala el artículo 3 del Código Civil.

Los muros tradicionales en Galicia presentan diversas variedades tipológicas con distintas características mientras materiales y formas, dependiendo de su uso asociado y de su relación con el territorio en el que se injieren. De esta forma, la *Guía de Caracterización e Integración Paisajística de Vallados* editada por la Xunta de Galicia a través del Instituto de Estudios del Territorio, acerca información sobre los muros tradicionales y su distribución por comarcas, que puede ser de mucha utilidad para su identificación.

Se advierte de la necesidad de que el muro en su conjunto presente un buen estado de conservación, para que se pueda acreditar su valor, ya que la normativa urbanística de aplicación permite obras de conservación, reforma, reparación y consolidación en las construcciones que se encuentran en la situación de fuera de ordenación (artículo 90.1 de la LSG) pero en ningún caso se podría autorizar su reconstrucción.

En todo caso, toda vez que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso si un muro es tradicional y está en buen estado de conservación, para que tenga el valor suficiente que merezca su conservación en contraposición al deber de cesión.

## CONCLUSIONES

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO  
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS  
Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 356  
sxurb@xunta.gal  
www.xunta.gal



**1.-** Cuando en los terrenos que deben ser cedidos gratuitamente al ayuntamiento exista un muro tradicional, prevalecerá la aplicación del régimen de protección previsto para estas construcciones en el artículo 26 LSG sobre el deber de cesión en suelo de núcleo rural impuesto en el artículo 24 de la misma ley.

**2.-** Corresponde al ayuntamiento valorar en cada caso concreto si un muro tiene la consideración de tradicional y está en buen estado de conservación, para que merezca su conservación en contraposición al deber de cesión.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar que, de conformidad con el 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.”