

## Informe sobre el cumplimiento del requisito del frente de parcela a la vía pública en parcelas con doble clasificación (suelo de núcleo rural y suelo rústico), (Ayuntamiento de Boiro, Expediente XCP-26/013)

### ANTECEDENTES

I.- El 24.03.2026 tuvo entrada en el Registro electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2026/856578) 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:

*“Primera.- A la vista de las determinaciones contenidas en el PGOM del Ayuntamiento de Boiro, en el caso de parcelas con clasificación urbanística en suelo de núcleo rural y en suelo rústico y de cara a poder edificar en la parte de suelo de núcleo rural, ¿Debe interpretarse que el frente a la vía pública debe estar situado en la parte de la parcela clasificada como suelo de núcleo rural (“parcela calificada”), o debe interpretarse que este frente puede estar situado en la parte de la parcela ubicada en suelo rústico?”*

*Segunda.- Para el caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea que el frente a la vía pública debe estar situado en la parte de la parcela clasificada como suelo de núcleo rural, y teniendo en consideración lo previsto en el apartado 2.c) de la DT Primera LSG para el suelo de núcleo rural, ¿prevalecen las determinaciones contenidas en el PGOM o prevalece la regulación derivada de la LSG según la interpretación fijada por la Xunta Consultiva?”*

*Tercera.- Qué fundamento legal tiene la obligación de hacer constar en el Registro de la Propiedad la renuncia a la divisibilidad de la parcela en el caso de suelo de núcleo rural?”*

*Cuarta.- La obligación de hacer constar en el Registro de la Propiedad la renuncia a la divisibilidad de la parcela debe cumplirse con carácter previo o a posteriori de la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística?”*

*Quinta.- De qué mecanismos de reacción dispone el ayuntamiento ante el eventual incumplimiento por parte de la persona promotora de realizar la anotación en el Registro de la Propiedad si únicamente está obligada a hacerlo una vez obtenido el título habilitante de naturaleza urbanística?”*

*Sexta.- Cabe conceder títulos habilitantes sometidos a esta condición de constancia en el Registro de la Propiedad de la renuncia a la divisibilidad de la parcela?”*

### 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, 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 lo 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 la 40"*

**TERCERA.-** Hace falta advertir que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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*.

En todo caso, en la medida en que es posible analizar algunas cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada en interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

**CUARTA.-** Con fecha del 22.09.2022 la directora general de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptó una circular interpretativa en colaboración con los Colegios de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Galicia y con el Colegio Notarial de Galicia, por referirse a cuestiones directamente vinculadas con la normativa de naturaleza registral e hipotecaria y trata de resolver las dudas suscitadas en relación con la *"viabilidad de las actuaciones urbanísticas en parcelas que*



*están afectadas por el planeamiento urbanístico por distintas clasificaciones o cualificaciones urbanísticas ...”.*

La problemática analizada se refiere a los supuestos en los que el plan general de ordenación municipal atribuye distintas clasificaciones o cualificaciones urbanísticas a una parcela, produciéndose de esa manera su división o segregación automática y, como excepción a la regla general, resulta innecesario el otorgamiento de licencia urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 150.6 de la LSG.

*Pues bien, la circular establece que “en estos supuestos de segregación automática derivada del planeamiento urbanístico, cada una de las parcelas se encuentra sometida a un régimen jurídico específico; por ejemplo, puede darse el supuesto de una parcela que esté clasificada en una parte como suelo rústico y otra parte como suelo de núcleo rural. En este caso, deben cumplirse los parámetros urbanísticos que derivan del régimen que resulta de aplicación a cada una de dichas parcelas, pero una de las condiciones que está suscitando más dudas es la necesidad de cumplir el retranqueo mínimo a los colindantes.*

*Entendiendo que la exigencia de retranqueo a colindantes constituye, en la práctica, una garantía de la ordenación urbanística para la protección de los lindes en beneficio de terceros, debe considerarse que, en el supuesto indicado, nada obsta a la exigencia de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, lo que implicaría un compromiso por parte del propietario de la renuncia a la división de dicha parcela a la que el planeamiento otorga distintas clasificaciones de suelo.*

