

Informe sobre requisitos exigibles a las segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad en suelo rústico (Ayuntamiento de A Cañiza – Expediente XCP-24/027)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 13.05.2024 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2024/1568886) oficio del alcalde de A Cañiza en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y 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 de los 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 de él RLSG, «en el suelo rústico en el 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 de él 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 el 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 de él RLSG) puesto que el fin de la segregación es agrupar estos lotes a parcelas existente. Sin embargo, una de las parcelas resultantes finales tras la agrupación [PARCELA R2], de 900 m², en el 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 no cumple parcela mínima?

Por otra parte, en el art. 150.3 de la LSG y 368.3 de él RLSG se establece que son «indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible cuando se había edificado la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificara 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] si 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 de él RLSG). ¿Aun así, sería



autorizable la segregación pretendida cuando las edificaciones existentes en las parcelas resultantes no cumplen los parámetros urbanísticos legalmente establecidos?”.

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 A Cañiza cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM), aprobado definitivamente el 27.06.2003, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 163, del 25.08.2003 y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 166, del 29.08.2003.

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 número 2:

“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 las siguientes reglas:

[...]

d) Al suelo rústico se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.

En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de A Cañiza 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.- La consulta formulada tiene por objeto analizar los requisitos exigibles para las segregaciones en suelo rústico con la finalidad de reorganizar la propiedad, en concreto si resulta preceptivo que los lotes resultantes cuenten con una superficie mínima de parcela y si las edificaciones existentes deben cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos para esa clase de suelo, es decir si las parcelas resultantes tienen el deber de cumplir las condiciones reguladas en el artículo 39 de la LSG.

El artículo 39 de la LSG, referido a las “Condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico”, establece que “Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificación o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones [...]”.

Del tenor literal de este precepto se desprende que el cumplimiento de los requisitos del artículo 39 citado debe exigirse cuando el título habilitante solicitado es para un uso de los recogidos en el



artículo 35 de la ley, debiendo entenderse que en caso contrario no será necesario el cumplimiento de estas condiciones.

CUARTA.- Por otra parte, 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 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 recordar que este órgano consultivo ya se pronunció sobre el alcance de la reorganización de la propiedad en suelo rústico en diversos informes (Expedientes XCP-22/022 – Ayuntamiento de Láncara y XCP-22/036 – Ayuntamiento de Vimianzo) que están publicados en el siguiente enlace: <https://territoriourbanismo.junta.gal/gl/junta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados> y a cuyas consideraciones nos remitimos.

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 únicamente debe cumplirse el requisito de que no resulte un mayor número de parcelas respecto de las originariamente existentes.

Por lo tanto, 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 establecido en el artículo 149 de la LSG, no siendo necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG, ya que cómo expusimos anteriormente la razón de ser del artículo 39 de la LSG responde a concretar los requisitos de implantación de los usos del artículo 35 de la LSG.

No obstante el anterior, debe tenerse en cuenta que una vez reorganizada la propiedad, si en alguna de las parcelas resultantes se pretendiera implantar un uso admisible en suelo rústico previsto en el artículo 35.1 de la LSG debe exigirse el cumplimiento del establecido en el artículo 39 de la LSG.

Por otra parte, el hecho de que las edificaciones existentes incumplan los parámetros de ocupación y retranqueo exigidos por el artículo 39 de la LSG carece de trascendencia en el supuesto consultado ya que la segregación propuesta no agravaría su situación de incompatibilidad con la normativa urbanística.



QUINTA.- La Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo.

Corresponde al Ayuntamiento de A Cañiza, en el ámbito de sus competencias, analizar la viabilidad de la reorganización de la propiedad propuesta, teniendo en cuenta la documentación técnica obrante en el expediente y las demás circunstancias concurrentes.

CONCLUSIÓN

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 de lo originariamente existente.

En consecuencia, cuando el objeto de la licencia sea única y exclusivamente la segregación y división de predios para la reorganización de la propiedad debe cumplirse el requisito establecido en el artículo 149 de la LSG, no siendo necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG.

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.

