

## Informe sobre os requisitos esixibles ás segregacións no solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade (Concello de Cedeira – Expediente - XCP-25/011)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 26.02.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/5448772) oficio asinado polo alcalde do Concello de Cedeira, no que solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo para a aclaración das seguintes consultas:

a) *No artigo 149 da LSG establece unha condición de finalidade "...Non obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade..." ¿Pódese ampliar o significado deste concepto? ¿O suposto do expediente municipal ten encaixe en dito concepto?*

b) *No artigo 149 da LSG establece a maiores unha condición numérica "..., sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinarmente existente..." Aínda que no suposto do expediente municipal ¿enténdese que a condición de finalidade anterior, de que o fin sexa a de reorganizar a propiedade é vinculante, independentemente que se cumpra a condición numérica? ou ¿a redacción indica que en tanto se cumpra dita condición numérica, de que non resulten mais parcelas das orixinais, xa se cumpre o disposto no artigo?*

c) *Respecto á superficie mínima, no suposto do expediente municipal, as parcelas orixe e as segregadas finais non cumpren coa superficie mínima agraria do Decreto 330/1999 do 9 de decembro, polo que se establecen as unidades mínimas de cultivo para o territorio da Comunidade Autónoma de Galicia, que para Cedeira establece unha superficie mínima de 0,20 Ha ou 2.000 m<sup>2</sup> ¿Resulta obrigado cumprir con dita superficie mínima nos supostos de segregación en solo rústico, como o do expediente municipal?*

d) *O artigo 16.2 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLURU) di que "...Neste solo -referido ao solo rural, no que se inclúe o rústico- quedan prohibidas os parcelamentos urbanísticos, sen que, poidan efectuarse divisións, segregacións ou fraccionamentos de calquera tipo en contra do disposto na lexislación agraria, forestal ou de similar natureza...". ¿Resulta obrigado cumprir con dita disposición, e cumprir a lexislación agraria, como o Decreto 330/1999, no suposto de segregación como o do expediente municipal?*

Xunto coa solicitude achégase un informe técnico municipal emitido o 10.12.2024 no expediente municipal 2024/U018/000003 de solicitude de licenza de segregación para reagrupación de parcelas en lugar de Virizo, así como o proxecto obxecto dese expediente.

### 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 Cedeira conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado o 25.01.1995 e publicado o acordo xunto coa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de A Coruña* o 25.01.1995.

Este PXOM está sometido ao réxime establecido no número dous da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), que establece:

*"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 non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico".*

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Cedeira 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 exigibles para as segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade, mais, entre outras cuestións solicítase que este órgano se pronuncie sobre a viabilidade do suposto obxecto dun expediente municipal concreto.

Á vista da consulta formulada, cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

En todo caso e, na medida en que algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.



**CUARTA.-** Os artigos 149 da LSG e 367 do *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, 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 en 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 salientar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exigibles ás segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade en diversos informes (*Expedientes XCP-22/022; XCP-22/036; XCP 23/022; XCP-24/004; XCP-24/015, XCP-24/027*) que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, e dispoñibles na seguinte ligazón:

<https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccion-estudios/relacion-informes-publicados>

E tal como se conclúe reiteradamente neses pronunciamentos, cando o obxecto da solicitude de licenza sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade, non é necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no artigo 39 da LSG, entre elas a superficie mínima da parcela esixible nese precepto. Sen prexuízo de que, unha vez reorganizada a propiedade, se nalgunha das parcelas resultantes se pretendese levar a cabo un uso dos permitidos en solo rústico polo artigo 35.1 da LSG, debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG.

En consecuencia, os requisitos taxados para aplicar a excepción do artigo 149 da LSG son os comprendidos no propio precepto que non establece condicionantes dimensionais, físicos nin dominicais, senón unicamente que do acto de reorganización da propiedade non resulte un maior número de parcelas rústicas respecto do orixinariamente existente.

Deste xeito, o concepto de reorganizar a propiedade refírese a un mesmo acto de agrupación/agregación e subseguinte división das parcelas afectadas que dea lugar a outras de distinta configuración sen que se creen *ex novo* máis fincas rústicas.



