

Informe sobre la viabilidad de la implantación de nuevos usos en parcelas de suelo rústico en las que preexisten edificaciones residenciales respecto de las que ha prescrito la acción de reposición de la legalidad urbanística (Ayuntamiento de Pantón, Expediente XCP- 26/028)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 10.06.2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2026/1755292) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Pantón, en el que se solicita la emisión de informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre distintas cuestiones relacionadas con la implantación de usos en parcelas de suelo rústico en las que preexisten edificaciones residenciales, en los siguientes términos:

“Primera. En una parcela ubicada en suelo rústico, con una superficie superior la 2.000 m², en la que existe una edificación residencial preexistente respecto de la cuál habría prescrito la acción de reposición de la legalidad urbanística, ¿resulta posible autorizar una nueva construcción o instalación vinculada a un uso agrícola o ganadero, siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones legalmente exigibles para esta clase de suelo?

Segunda. En caso de que la respuesta a la cuestión anterior sea afirmativa, ¿debe entenderse que la nueva construcción o instalación agrícola o ganadera debe vincular específicamente una superficie mínima adicional de 2.000 m² dentro de la misma parcela, distinta de la superficie que pudiera entenderse asociada a la edificación residencial preexistente?

Tercera. En el supuesto de una parcela en suelo rústico en la que exista una vivienda, y en la que ya se hubiera considerado o vinculado una superficie de 2.000 m² a ese uso residencial preexistente, ¿podría autorizarse dentro de la misma parcela, sobre otros 2.000 m² diferenciados, una piscina o instalación análoga?

En particular, se solicita aclaración sobre si una piscina ubicada en una parcela de suelo rústico con vivienda preexistente debe entenderse necesariamente como instalación accesoria vinculada al uso residencial existente, o si podría ampararse en una vinculación independiente de superficie dentro de la misma parcela, a pesar de no responder a un uso agrícola, ganadero o a otro uso específicamente admisible en suelo rústico.

Cuarta. En relación con las cuestiones anteriores, se solicita también que se aclare si la existencia de una edificación residencial preexistente en suelo rústico, respecto de la cuál prescribiese la acción de reposición de la legalidad, condiciona o impide la implantación de otros usos permitidos por la normativa urbanística en esta clase de suelo dentro de la misma parcela, cuando exista superficie suficiente y se cumplan las restantes condiciones legales y sectoriales aplicables.”



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 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 Pantón no dispone de planeamiento urbanístico general, por lo que de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG) relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, resulta de aplicación lo previsto en su número 4:

"4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en esta ley, con las siguientes particularidades:

a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.a) de esta ley.

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia".

En consecuencia, al suelo rústico se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, señaladamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (en adelante, RLSG).

TERCERA.- La primera cuestión objeto de consulta versa sobre la viabilidad de autorización de una nueva construcción vinculada a un uso agrícola o ganadero en una parcela en la que existe una edificación residencial respecto de la cuál ya prescribió la acción de reposición de la legalidad urbanística, así como, en caso positivo, si resulta exigible que ese nuevo uso se vincule a una superficie mínima adicional de 2.000m² de superficie, distinta de la que pudiera entenderse asociada a la edificación existente.

Antes de analizar dicha casuística, por su relación con la misma, conviene señalar que este órgano consultivo tuvo ocasión de pronunciarse sobre la viabilidad de que en una parcela de suelo rústico existan varios usos, en informes tales como el XCP-23/056 y el XCP- 25/008, a los que puede accederse en el siguiente enlace:

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

En el informe XCP-25/008 se indica:



"La normativa urbanística vigente no contiene ninguna prohibición expresa sobre la posibilidad de que se puedan implantar varios usos en una misma parcela de suelo rústico, siempre que se trate, obviamente, de usos admisibles en esta clase de suelo entre los contemplados en el artículo 35.1 de la LSG y concordante del RLSG, por lo que debe ser admitida dicha posibilidad, debiendo cumplir cada uno de dichos usos que se pretendan implantar en la parcela en las condiciones generales de la edificación establecidas en los artículos 39 de la LSG y 59 la 62 del RLSG.

Entre esas condiciones, el artículo 39.e) de la LSG prevé el deber de hacer constar en el registro de la propiedad "...la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica".

Este precepto obliga a vincular la superficie mínima legal exigible de la parte correspondiente de la parcela a cada uso autorizado, y resulta exigible, en todo caso, excepto en las excepciones al cumplimiento del parámetro de parcela mínima establecidas en el artículo 39.d).2ª de la LSG. En este sentido se pronuncia el informe XCP-23-056 emitido por la Comisión Permanente en la sesión de 31.10.2023."

