

Informe sobre a superficie mínima da parcela en solo rústico prevista no artigo 39.2.c) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 04.07.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 35917/2113585) o escrito do Concello de Nigrán no que formula a seguinte consulta en relación co artigo 39.2.c) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG):

"[...]; solicitámoslle informe ao abeiro do establecido no art. 2.1.b do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, sobre se o parámetro de parcela mínima ao que fai referencia o art. 39.c.2ª da LSG refírese á parcela neta, isto é, á parcela realmente existente na actualidade, medible e comprobable (como interpretou no seu día o Concello), ou ben á parcela bruta, isto é, computando posibles cesións que se teñan realizado á Administración, como semella deducirse da Sentenza da Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia do 27/06/2022 (RA 4026/2022)."

A solicitude de informe vai acompañada de documentación relativa a unha cesión efectuada por un particular ao concello de parte dunha parcela ubicada en solo rústico, para a súa incorporación a un vial, como consecuencia do cal a superficie da parcela pasou a ser inferior a 2.000m². En concreto, achégase o "documento de cesión", a solicitude de nulidade da mesma e un informe xurídico municipal.

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 Nigrán conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acordo da Comisión Provincial de Urbanismo do 16.05.1991, ratificado o 16.10.1991 referido ao texto refundido. A normativa está publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 23.11.1991.

As NSP de Nigrán non están adaptadas á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do establecido na disposición transitoria primeira núm. 2 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas na citada disposición.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Nigrán 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 artigo 39 da LSG, relativo ás condicións xerais das edificacións no solo rústico, determina a superficie mínima das parcelas en solo rústico, nos seguintes termos :

"Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións: [...]

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

[...]

2ª) A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados. O cumprimento deste requisito non resultará exigible para os usos regulados no artigo 35.1.m), para a ampliación de cemiterios e para as instalacións temporais que presten servizos necesarios ou convenientes para a utilización e desfrute do dominio público marítimo – terrestre.

Regulamentariamente poderá establecerse a existencia dunha superficie mínima de parcela superior á prevista neste precepto cando así veña exixido pola natureza e as características dos usos de que se trate.

[...]

Para todos estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas".

CUARTA.- Con carácter previo á análise da cuestión suscitada, convén facer un apunte sobre o réxime xurídico das cesións, partindo das definicións efectuadas polo RLSG, no Anexo I, apartado 5:

"c) Superficie bruta: superficie completa dunha parcela que resulte da súa medición real mediante levantamento topográfico.

d) Superficie neta: superficie da parcela resultante de deducir da superficie bruta a correspondente aos solos destinados a uso e dominio públicos (cesión).

e) Cesión: parte dun ámbito ou parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa ao exercicio das facultades urbanísticas atribuídas ao dito ámbito ou parcela polo planeamento."

Do exposto se deriva que a LSG e o seu regulamento vencellan os conceptos de superficie bruta, superficie neta e de cesión ao exercicio por parte dos propietarios das facultades urbanísticas atribuídos á parcela polo planeamento; é dicir, configúrase como

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



unha condición ou deber previo por parte do propietario para o exercicio dos seus dereitos, no marco correspondente, segundo a clase de solo.

Atendendo ao réxime xurídico establecido pola LSG para o exercicio dos dereitos inherentes a cada clase de solo, constátase que unicamente se fixa o deber urbanístico de cesión con carácter previo á edificación para os propietarios de solo urbano consolidado (artigo 20), solo urbano non consolidado (artigo 21) e solo de núcleo rural (artigo 24).

En consecuencia, no solo rústico non existe o deber de cesión por parte dos propietarios como condición previa ao exercicio das facultades urbanísticas que lle corresponden; polo tanto, en sentido estrito, no solo rústico non procede distinguir entre parcela bruta e neta, e a referencia á superficie dunha parcela debe entenderse feita á superficie da mesma que resulte da súa medición real mediante levantamento topográfico.

Cómpre sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, de conformidade co establecido no artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, sen que poda resolver mediante os seus informes expedientes concretos de competencia municipal nin cuestións interpretativas en outros ámbitos materiais, referido a cuestións de natureza civil, como a validez dun acordo entre o concello e o propietario.

En todo caso, se tal e como se apunta polo concello, se ten producido unha cesión de parte dunha parcela en virtude dun acordo entre propietario e concello, polo que a súa superficie resultou diminuída ao incorporarse parte ao vial, deberá atenderse á superficie real e medible da parcela no momento de comprobar o cumprimento do parámetro da superficie mínima da parcela do artigo 39.2.c) da LSG.

CONCLUSIÓN

1. De conformidade co réxime xurídico previsto na LSG e RLSG, no solo rústico non existe a obriga de cesión, polo que non procede distinguir entre parcela bruta e neta.
2. A referencia á superficie mínima da parcela prevista no artigo 39.2.c) da LSG debe entenderse efectuada á superficie real e medible mediante levantamento topográfico da parcela no momento de comprobar o cumprimento do parámetro da superficie mínima da parcela do artigo 39.2.c) da LSG.
3. 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, sen que poda resolver mediante os seus informes expedientes concretos de competencia municipal ou cuestións interpretativas en outros ámbitos materiais, como o civil.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

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.