

Informe sobre los requisitos exigibles a las segregaciones en el suelo rústico con la finalidad de reorganizar la propiedad (Ayuntamiento de Cedeira – Expediente - XCP-25/011)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 26.02.2025 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2025/5448772) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Cedeira, en el que solicita la emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo para la aclaración de las siguientes consultas:

a) El artículo 149 de la LSG establece una condición de finalidad "...No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad..." ¿Se puede ampliar el significado de este concepto? ¿El supuesto del expediente municipal tiene encaje en dicho concepto?

b) El artículo 149 de la LSG establece a mayores una condición numérica "..., siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente..." Aunque en el supuesto del expediente municipal ¿se entiende que la condición de finalidad anterior, de que el fin sea la de reorganizar la propiedad es vinculante, independientemente que se cumpla la condición numérica? o ¿la redacción indica que en tanto se cumpla dicha condición numérica, de que no resulten mas parcelas de las originales, ya se cumple el dispuesto en el artículo?

c) Respeto a la superficie mínima, en el supuesto del expediente municipal, las parcelas origen y las segregadas finales no cumplen con la superficie mínima agraria del Decreto 330/1999 de 9 de diciembre, por lo que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, que para Cedeira establece una superficie mínima de 0,20 Ha o 2.000 m² ¿Resulta obligado cumplir con dicha superficie mínima en los supuestos de segregación en suelo rústico, como lo del expediente municipal?

d) El artículo 16.2 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) dice que "...En este suelo -referido al suelo rural, en el que se incluye el rústico- quedan prohibidas los parcelamientos urbanísticos, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza...". ¿Resulta obligado cumplir con dicha disposición, y cumplir la legislación agraria, como el Decreto 330/1999, en el supuesto de segregación como lo del expediente municipal?

Junto con la solicitud se adjunta un informe técnico municipal emitido el 10.12.2024 en el expediente municipal 2024/U018/000003 de solicitud de licencia de segregación para reagrupación de parcelas en lugar de Virizo, así como el proyecto objeto de ese expediente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Segundo lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, del 10 de marzo, por el 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 Cedeira cuenta con un Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado el 25.01.1995 y publicado el acuerdo junto con la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña el 25.01.1995.

Este PGOM está sometido al régimen establecido en el número dos de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), que establece:

"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 no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico".

En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Cedeira 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, mas, entre otras cuestiones se solicita que este órgano se pronuncie sobre la viabilidad del supuesto objeto de un expediente municipal concreto.

A la vista de la consulta formulada, hace falta poner de manifiesto que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, que deberán ser analizados, en cada caso, por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado la tal efecto.

En todo caso y, en la medida en que alguna de las cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada derivan de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.



CUARTA.- Los artículos 149 de la LSG y 367 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, bajo la rúbrica "División y segregación de predios en suelo rústico" establecen lo siguiente:

"En el 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 en 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 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; XCP-22/036; XCP 23/022; XCP-24/004; XCP-24/015, XCP-24/027) que están publicados en la página web de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, y disponibles en el siguiente enlace:
<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

Y tal como se concluye reiteradamente en esos pronunciamientos, cuando el objeto de la solicitud de licencia sea única y exclusivamente la segregación y división de predios en suelo rústico con la finalidad de reorganizar la propiedad, no es necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el artículo 39 de la LSG, entre ellas la superficie mínima de la parcela exigible en ese precepto. Sin perjuicio de que, 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.

En consecuencia, los requisitos tasados para aplicar la excepción del artículo 149 de la LSG son los comprendidos en el propio precepto que no establece condicionantes dimensionales, físicos ni dominicales, sino únicamente que del acto de reorganización de



la propiedad no resulte un mayor número de parcelas rústicas respecto del originariamente existente.

De este modo, el concepto de reorganizar la propiedad se refiere a un mismo acto de agrupación/agregación y subsiguiente división de las parcelas afectadas que dé lugar a otras de distinta configuración sin que se creen ex nuevo más fincas rústicas.

QUINTA.- Expuesto lo anterior, resta aclarar se resultaría obligado cumplir con la superficie de la unidad mínima de cultivo de 0,20 ha establecida para el Ayuntamiento de Cedeira en el Decreto 330/1999 de 9 de diciembre, por lo que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

El artículo 2 del referido Decreto dispone que *"a los fines establecidos en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias, conforme a lo cual la división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, se entenderá por unidad mínima de cultivo a prevista en el artículo anterior."*

Más hay que matizar que como señala el preámbulo del citado Decreto, su contenido se articuló toda vez que la por entonces vigente Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, en relación al suelo rústico, establecía que la parcela mínima edificable no podía ser inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria para cada ayuntamiento.

Sin embargo, la vigente redacción de la LSG eliminó dicha limitación, por lo que la misma no resulta de aplicación ni para las fincas de origen ni para las de resultado, tal como quedó aclarado en el fundamento tercero de la Sentencia 525/2020, del 06.10.2020 del Tribunal Superior de Justicia 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, el ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación propuesta en el marco de la prohibición de efectuar parcelamientos urbanísticos, divisiones, segregaciones o fraccionamientos en contra del dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza prevista en el artículo 16.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



En respuesta a esta cuestión debe tenerse en cuenta que la normativa urbanística autonómica también contempla la misma prohibición en el suelo rústico, sin perjuicio de las excepciones previstas en la dicha regulación en el marco de la normativa estatal, que habilitan para reorganizar parcelas existentes para que su utilización resulte más eficaz, y cumpliendo los requisitos señalados anteriormente.

Por lo tanto, se admiten los supuestos de reorganización de la propiedad cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa urbanística vigente, pero no otros supuestos de división o fraccionamiento de la propiedad en el suelo rústico que, con carácter general, es lo que prohíbe la normativa básica estatal.

Lo señalado en el apartado anterior no exime de respetar las limitaciones que resulten aplicables de conformidad con la normativa sectorial que pudiera resultar de aplicación, en función de la afección o régimen sectorial al que estuviera sujeto el ámbito de la reordenación de la propiedad, nombradamente las limitaciones de división o segregación de los predios de relevo resultantes de un procedimiento de reestructuración parcelaria que regula el artículo 72 de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia.

SÉPTIMA.- En virtud del artículo 150.6 de la LSG, toda segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, excepto que el ayuntamiento declare su innecesariedad.

En atención a lo expuesto y según la LSG, la actuación pretendida deberá ser objeto, en su caso, del título habilitante municipal de naturaleza urbanística correspondiente, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento su tramitación, de acuerdo con lo 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 lo que deba valorar, a la vista de la documentación obrante en el expediente municipal, si la actuación prevista puede tener encaje en la regulación contenida en la legislación vigente.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- Para realizar segregaciones en suelo rústico con la finalidad de reorganizar la propiedad no resulta exigible el requisito de la superficie de la unidad mínima de cultivo ni en las parcelas de origen ni en las de resultado, sin perjuicio de respetar las limitaciones que resulten aplicables de conformidad con la normativa sectorial que pudiera resultar de aplicación en función de la afección o régimen sectorial al que esté sujeto al ámbito objeto de la reorganización de la propiedad.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar 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.