*El objeto de dicha renuncia sería el de eximir de la obligación de retranqueo bajo la premisa de que este parámetro tiene como finalidad la protección de lindes en beneficio de terceros y no de un mismo propietario, por lo que inscrita la renuncia a la indivisibilidad de la parcela, al amparo de lo previsto para las notas marginales en los artículos 73 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que tienen una vigencia indefinida, podría dispensar el cumplimiento de los retranqueos entre las parcelas de resultado.*

*El mismo criterio resultaría aplicable también en otro supuesto que viene siendo objeto de numerosas consultas, como es el relativo a la necesidad del cumplimiento del acceso rodado de uso público acomodado a la implantación de una edificación en el suelo rústico, cuando nos encontramos en el mismo supuesto indicado anteriormente de la parcela con doble clasificación y el acceso se produce por la parte de la parcela clasificada como suelo de núcleo rural. En cuyo caso, la inscripción registral de la indivisibilidad de la parcela afectada por la doble clasificación podría habilitar para entender cumplido el requisito señalado, sin perjuicio del necesario cumplimiento de todos los parámetros y del régimen jurídico urbanístico que resulte de aplicación en cada clase o categoría de suelo afectado en función de la actuación que se pretenda realizar”.*

Hace falta señalar que la Comisión Permanente tuvo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre la aplicación de la referida circular, entre otros, en los informes XCP 22/017, XCP 23/005, XCP-23/072, XCP 25/012, XCP 25-027, XSCP 25-060, y que pueden consultarse en el siguiente enlace:



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

El informe XCP-25/060 concluye que resulta viable que en una parcela con doble clasificación, suelo rústico y suelo de núcleo rural, se pueda edificar en la parte clasificada como suelo de núcleo rural cuyo acceso a la vía pública transcurre por la parte de la parcela sometida al régimen de suelo rústico, siempre y cuando se garantice la permanencia del acceso mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad de la parcela, en los términos analizados anteriormente, y siempre que se cumplan los demás parámetros urbanísticos que derivan del régimen que resulta de aplicación a cada una de dichas parcelas.

Al mismo tiempo, el informe XCP-23/005, sobre la posible aplicación de la circular en relación al cumplimiento de las determinaciones de planeamiento urbanístico en el suelo de núcleo rural, señala:

*"(...) El tenor literal de la circular no ofrece ninguna duda acerca de su aplicación en este punto al suelo clasificado como de núcleo rural, de hecho su consideración jurídica quinta cita expresamente, aunque sea a título de ejemplo, el supuesto en el que una parcela esté clasificada en una parte como suelo rústico y en otra como suelo de núcleo rural.*

*"(...) El hecho de que al suelo de núcleo rural se le aplique íntegramente el planeamiento respectivo no constituye un impedimento para la aplicación de la referida circular, puesto que esta última se limita a ofrecer un criterio interpretativo en relación con un supuesto específico -parcelas afectadas por distintas clasificaciones o cualificaciones- en el marco de la normativa urbanística, tanto autonómica como estatal, sin eximir en ningún caso de los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOM. (...)"*

El fundamento de tal interpretación debe ponerse en relación con el régimen transitorio previsto para el suelo de núcleo rural en la disposición transitoria primera de la LSG, que determina la aplicación íntegra de lo dispuesto en el planeamiento respectivo, pero en los términos señalados en la disposición transitoria segunda del 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 la 40".*

Por lo tanto, en la medida en que el acceso rodado de uso público constituye una determinación del régimen jurídico general previsto en la normativa urbanística para el suelo de núcleo rural, una interpretación posibilita que habilite para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico en este tipo de suelo, como es la que deriva de la aplicación de la circular, que permite que el acceso se materialice por la parcela emplazada en suelo rústico, no puede entenderse como un incumplimiento de los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento urbanístico municipal, señaladamente, la exigencia aludida de frente mínimo a la vía pública.



