

Informe sobre a viabilidade da implantación de novos usos en parcelas de solo rústico nas que preexisten edificacións residenciais respecto das que prescribiu a acción de reposición da legalidade urbanística (Concello de Pantón, Expediente XCP-26/028)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 10.06.2026 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2026/1755292) oficio asinado polo alcalde do Concello de Pantón, no que se solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre distintas cuestións relacionadas coa implantación de usos en parcelas de solo rústico nas que preexisten edificacións residenciais, nos seguintes termos:

"Primeira. Nunha parcela situada en solo rústico, cunha superficie superior a 2.000 m², na que existe unha edificación residencial preexistente respecto da cal tería prescrito a acción de reposición da legalidade urbanística, ¿resulta posible autorizar unha nova construción ou instalación vinculada a un uso agrícola ou gandeiro, sempre que se xustifique o cumprimento das condicións legalmente esixibles para esta clase de solo?"

Segunda. No caso de que a resposta á cuestión anterior sexa afirmativa, ¿debe entenderse que a nova construción ou instalación agrícola ou gandeira debe vincular especificamente unha superficie mínima adicional de 2.000 m² dentro da mesma parcela, distinta da superficie que puidese entenderse asociada á edificación residencial preexistente?"

Terceira. No suposto dunha parcela en solo rústico na que exista unha vivenda, e na que xa se tivese considerado ou vinculado unha superficie de 2.000 m² a ese uso residencial preexistente, ¿podería autorizarse dentro da mesma parcela, sobre outros 2.000 m² diferenciados, unha piscina ou instalación análoga?"

En particular, solicítase aclaración sobre se unha piscina situada nunha parcela de solo rústico con vivenda preexistente debe entenderse necesariamente como instalación accesoria vinculada ao uso residencial existente, ou se podería ampararse nunha vinculación independente de superficie dentro da mesma parcela, malia non responder a un uso agrícola, gandeiro ou a outro uso especificamente admisible en solo rústico.

Cuarta. En relación coas cuestións anteriores, solicítase tamén que se aclare se a existencia dunha edificación residencial preexistente en solo rústico, respecto da cal prescribise a acción de reposición da legalidade, condiciona ou impide a implantación doutros usos permitidos pola normativa urbanística nesta clase de solo dentro da mesma parcela, cando exista superficie suficiente e se cumpran as restantes condicións legais e sectoriais aplicables."

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 Pantón non dispón de planeamento urbanístico xeral, polo que de conformidade co previsto na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en diante, LSG) relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, resulta de aplicación o previsto no seu número 4:

"4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:

a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia".

En consecuencia, ao solo rústico aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en diante, RLSG).

TERCEIRA.- A primeira cuestión obxecto de consulta versa sobre a viabilidade de autorización dunha nova construción vinculada a un uso agrícola ou gandeiro nunha parcela na que existe una edificación residencial respecto da cal xa prescribiu a acción de reposición da legalidade urbanística, así como, en caso positivo, se resulta esixible que ese novo uso se vincule a unha superficie mínima adicional de 2.000m² de superficie, distinta da que puidese entenderse asociada á edificación existente.

Antes de analizar dita casuística, pola súa relación coa mesma, convén sinalar que este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse sobre a viabilidade de que nunha parcela de solo rústico existan varios usos, en informes tales como o XCP-23/056 e o XCP-25/008, aos que pode accederse na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

No informe XCP-25/008 indícase:

"A normativa urbanística vixente non contén ningunha prohibición expresa sobre a posibilidade de que se poidan implantar varios usos nunha mesma parcela de solo rústico, sempre



que se trate, obviamente, de usos admisibles nesta clase de solo entre os contemplados no artigo 35.1 da LSG e concordante do RLSC, polo que debe ser admitida a dita posibilidade, debendo cumprir cada un dos ditos usos que se pretendan implantar na parcela nas condicións xerais da edificación establecidas nos artigos 39 da LSG e 59 a 62 do RLSC.

Entre esas condicións, o artigo 39.e) da LSG prevé o deber de facer constar no rexistro da propiedade "...a vinculación da superficie exixible á construción e ao 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".

Este precepto obriga a vincular a superficie mínima legal esixible da parte correspondente da parcela a cada uso autorizado, e resulta esixible, en todo caso, agás nas excepcións ao cumprimento do parámetro de parcela mínima establecidas no artigo 39.d).2ª da LSG. Neste sentido se pronuncia o informe XCP-23-056 emitido pola Comisión Permanente na sesión de 31.10.2023."

Sentado o anterior, a consulta formulada refírese a unha situación na que se pretende implantar un novo uso admisible en solo rústico nunha parcela na que existe unha edificación residencial respecto da que xa non cabe o exercicio da acción de restauración da legalidade urbanística, polo que segundo determina o artigo 153.2 da LSG, estaría suxeita ao réxime previsto no artigo 90.2 da LSG, que establece:

"2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior

Nas edificacións, construcións e instalacións no solo rústico que se atopen na situación descrita no parágrafo anterior, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente; tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os casos, logo do título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, admitiranse as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación."

