

## Informe sobre posibilidade de división horizontal dentro da mesma parcela en solo de núcleo rural (Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia - Expediente XCP 22/051).

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 12.12.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/3044747) escrito do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia no que solicita informe sobre a seguinte cuestión:

*"... respecto á 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", emitida o 22.09.2022, para que determine se na limitación expresa da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, de uso residencial unifamiliar na clase de SNR, contempla ou non a división horizontal dentro da mesma 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 persoas titulares da presidencia dos colexios profesionais.

**SEGUNDA.-** Con data do 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, adoptou unha circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación.

Esta circular foi ditada en colaboración cos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia e co Colexio Notarial de Galicia, por referirse a cuestións directamente vinculadas coa normativa de natureza rexistral e hipotecaria.

A citada circular trata de aclarar as dúbidas suscitadas sobre a viabilidade de implantar usos residenciais colectivos no solo rústico *"(...) Ante a falla de concreción do uso residencial pormenorizado nos réximes excepcionais analizados, tanto no artigo 40 como na disposición transitoria terceira e, posta en relación a dita regulación co réxime previsto na normativa vixente para as divisións e segregación de parcelas no solo rústico (...)".*

Partindo desta premisa, a circular, logo de analizar a normativa reguladora da propiedade horizontal e os requisitos legais esixidos para a constitución do réxime xurídico de propiedade horizontal, manifesta, para os efectos que aquí interesan, o seguinte:

*"En definitiva, a propiedade horizontal e unha forma especial de comunidade sobre unha cousa única, de forma que, conforme a este réxime legal, as diferentes partes dun edificio poden ser propiedades independentes, mantendo a unidade xurídica da finca, única e indivisible-*

*(...)*

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurbanismo@xunta.gal



á vista do sinalado, cumprindo os requisitos legais esixidos poderá constituírse o réxime de propiedade horizontal, debendo terse en conta que se trata dun acto xurídico sobre o réxime da propiedade e non dun acto físico de división ou modificación do inmovible.

(...)

*Pero a división horizontal en ningún caso implica a división material da finca, ao manterse a unidade tanto do solo como do inmovible, sen prexuízo de que partes do mesmo poidan ser obxecto de propiedades separadas: a finca seguirá mantendo a súa unidade a efectos urbanísticos e non deixará de ser unha parcela única para calquera acto de nova construción ou modificación da construción existente, o que ten perfecto encaixa na normativa urbanística vixente (...)*

**TERCERA.-** O Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, á vista da anterior circular, consulta se a "limitación expresa da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante, LSG) de uso residencial unifamiliar na clase de solo de núcleo rural" se contempla ou non a división horizontal dentro da mesma parcela.

Para responder a esta cuestión, cómpre ter en conta que os artigos 25 da LSG e 39 do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de decembro (no sucesivo, RLSG) regulan os usos do solo de núcleo rural nos seguintes termos:

*"1. O planeamento urbanístico definirá os usos e as condicións de edificación admisibles non ámbitos delimitados como núcleos rurais de poboación, con supeditación ás determinacións contidas nesta lei (artigo 25.1 da LSG).*

*2.- O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Considéranse como complementarios os usos terciarios ou produtivos, actividades turísticas e artesanais, pequenos talleres, invernadoiros e equipamentos, así como aqueles que garden relación directa con tradicionalmente ligados ao asesoramento rural de que se trate ou que dean resposta ás necesidades de poboación residentes neles (artigo 25.2 da LSG).*

*O uso característico debe entenderse como o uso principal do núcleo. O carácter complementario dos usos enumerados no punto anterior e as súas condicións serán definidos polo plan xeral para cada ordenanza que se estableza no solo de núcleo rural."*

En conexión co anterior, o artigo 40 do RLSG, que desenvolve o artigo 26 da LSG, refírese ás actuacións incompatibles en solo de núcleo rural, destacando as seguintes:

*"1.-Nos núcleos rurais están prohibidas as seguintes actuacións:*

*"a) As edificacións e usos característicos das zonas urbanas e aquelas cuxa tipoloxía resulte impropia en relación coas determinacións do planeamento (artigo 26.1.a) da LSG.*

*Para estes efectos, entenderase que son edificacións características das zonas urbanas, entre outras e, en todo caso, as edificacións en tipoloxía de cuarteirón ou bloque."*

(...)

*2.- Sen prexuízo do disposto no número anterior, nos núcleos tradicionais, estarán prohibidos:*

*a) As vivendas acaroadas, proxectada en serie, de características similares e colocadas en continuidade en mais de tres unidades (artigo 26.2. a da LSG)".*

A LSG non indica expresamente, como se apunta na consulta, que o uso residencial característico desta clase de solo sexa o unifamiliar, senón que remite ao planeamento respectivo a definición dos usos e tipoloxías edificatorias admisibles, sen prexuízo de que o uso residencial unifamiliar semelle ser o máis característico desta clase de solo.



Por outra banda, a citada norma tampouco prohibe expresamente a realización de segregacións en solo de núcleo rural, a diferenza do que sucede co solo rústico, polo que será, igualmente, o planeamento o que determine as condicións de segregación nesta clase de solo.

En consecuencia, deberá terse en conta que a circular interpretativa sobre a viabilidade de vivendas colectivas en solo rústico se aplicará ao solo de núcleo rural dentro dos límites previstos no planeamento urbanístico.

**CUARTA.-** Efectuadas as anteriores consideracións, cómpre lembrar que a propiedade horizontal constitúe un acto xurídico sobre o réxime da propiedade e non un acto físico de división ou modificación da parcela.

Sentado o anterior, cabe partir de que o uso residencial, segundo a definición do apartado 3.1 do Anexo I do RLSG, é *"aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolva unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio"*.

Pola súa banda, o uso residencial unifamiliar, de acordo coa definición recollida no apartado 3.1.a) do Anexo I do RLSG, é *"aquel que se conforma por unha vivenda ou agrupación de vivendas (acaroadas, illadas ou en ringleira) destinándose cada unha a unha soa unidade familiar, localizadas nunha única parcela, con acceso independente"*.

Á vista do exposto, non se aprecia inconveniente desde o punto de vista urbanístico para a constitución dun réxime de propiedade horizontal nunha vivenda unifamiliar coa finalidade de implantar un uso complementario permitido polo planeamento urbanístico.

Naqueles supostos nos que o planeamento permita máis dunha vivenda por parcela e prevea o uso residencial unifamiliar admitirse a existencia de varias vivendas baixo o réxime de propiedade horizontal, o que en ningún caso debe confundirse cunha división da parcela sobre a que se atopan as vivendas, a cal deberá manter a súa unidade física e xurídica.

O feito de que o planeamento poida establecer, de ser o caso, unha prohibición de segregación ou non concorran os requisitos esixidos polo artigo 150 da LSG non impide a constitución dun réxime de propiedade horizontal posto que, tal e como se apuntou, esta non implica unha división física nin xurídica da parcela.

## CONCLUSIÓN

- 1.- En solo de núcleo rural é posible constituír un réxime de propiedade horizontal nunha vivenda unifamiliar coa finalidade de implantar un uso complementario permitido polo planeamento urbanístico.
- 2.- Naqueles supostos nos que o planeamento permita máis dunha vivenda por parcela admitirse a existencia de varias vivendas baixo o réxime de propiedade horizontal.

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 ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
[sxurbanismo@xunta.gal](mailto:sxurbanismo@xunta.gal)