En definitiva, este órgano consultivo ya se ha pronunciado en varias ocasiones en sentido positivo sobre la cuestión que plantea el Ayuntamiento de Boiro; en consecuencia, en aplicación de la circular resulta admisible edificar en la parte clasificada como suelo de núcleo rural y que el acceso a la vía pública transcurra por la parte de la parcela sometida al régimen de suelo rústico, por el que el frente a la vía pública puede situarse en la parte de la parcela clasificada como suelo rústico, siempre y cuando se inscriba en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad de la parcela.

**QUINTA.-** En relación a las demás cuestiones formuladas, relativas a la imposición de la obligación de hacer constar en el Registro de la Propiedad la renuncia a la divisibilidad de la parcela en el suelo de núcleo rural, hace falta remitirse a lo dispuesto en la circular analizada, por referirse a cuestiones directamente vinculadas con la normativa de naturaleza registral e hipotecaria.

En todo caso, corresponde al ayuntamiento, en el seno de la tramitación del expediente del título habilitante de naturaleza urbanística, valorar el momento de imposición de la referida obligación de renuncia a la divisibilidad de la parcela, así como el procedimiento a seguir a tal efecto, si bien parece que nada obsta a que dicha vinculación constituya una condición impuesta en la propia licencia urbanística municipal.

A tal efecto, y por si resulta de utilidad, este órgano consultivo tuvo ocasión de pronunciarse respecto del cumplimiento del requisito exigido en el artículo 39.e) de la LSG para el suelo rústico en el informe XCP-24/028, en el que se analiza detalladamente el cumplimiento de la condición relativa a la constancia en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados prevista en el artículo 39.e) de la LSG, y en el que entre otras cuestiones se señala:

*" (...) Y para concluir, en la misma línea, el propio RLSG, con motivo de la regulación de supuestos específicos de usos admisibles en el suelo rústico, señaladamente del uso residencial vinculado a una explotación agrícola o ganadera, señala expresamente que la constancia en el registro de la propiedad constituye una condición que deberá ser impuesta por la licencia urbanística municipal (artículo 52.4.b).*

*Respecto de esta cuestión hace falta traer la colación la sentencia del Juzgado Contencioso-Administrativo núm. 1 de Ourense del 22.04.2013 que, a pesar de referirse al artículo 42.e) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, manifestó que "... la omisión de este requisito no constituye causa en sí de anulación de licencia, sino una condición resolutoria de la misma. Si tras la concesión la licencia no se realiza, podrá revocarse sin derecho a indemnización, y en cualquier caso una vez ejecutada la obra deberá denegarse licencia de primera ocupación y de apertura..."*

*Lo anteriormente expuesto permite concluir que el cumplimiento de la constancia registral de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados prevista en el artículo 39.e) de la LSG únicamente puede verificarse con carácter posterior al título habilitante municipal de naturaleza urbanística".*



**SEXTA.-** La actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG, es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2. a) de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local* y en el artículo 12.1 de la LSG.

A tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente, a la vista del proyecto y documentación que cuenta en el mismo, si la actuación prevista tiene encaje en la normativa vigente.

## CONCLUSIONES

**1.-** En aplicación de la circular interpretativa adoptada por la directora general de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 22.09.2022, en parcelas de doble clasificación, resulta admisible edificar en la parte clasificada como suelo de núcleo rural y que el acceso a la vía pública transcurra por la parte de la parcela sometida al régimen de suelo rústico, por lo que el frente a la vía pública puede situarse en la parte de la parcela clasificada como suelo rústico, siempre y cuando se inscriba en el Registro de la Propiedad la indivisibilidad de la parcela.

**2.-** Corresponde al ayuntamiento, en el seno de la tramitación del expediente para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, en el marco de la normativa urbanística vigente, analizar y resolver todas las cuestiones relacionadas con la tramitación del referido título, señaladamente, las referidas a la imposición de la obligación de renuncia a la divisibilidad de la parcela.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar 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.