Establecido lo anterior, la consulta formulada se refiere a una situación en la que se pretende implantar un nuevo uso admisible en suelo rústico en una parcela en la que existe una edificación residencial respecto de la que ya no cabe el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística, por lo que según determina el artículo 153.2 de la LSG, estaría sujeta al régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG, que establece:

"2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme lo señalado en el número anterior, y podrán realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el número anterior.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo rústico que se encuentren en la situación descrita en el párrafo anterior, podrá mantenerse el uso preexistente, aunque se trate de usos no ajustados a la normativa urbanística vigente; también se admitirán los cambios de uso, siempre que se trate de un uso permitido en esta clase de suelo. En ambos casos, luego del título habilitante de naturaleza urbanística y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, se admitirán las obras de conservación, mantenimiento, reforma y rehabilitación, sin que, en ningún caso, pueda ampliarse la edificación."

Asimismo, y por otra parte, respecto del nuevo uso a implantar en suelo rústico habrá que estar a lo dispuesto por el artículo 35.1 de la LSG, que relaciona los usos admisibles, entre otros:

"g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos.

h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas."



Como es sabido, la implantación de cualquiera de los usos y actividades enumerados en el artículo 35.1 de la LSG debe cumplir los requisitos establecidos en los artículos 39 de la LSG y 60 la 62 del RLGS, relativos a las condiciones de edificación en suelo rústico.

Efectuando una interpretación integrada y coherente del régimen general del suelo rústico de la LSG y del artículo 90.2, cabe concluir que la existencia en una misma parcela de suelo rústico de edificaciones que se encuentren sometidas al régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG no puede impedir la posibilidad de aplicar el régimen general del suelo rústico para nuevos usos o construcciones, siempre y cuando se trate de usos del artículo 35.1 de la LSG y respeten todas las condiciones de edificación previstas en los artículos 39 de la LSG y 60 la 62 del RLGS.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que se tengan en cuenta todas las edificaciones existentes en la parcela a los efectos de la verificación de los parámetros urbanísticos que pudieran resultar exigibles, señaladamente, a los efectos de la ocupación máxima permitida en el suelo rústico.

Entre las condiciones de edificación exigibles, y en respuesta a la segunda cuestión formulada, está la prevista en el artículo 39.d.2ª) de la LSG, que establece como regla general una superficie mínima de parcela de 2.000m², y la prevista en el 39.e) de la LSG, que prevé el deber de hacer constar en el registro de la propiedad *“la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica”*.

En consecuencia, la implantación del uso previsto en el artículo 35.1.g) o h) de la LSG exigirá en todo caso el cumplimiento de la superficie mínima de 2.000m², así como la vinculación en el registro de la propiedad de la referida superficie al nuevo uso autorizado.

CUARTA.- En el tercer apartado el ayuntamiento consulta si en una parcela en suelo rústico en la que exista una vivienda, con una vinculación registral de la superficie de 2.000 m² a dicho uso residencial, podría autorizarse dentro de la misma parcela, sobre otros 2.000 m², una piscina o instalación análoga.

En particular, solicita aclaración sobre si una piscina ubicada en una parcela de suelo rústico con vivienda preexistente debe entenderse necesariamente como una instalación accesoria vinculada al uso residencial existente, o si podría ampararse en otro uso y contar con una vinculación independiente de superficie dentro de la misma parcela.

Sobre esta cuestión, este órgano consultivo tuvo ocasión de efectuar un informe pormenorizado sobre el régimen jurídico aplicable a las piscinas en suelo rústico, señaladamente, el Informe XCP-22/003, al que nos remitimos en su totalidad para evitar reiteraciones, y al que puede accederse en el siguiente enlace:

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



QUINTA.- Por último, en relación con las cuestiones anteriores, el ayuntamiento solicita que se *"aclare si la existencia de una edificación residencial preexistente en suelo rústico, respecto de la cuál prescribiera la acción de reposición de la legalidad, condiciona o impide la implantación de otros usos permitidos por la normativa urbanística en esta clase de suelo dentro de la misma parcela, cuando exista superficie suficiente y se cumplan las restantes condiciones legales y sectoriales aplicables."*

La consulta es formulada con carácter general y no concreta la duda derivada de la interpretación de la normativa urbanística, pareciendo su objeto la realización de un estudio pormenorizado sobre la compatibilidad o convivencia en una misma parcela de todos los usos admisibles en el suelo rústico con una edificación residencial existente en suelo rústico, por lo que excede de las funciones atribuidas a este órgano consultivo y no procede su análisis; sin perjuicio de las consideraciones ya efectuadas sobre dicha cuestión en los apartados anteriores de este informe.

CONCLUSIONES

Efectuando una interpretación integrada y coherente del régimen general del suelo rústico de la LSG y del artículo 90.2, la existencia en una misma parcela de suelo rústico de edificaciones residenciales que se encuentren sometidas al régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG no impide la posibilidad de aplicar el régimen general del suelo rústico para nuevos usos o construcciones, siempre y cuando se trate de usos previstos en el artículo 35.1 de la LSG y se respeten todas las condiciones de edificación previstas en los artículos 39 de la LSG y 60 la 62 del RLGS.

En consecuencia, la implantación del uso previsto en el artículo 35.1.g) o h) de la LSG exigirá en todo caso el cumplimiento de la superficie mínima de 2000m², así como la vinculación en el registro de la propiedad de la referida superficie al nuevo uso autorizado.

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.

