

Informe sobre viabilidad de una segregación con la finalidad de reorganizar la propiedad (Ayuntamiento de Boiro – Expediente XCP-24/015)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 15.03.2024 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2024/906893) oficio del alcalde de Boiro en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

“Un particular solicita una agrupación de dos parcelas y simultánea segregación en dos parcelas, con el fin de reorganizar la propiedad.

Según el PGOM en vigor (no está adaptado a la Ley 9/2002):

La parcela 1 de 5.209,37 m², tiene dos clasificaciones 3.439,05 m² en suelo de núcleo rural y 1.770,32 m² en suelo rústico de protección común (existe una vivienda y un palomar).

La parcela 2 de 64,76 m² está clasificada como suelo de núcleo rural.

Sin entrar en que se trataría de una agregación y no agrupación lo que pretende es secretar la finca ya agrupada dando como resultado dos fincas:

Fincas resultantes

Lote 1: 3.944,13 (en el que 1.140,32 m² se corresponderían con suelo clasificado como rústico de protección común)

Lote 2: 1.330,00 (en el que 630 m² se se corresponderían con suelo clasificado como rústico de protección común)“.

Según prescribe el artículo 367 del DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en suelo rústico se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto al original (artículo 149 LSG).

Por ello y al amparo del previsto en el artículo 15.1.b del DECRETO 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como titular de la alcaldía, solicito la emisión del informe previsto en el artículo 2.1.b) de la precitada norma por parte de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo a cerca de la legalidad urbanística de la solicitud de licencia toda vez que en este supuesto el suelo rústico existente en una parcela se fracciona y pasa a formar parte de las dos parcelas resultantes“.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo 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 Boiro cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 20.05.2003 y publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 104, del 30.05.2003 y en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 11.06.2003.

Este instrumento se redactó y se aprobó al amparo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, en el marco de la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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, establece el siguiente en su apartado 2:

“1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las siguientes reglas:

[...]

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.

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

TERCERA.- El presente informe tiene por objeto analizar la posibilidad de realizar una segregación con la finalidad de reorganizar la propiedad de varias parcelas clasificadas como suelo rústico y suelo de núcleo rural al amparo del establecido en el artículo 149 de la LSG.

Los artículos 149 de la LSG y 367 del RLSG, bajo la firma “División y segregación de predios en suelo rústico”, establecen el siguiente:

“En suelo rústico no se podrán realizar segregaciones, excepto en el supuesto de ejecución de infraestructuras y dotaciones y en el caso de parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones que fueran declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.

No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente”.

La normativa urbanística consagra, como regla general, la prohibición de segregaciones en suelo rústico, de tal manera que las excepciones que contempla -ejecución de infraestructuras y dotaciones y parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes expropiatorios - deben ser objeto de interpretación restrictiva.

Asimismo, como excepción a la dicha regla general, en suelo rústico están permitidas las segregaciones cuyo objeto sea la reorganización de la propiedad con el fin de posibilitar una organización de las parcelas existentes de manera distinta para que su utilización resulte más eficaz.

Hace falta destacar que la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya se pronunció sobre los requisitos exigibles a las segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 y XCP-22/036)



que están publicados en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda y disponibles en el siguiente enlace: <https://territoriourbanismo.junta.gal/gl/junta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

En concordancia con los pronunciamientos recogidos en tales informes, cuando el objeto de la solicitud de licencia sea única y exclusivamente la segregación y división de predios en suelo rústico para la reorganización de la propiedad debe cumplirse el requisito de que no resulte un mayor número de parcelas respecto de las originariamente existentes, sin que resulte necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG, entre ellas la superficie mínima de la parcela.

No obstante el anterior, una vez reorganizada la propiedad, si en alguna de las parcelas resultantes se pretendiera llevar a cabo un uso de los permitidos en suelo rústico por el artículo 35.1 de la LSG debe exigirse el cumplimiento del establecido en el artículo 39 de la LSG.

CUARTA.- En el supuesto concreto a lo que se refiere la consulta no se obvia el hecho de que en aquellos casos, como lo que nos ocupa, en los que el plan general de ordenación municipal atribuya distintas clasificaciones o cualificaciones urbanísticas a una parcela se producirá su división o segregación y, como excepción a la regla general, será innecesario el otorgamiento de licencia.

En este sentido, el artículo 150.6.c) de la LSG establece que "Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia excepto que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

[...]

c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen".

Así pues, desde una perspectiva urbanística estamos ante varias parcelas, entendidas, según lo dispuesto en el punto 5.a) del Anexo I del RLSG, como "la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente" y cada una de ellas estará sometida al régimen jurídico que resulte de aplicación en cada caso.

Las consideraciones anteriores permiten concluir que la segregación pretendida no resulta viable puesto que la aplicación del artículo 149 de la LSG exige que las parcelas afectadas por la reorganización de la propiedad estén clasificadas como suelo rústico, lo que no sucede en el supuesto objeto de la consulta en el que se pretende secretar una porción de suelo rústico para agruparla a una parcela con otra clasificación.

QUINTA.- En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con el establecido en la LSG es objeto del título habilitante municipal de naturaleza urbanística correspondiente, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento su tramitación, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

Será el ayuntamiento el que en cada caso concreto debe valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si la segregación prevista y para la que se



pretende obtener el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente

CONCLUSIÓN

1. El artículo 149 de la LSG permite realizar segregaciones en suelo rústico con la finalidad de reorganizar la propiedad con el único requisito de que no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente, por lo que no será necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG, entre ellas la superficie mínima de la parcela.
2. Las segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad permitidas por el artículo 149 de la LSG se aplican a aquellos supuestos en los que las parcelas afectadas estén clasificadas como suelo rústico.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y 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.

