

Informe sobre la superficie mínima de la parcela en suelo rústico prevista en el artículo 39.2.c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 04.07.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 35917/2113585) el escrito del Ayuntamiento de Nigrán en el que formula la siguiente consulta en relación con el artículo 39.2.c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG):

"[...] le solicitamos informe al amparo de lo establecido en el art. 2.1.b del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, sobre si el parámetro de parcela mínima a lo que hace referencia el art. 39.c.2ª de la LSG se refiere a la parcela neta, esto es, a la parcela realmente existente en la actualidad, medible y comprobable (cómo interpretó en su día el Ayuntamiento), o bien a la parcela bruta, esto es, computando posibles cesiones que se hayan realizado a la Administración, como parece deducirse de la Sentencia de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Xustiza de Galicia del 27/06/2022 (RANA 4026/2022)."

La solicitud de informe va acompañada de documentación relativa a una cesión efectuada por un particular al ayuntamiento de parte de una parcela ubicada en suelo rústico, para su incorporación a un vial, a consecuencia de la cual la superficie de la parcela pasó a ser inferior a 2.000m². En concreto, se acerca el "documento de cesión", la solicitud de nulidad de la misma y un informe jurídico municipal.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Junta 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 Nigrán cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo del 16.05.1991, ratificado el 16.10.1991 referido al texto refundido. La normativa está publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra del 23.11.1991.

Las NSP de Nigrán no están adaptadas a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, por lo que, al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera núm. 2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las reglas previstas en la 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, al suelo rústico del Ayuntamiento de Nigrán 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 artículo 39 de la LSG, relativo a las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico, determina la superficie mínima de las parcelas en suelo rústico, en los siguientes términos :

“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 edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

[...]

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

[...]

2ª) La superficie mínima de la parcela sobre la que se situará la edificación será de 2.000 metros cuadrados. El cumplimiento de este requisito no resultará exigible para los usos regulados en el artículo 35.1.m), para la ampliación de cementerios y para las instalaciones temporales que presten servicios necesarios o convenientes para la utilización y disfrute del dominio público marítimo – terrestre.

Reglamentariamente podrá establecerse la exigencia de una superficie mínima de parcela superior a la prevista en este precepto cuando así venga exigido por la naturaleza y las características de los usos de que se trate.

[...]

Para todos estos efectos, no será admisible la adscripción de otras parcelas”.

CUARTA.- Con carácter previo al análisis de la cuestión suscitada, conviene hacer un apunte sobre el régimen jurídico de las cesiones, partiendo de las definiciones efectuadas por el RLSG, en el Anexo I, apartado 5:

“c) Superficie bruta: superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

d) Superficie neta: superficie de la parcela resultante de deducir de la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos (cesión).

y) Cesión: parte de un ámbito o parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa al ejercicio de las facultades urbanísticas atribuidas a dicho ámbito o parcela por el planeamiento.”

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



De lo expuesto se deriva que la LSG y su reglamento vinculan los conceptos de superficie bruta, superficie neta y de cesión al ejercicio por parte de los propietarios de las facultades urbanísticas atribuidas a la parcela por el planeamiento; es decir, se configura como una condición o deber previo por parte del propietario para el ejercicio de sus derechos, en el marco correspondiente, según la clase de suelo.

Atendiendo al régimen jurídico establecido por la LSG para el ejercicio de los derechos inherentes a cada clase de suelo, se constata que únicamente se fija el deber urbanístico de cesión con carácter previo a la edificación para los propietarios de suelo urbano consolidado (artículo 20), suelo urbano no consolidado (artículo 21) y suelo de núcleo rural (artículo 24).

En consecuencia, en el suelo rústico no existe el deber de cesión por parte de los propietarios como condición previa al ejercicio de las facultades urbanísticas que le corresponden; por lo tanto, en sentido estricto, en el suelo rústico no procede distinguir entre parcela bruta y neta, y la referencia a la superficie de una parcela debe entenderse hecha a la superficie de la misma que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Hace falta señalar que la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, tiene entre sus funciones a interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin que pueda resolver mediante sus informes expedientes concretos de competencia municipal ni cuestiones interpretativas en otros ámbitos materiales, referido a cuestiones de naturaleza civil, como la validez de un acuerdo entre el ayuntamiento y el propietario.

En todo caso, si tal y como se apunta por el ayuntamiento, se ha producido una cesión de parte de una parcela en virtud de un acuerdo entre propietario y ayuntamiento, por la que su superficie resultó disminuida al incorporarse parte al vial, deberá atenderse a la superficie real y medible de la parcela en el momento de comprobar el cumplimiento del parámetro de la superficie mínima de la parcela del artículo 39.2.c) de la LSG.

CONCLUSIÓN

1. De conformidad con el régimen jurídico previsto en la LSG y RLSG, en el suelo rústico no existe el deber de cesión, por lo que no procede distinguir entre parcela bruta y neta.
2. La referencia a la superficie mínima de la parcela prevista en el artículo 39.2.c) de la LSG debe entenderse efectuada a la superficie real y medible mediante levantamiento topográfico de la parcela en el momento de comprobar el cumplimiento del parámetro de la superficie mínima de la parcela del artículo 39.2.c) de la LSG.
3. La Junta 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, sin que pueda resolver mediante sus informes expedientes

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

concretos de competencia municipal o cuestiones interpretativas en otros ámbitos materiales, como el civil.

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.