Así mesmo, e por outra banda, respecto do novo uso a implantar en solo rústico haberá que estar ao disposto polo artigo 35.1 da LSG, que relaciona os usos admisibles, entre outros:

"g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.

h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas."

Como é sabido, a implantación de calquera dos usos e actividades enumerados no artigo 35.1 da LSG debe cumprir os requisitos establecidos nos artigos 39 da LSG e 60 a 62 do RLGS, relativos ás condicións de edificación en solo rústico.



Efectuando unha interpretación integrada e coherente do réxime xeral do solo rústico da LSG e do artigo 90.2, cabe concluír que a existencia nunha mesma parcela de solo rústico de edificacións que se atopen sometidas ao réxime previsto no artigo 90.2 da LSG non pode impedir a posibilidade de aplicar o réxime xeral do solo rústico para novos usos ou construcións, sempre e cando se trate de usos do artigo 35.1 da LSG e respecten todas as condicións de edificación previstas nos artigos 39 da LSG e 60 a 62 do RLGS.

O anterior debe entenderse sen prexuízo de que se teñan en conta todas as edificacións existentes na parcela aos efectos da verificación dos parámetros urbanísticos que puidesen resultar esixibles, nomeadamente, aos efectos da ocupación máxima permitida no solo rústico.

Entre as condicións de edificación esixibles, e en resposta á segunda cuestión formulada, está a prevista no artigo 39.d.2ª) da LSG, que establece como regra xeral unha superficie mínima de parcela de 2.000m², e a prevista no 39.e) da LSG, que prevé o deber de facer constar no rexistro da propiedade *"a vinculación da superficie exixible á construción e ao 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"*.

En consecuencia, a implantación do uso previsto no artigo 35.1.g) ou h) da LSG esixirá en todo caso o cumprimento da superficie mínima de 2.000m², así como a vinculación no rexistro da propiedade da referida superficie ao novo uso autorizado.

CUARTA.- No terceiro apartado o concello consulta se nunha parcela en solo rústico na que exista unha vivenda, cunha vinculación rexistral da superficie de 2.000 m² a dito uso residencial, podería autorizarse dentro da mesma parcela, sobre outros 2.000 m², unha piscina ou instalación análoga.

En particular, solicita aclaración sobre se unha piscina situada nunha parcela de solo rústico con vivenda preexistente debe entenderse necesariamente como unha instalación accesoria vinculada ao uso residencial existente, ou se podería ampararse noutro uso e contar cunha vinculación independente de superficie dentro da mesma parcela.

Sobre esta cuestión, este órgano consultivo tivo ocasión de efectuar un informe pormenorizado sobre o réxime xurídico aplicable ás piscinas en solo rústico, nomeadamente, o Informe XCP-22/003, ao que no remitimos na súa totalidade para evitar reiteracións, e ao que pode accederse na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

QUINTA.- Por último, en relación coas cuestións anteriores, o concello solicita que se *"aclare se a existencia dunha edificación residencial preexistente en solo rústico, respecto da cal prescribise a acción de reposición da legalidade, condiciona ou impide a implantación doutros usos permitidos pola normativa urbanística nesta clase de solo dentro da mesma parcela, cando exista superficie suficiente e se cumpran as restantes condicións legais e sectoriais aplicables."*



A consulta é formulada con carácter xeral e non concreta a dúbida derivada da interpretación da normativa urbanística, parecendo o seu obxecto a realización dun estudo pormenorizado sobre a compatibilidade ou convivencia nunha mesma parcela de todos os usos admisibles no solo rústico cunha edificación residencial existente en solo rústico, polo que excede das funcións atribuídas a este órgano consultivo e non procede a súa análise; sen prexuízo das consideracións xa efectuadas sobre dita cuestión nos apartados anteriores deste informe.

CONCLUSIÓNS

Efectuando unha interpretación integrada e coherente do réxime xeral do solo rústico da LSG e do artigo 90.2, a existencia nunha mesma parcela de solo rústico de edificacións residenciais que se atopen sometidas ao réxime previsto no artigo 90.2 da LSG non impide a posibilidade de aplicar o réxime xeral do solo rústico para novos usos ou construcións, sempre e cando se trate de usos previstos no artigo 35.1 da LSG e se respecten todas as condicións de edificación previstas nos artigos 39 da LSG e 60 a 62 do RLGS.

En consecuencia, a implantación do uso previsto no artigo 35.1.g) ou h) da LSG esixirá en todo caso o cumprimento da superficie mínima de 2000m², así como a vinculación no rexistro da propiedade da referida superficie ao novo uso autorizado.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

