

Informe sobre viabilidade dunha segregación coa finalidade de reorganizar a propiedade (Concello de Boiro – Expediente XCP-24/015)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 15.03.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2024/906893) oficio do alcalde de Boiro no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

“Un particular solicita unha agrupación de dúas parcelas e simultánea segregación en dúas parcelas, co fin de reorganizar a propiedade.

Segundo o PXOM en vigor (non está adaptado á Lei 9/2002):

A parcela 1 de 5.209,37 m², ten dúas clasificacións 3.439,05 m² en solo de núcleo rural e 1.770,32 m² en solo rústico de protección ordinaria (existe unha vivenda e un pombal).

A parcela 2 de 64,76 m² está clasificada como solo de núcleo rural.

Sen entrar en que se trataría dunha agregación e non agrupación o que pretende é segregar a finca xa agrupada dando como resultado dúas fincas:

Fincas resultantes

Lote 1: 3.944,13 (no que 1.140,32 m² se corresponderían con solo clasificado como rústico de protección ordinaria)

Lote 2: 1.330,00 (no que 630 m² se se corresponderían con solo clasificado como rústico de protección ordinaria)“.

Segundo prescribe o artigo 367 do DECRETO 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, en solo rústico permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto ao orixinalmente (artigo 149 LSG).

Por ilo e ao amparo do previsto no artigo 15.1.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, como titular da alcaldía, solicito a emisión do informe previsto no artigo 2.1.b) da precitada norma por parte da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo preto da legalidade urbanística da solicitude de licenza toda vez que neste suposto o solo rústico existente nunha parcela se fracciona e pasa a formar parte das dúas parcelas resultantes“.

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 consultivo 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 Boiro conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente polo Pleno do Concello do 20.05.2003 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 104, do 30.05.2003 e no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 11.06.2003.

Este instrumento redactouse e aprobouse ao abeiro da *Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia*, no marco da disposición transitoria terceira da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte no seu apartado 2:

"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

[...]

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico".

En consecuencia, ao solo rústico de Boiro 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 adiante, RLSG).

TERCEIRA.- O presente informe ten por obxecto analizar a posibilidade de realizar unha segregación coa finalidade de reorganizar a propiedade de varias parcelas clasificadas como solo rústico e solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 149 da LSG.

Os artigos 149 da LSG e 367 do RLSG, baixo a rúbrica "División e segregación de predios en solo rústico", establecen o seguinte:

"No solo rústico non se poderán realizar segregacións, agás no suposto de execución de infraestruturas e dotacións e no caso de parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións que fosen declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes de expropiación.

Non obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinarmente existente".

A normativa urbanística consagra, como regra xeral, a prohibición de segregacións en solo rústico, de tal xeito que as excepcións que contempla -execución de infraestruturas e dotacións e parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes expropiatorios – deben ser obxecto de interpretación restritiva.

Así mesmo, como excepción á devandita regra xeral, en solo rústico están permitidas as segregacións cuxo obxecto sexa a reorganización da propiedade co fin de posibilitar unha organización das parcelas existentes de maneira distinta para que a súa utilización resulte máis eficaz.



Cómpre salientar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exigibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 e XCP-22/036) que están publicados na páxina web da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e dispoñibles na seguinte ligazón: <https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccion-estudios/relacion-informes-publicados>

En concordancia cos pronunciamentos recollidos en tales informes, cando o obxecto da solicitude de licenza sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes, sen que resulte necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela.

Non obstante o anterior, unha vez reorganizada a propiedade, se nalguna das parcelas resultantes se pretendese levar a cabo un uso dos permitidos en solo rústico polo artigo 35.1 da LSG debe esixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG.

CUARTA.- No suposto concreto ao que se refire a consulta non se obviar o feito de que naqueles casos, como o que nos ocupa, nos que o plan xeral de ordenación municipal atribúa distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas a unha parcela se producirá a súa división ou segregación e, como excepción á regra xeral, será innecesario o outorgamento de licenza.

Neste sentido, o artigo 150.6.c) da LSG establece que *"Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza agás que o concello declare a súa innecesariedade. Será innecesario o outorgamento de licenza cando a división ou segregación sexa consecuencia de:*

[...]

c) O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou cualificación da parcela de orixe".

Así pois, desde unha perspectiva urbanística estamos ante varias parcelas, entendidas, segundo o disposto punto 5.a) do Anexo I do RLSG, como *"a unidade de solo, tanto na rasante coma no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente"* e cada unha delas estará sometida ao réxime xurídico que resulte de aplicación en cada caso.

As consideracións anteriores permiten concluír que a segregación pretendida non resulta viable posto que a aplicación do artigo 149 da LSG exige que as parcelas afectadas pola reorganización da propiedade estean clasificadas como solo rústico, o que non sucede no suposto obxecto da consulta no que se pretende segregar unha porción de solo rústico para agrupala a unha parcela con outra clasificación.

QUINTA.- En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.



Será o concello o que en cada caso concreto debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a segregación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente

CONCLUSIÓN

1. O artigo 149 da LSG permite realizar segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade co único requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente, polo que non será necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela.
2. As segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade permitidas polo artigo 149 da LSG se aplican a aqueles supostos nos que as parcelas afectadas estean clasificadas como solo rústico.

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.