**QUINTA.-** Exposto o anterior, resta aclarar se resultaría obrigado cumprir coa superficie da unidade mínima de cultivo de 0,20 ha establecida para o Concello de Cedeira no *Decreto 330/1999 do 9 de decembro, polo que se establecen as unidades mínimas de cultivo para o territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.*

O artigo 2 do referido Decreto dispón que *“aos fins establecidos no artigo 24 da Lei 19/1995, do 4 de xullo, de modernización de explotacións agrarias, conforme ao cal a división ou segregación dunha leira rústica só será válida cando non dea lugar a parcelas de extensión inferior á unidade mínima de cultivo, entenderase por unidade mínima de cultivo a prevista no artigo anterior.”*

Máis hai que matizar que como sinala o preámbulo do citado Decreto, o seu contido articulouse tendo en conta que a por entón vixente *Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia*, en relación ao solo rústico, establecía que a parcela mínima edificable non podía ser inferior á unidade mínima de cultivo establecida pola lexislación agraria para cada concello.

Porén, a vixente redacción da LSG eliminou a dita limitación, polo que a mesma non resulta de aplicación nin para as fincas de orixe nin para as de resultado, tal como quedou aclarado no fundamento terceiro da Sentenza 525/2020, do 06.10.2020 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia:

*“TERCERO.- Sobre la infracción de la parcela mínima de cultivo exigida en la Ley 19/1995 de Modernización de explotaciones agrarias.*

*Refiere el recurrente que una de las parcelas resultantes de la segregación en rústico autorizada no respeta la parcela mínima exigida en el Art. 24 de la Ley 19/1995 que se establece en 0,20 hectáreas. [...]*

*En todo caso estas previsiones no resultan aplicables al presente caso, porque la solicitud de autorización y su concesión de produjeron bajo la vigencia de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, que regula la segregación en suelo rústico en los términos que dejamos reflejados en el anterior fundamento que, como advierten el Ayuntamiento de Sanxenxo y el codemandado, no exigen el respeto a la unidad mínima de cultivo.”*

**SEXTA.-** Finalmente, o concello consulta sobre a viabilidade da actuación proposta no marco da prohibición de efectuar parcelamentos urbanísticos, divisións, segregacións ou fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria, forestal ou de similar natureza prevista no artigo 16.2 do *Real Decreto Lexislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.*

En resposta a esta cuestión debe terse en conta que a normativa urbanística autonómica tamén contempla a mesma prohibición no solo rústico, sen prexuízo das excepcións previstas na dita regulación no marco da normativa estatal, que habilitan para reorganizar parcelas existentes para que a súa utilización resulte máis eficaz, e cumprindo os requisitos sinalados anteriormente.



Polo tanto, admítense os supostos de reorganización da propiedade cumprindo os requisitos esixidos pola normativa urbanística vixente, pero non outros supostos de división ou fraccionamento da propiedade no solo rústico que, con carácter xeral, é o que prohibe a normativa básica estatal.

O sinalado no apartado anterior non exime de respectar as limitacións que resulten aplicables de conformidade coa normativa sectorial que puidese resultar de aplicación, en función da afección ou réxime sectorial ao que estivese suxeito o ámbito da reordenación da propiedade, nomeadamente as limitacións de división ou segregación dos predios de substitución resultantes dun procedemento de reestruturación parcelaria que regula o artigo 72 da *Lei 4/2015, de 17 de xuño, de mellora da estrutura territorial agraria de Galicia*.

**SÉTIMA.-** En virtude do artigo 150.6 da LSG, toda segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza municipal, agás que o Concello declare a súa innecesariedade.

En atención ao exposto e segundo a LSG, a actuación pretendida deberá ser obxecto, no seu caso, do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local e o artigo 12.1 da LSG. Será o concello o que deba valorar, á vista da documentación obrante no expediente municipal, se a actuación prevista pode ter encaixe na regulación contida na lexislación vixente.

## CONCLUSIÓNS

**PRIMEIRA.-** 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.

**SEGUNDA.-** Para realizar segregacións en solo rústico coa finalidade de reorganizar a propiedade non resulta esixible o requisito da superficie da unidade mínima de cultivo nin nas parcelas de orixe nin nas de resultado, sen prexuízo de respectar as limitacións que resulten aplicables de conformidade coa normativa sectorial que puidese resultar de aplicación en función da afección ou réxime sectorial ao que estea suxeito o ámbito obxecto da reorganización da propiedade.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

