

Informe sobre requisitos exigibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en solo rústico (Concello de A Cañiza – Expediente XCP-24/027)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 13.05.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2024/1568886) oficio do alcalde da Cañiza no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

“Se pretende realizar la división de una parcela [PARCELA MATRIZ A, de 400 m2] emplazada en suelo rústico sobre la que se asientan dos edificaciones (estructuralmente independientes, adosada la una a la otra y que ocupan la totalidad de la parcela) para posteriormente reorganizar la propiedad agrupando una de las parcelas resultantes [PARCELA A1, de 200 m2], con una parcela existente previamente [PARCELA B, de 3.000 m2] y la otra parcela resultante de la segregación [PARCELA A2, de otros 200 m2] con otra parcela también existente previamente [PARCELA C, de 700 m2]. Por lo tanto, de la reorganización propuesta resultarían por lo tanto dos nuevas parcelas [PARCELA R1, de 3.200 m2 y PARCELA R2, de 900 m2] sobre la que se asentarían sendas edificaciones de 200 m2 cada una.

Según establece el art. 149 de la LSG y 367 del RLSG, «en el suelo rústico no podrán realizarse segregaciones [...] No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto al originariamente». Por este parte la segregación sería autorizable puesto que resultaría un menor número de parcelas (2) respecto de las originalmente existentes (3).

Así mismo, en el art. 150.2 de la LSG y 368.2 del RLSG se establece que «no podrá realizarse ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva». Por lo tanto, la segregación de la parcela matriz sería autorizable a pesar de que da lugar a dos lotes de superficie inferior a 2.000 m2, determinada como mínima según la legislación urbanística vigente (art. 61.2 del RLSG) puesto que el fin de la segregación es agrupar esto lotes a parcelas existente. Sin embargo, una de las parcelas resultantes finales tras la agrupación [PARCELA R2], de 900 m2, no cumpliría la parcela mínima de 2.000 m2 citada. ¿Aun así, sería autorizable la segregación pretendida cuando una de las parcelas resultantes tras la agrupación para la reorganización de la propiedad non cumple parcela mínima?

Por otra parte, en el art. 150.3 de la LSG y 368.3 del RLSG se establece que son «indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el apartado anterior». En la parcela resultante final [PARCELA R2] se sobrepasa la ocupación máxima permitida del 20% (art.61.3 del RLSG), al emplazarse sobre la misma una edificación de 200 m2 sobre una parcela de 900 m2 (200m2 / 900m2 = 22.2%) y, además, ninguna de ella cumpliría el retranqueo mínimo establecida de 5 m a linderos para las edificaciones en suelo rústico (art. 61.5 del RLSG). ¿Aun así, sería autorizable la segregación



pretendida cuando las edificaciones existentes en las parcelas resultantes non cumplen los parámetros urbanísticos legalmente establecidos?”.

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 da Cañiza conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 27.06.2003, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 163, do 25.08.2003 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 166, do 29.08.2003.

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 número 2:

“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 rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico”.

En consecuencia, ao solo rústico do Concello da Cañiza 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.- A consulta formulada ten por obxecto analizar os requisitos exixibles para as segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade, en concreto se resulta preceptivo que os lotes resultantes contén cunha superficie mínima de parcela e se as edificacións existentes deben cumprir cos parámetros urbanísticos establecidos para esa clase de solo, é dicir se as parcelas resultantes teñen a obriga de cumprir as condicións reguladas no artigo 39 da LSG.

O artigo 39 da LSG, referido ás “Condicións xerais das edificacións en solo rústico”, establece que *“Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificación ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións [...]”.*

Do teor literal deste precepto despréndese que o cumprimento dos requisitos do artigo 39 citado debe esixirse cando o título habilitante solicitado é para un uso dos recollidos no artigo 35 da lei, debendo entenderse que en caso contrario non será necesario o cumprimento destas condicións.



CUARTA.- Por outra banda, 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 orixinariamente 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 lembrar que este órgano consultivo xa se pronunciou sobre o alcance da reorganización da propiedade en solo rústico en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 - Concello de Láncara e XCP-22/036 - Concello de Vimianzo) que están publicados na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccion-estudos/relacion-informes-publicados> e a cuxas consideracións nos remitimos.

En concordancia cos pronunciamentos recollidos en tales informes, cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade unicamente debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes.

Polo tanto, cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade debe cumprirse o requisito establecido no artigo 149 da LSG, non sendo necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, xa que como expuxemos anteriormente a razón de ser do artigo 39 da LSG responde a concretar os requisitos de implantación dos usos do artigo 35 da LSG.

Non obstante o anterior, debe terse en conta que unha vez reorganizada a propiedade, se nalgunha das parcelas resultantes se pretendese implantar un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1 da LSG debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG.

Por outra banda, o feito de que as edificacións existentes incumpran os parámetros de ocupación e recuamento exixidos polo artigo 39 da LSG carece de transcendencia no suposto consultado xa que a segregación proposta non agravaría a súa situación de incompatibilidade coa normativa urbanística.

QUINTA.- A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos



de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

Corresponde ao Concello da Cañiza, no ámbito das súas competencias, analizar a viabilidade da reorganización da propiedade proposta, tendo en conta a documentación técnica obrante no expediente e as demais circunstancias concorrentes.

CONCLUSIÓN

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.

En consecuencia, cando o obxecto da licenza sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios para a reorganización da propiedade debe cumprirse o requisito establecido no artigo 149 da LSG, non sendo necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG.

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.