

Informe sobre a viabilidade de segregación en solo rústico de parcela con parte de terreos excluídos dunha concentración parcelaria (Concello de Pol, Expediente XCP-25/064)

ANTECEDENTES

O 20.11.2025 tivo entrada no Sistema Único de Rexistro da Xunta de Galicia (Núm. 2025/2751767) escrito do alcalde do Concello de Pol no que formula á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a seguinte consulta:

"Resultando que se plantexa consulta sobre viabilidade de segregación en solo rústico de parcela con parte de terreos excluídos da concentración parcelaria con rexistro de entrada de data 19 de Novembro de 2025, solicítase informe do organismo anteriormente indicado ao respecto do informe adxunto."

Xunto coa solicitude, achégase informe do arquitecto asesor do Concello de Pol, que indica:

"ANTECEDENTES:

Os propietarios dunha parcela rústica con edificación no interior considerada na concentración parcelaria como "excluído" plantexan a posibilidade de reparcelar en dúas parcelas partindo da base de considerar o terreo do excluído, como unha parcela independente. Con esa interpretación, efectivamente partiríamos de dúas parcelas e o resultado final serían tamén dúas parcelas, cumprindo con iso o establecido no artigo 149 da L.S.G. O interesado non achega documentación técnica con unha proposta concreta, tan só aporta ficha catastral da parcela principal, con referencia catastral 27046D005005320000DE. [...]

Os interesados pretenden reorganizar a propiedade cun resultado final de dúas parcelas, unha delas de 4000 m² que acollería no seu interior os terreos excluídos de concentración parcelaria e o resto de finca ca superficie restante de 14.211 m², [...]

CONCLUSIÓN:

Dende o punto de vista urbanístico, o técnico que suscribe considera que as actuacións pretendidas poderían ser compatibles coa normativa urbanística vixente sempre e cando se poidese considerar o terreo excluído de Concentración Parcelaria como unha parcela independente.

Debido ás dúbidas ao respecto, remítese informe previo para a súa valoración e emisión de informe ao respecto ao organismo Xunta Consultiva en materia de ordenación do territorio e urbanismo, dependente da Consellería de vivienda e planificación de infraestruturas."

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



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 Pol non dispón de planeamento urbanístico xeral, polo que de conformidade co previsto na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, resulta de aplicación o previsto no seu número 4:

“4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:

a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia”.

En consecuencia, ao solo rústico de Pol 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), coas peculiaridades citadas.

TERCEIRA.- O Concello de Pol consulta sobre a viabilidade de segregación en solo rústico dunha parcela con parte de terreos excluídos dunha concentración parcelaria.

Aporta ao efecto o informe emitido polo seu arquitecto asesor nun expediente referido a unha parcela rústica con edificación no interior considerada na concentración parcelaria como “*excluída*” no que se pretende reparcelar en dúas parcelas partindo da base de considerar o terreo excluído como unha parcela independente.

Cómpre sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a emisión de informes sobre a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, nin pronunciarse sobre os requisitos esixibles para realizar actos de división e segregación de fincas afectadas pola normativa sectorial en materia de reestruturación parcelaria.

Polo tanto, cabe centrar a cuestión na interpretación do marco legal urbanístico aplicable, en todo caso, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de medio rural.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



Baixo a rúbrica *"División e segregación de predios en solo rústico"* os artigos 149 da LSG e 367 do RLSG 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 vixente consagra, como regra xeral, a prohibición de segregacións en solo rústico, de tal xeito que as excepcións que contempla *-execución de infraestruturas e dotacións e 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.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa se pronunciou sobre os requisitos exixibles 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, XCP 25/011 e XCP 25/15*) 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-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

En consonancia cos ditos pronunciamentos, cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade, unicamente debe cumprirse o requisito de que non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes, non sendo necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG, sen prexuízo de que, unha vez reorganizada a propiedade, se nalguna das parcelas resultantes se pretendese implantar un uso admisible en solo rústico previsto no artigo 35.1 da LSG debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG.

Mais, aos efectos de determinar as posibilidades de división, non pode considerarse á edificación que se pretende excluír como unha identidade urbanística independente da parcela na que está enclavada, xa que o artigo 26 do *Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido de la Lei do solo e rehabilitación urbana*, distingue:

"1. Constitúe:

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



a) *Finca: a unidade de solo ou de edificación atribuída exclusiva e excluínamente a un propietario ou varios en proindiviso, que pode situarse na rasante, no voo ou no subsolo. Cando, conforme á lexislación hipotecaria, poida abrir folio no Rexistro da Propiedade, ten a consideración de finca rexistral.*

b) *Parcela: a unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou o subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso ou só uso urbanístico independente."*

Nesa mesma liña, o apartado 5.a) do Anexo do RLSG define parcela ou predio *"como a unidade de solo, tanto na rasante coma no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente,"* sendo a aplicación dos parámetros de ordenación sobre a parcela a que determina que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo planeamento urbanístico.

O suposto obxecto da consulta trata dunha parcela rústica que conta cunha edificación que quedou excluída da concentración parcelaria, tendo esa parte do predio a condición de distinta finca rexistral e/ou catastral. A dita circunstancia non presupón que poida atribuírse a esa porción de solo edificabilidade e uso urbanístico independente ou, só uso urbanístico independente do resto da propiedade, ao tratarse dunha edificación no interior dunha parcela rústica, o cal denota a súa consideración unitaria no predio que a engloba.

En tanto que o requisito que esixe o artigo 149 da LSG para realizar segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, e que non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente, sendo indistinto que a parcela albergue mais dunha finca rexistral. E neste caso, dado que a parcela é unha e única, non cabe realizar a reorganización, pois resultarían dúas parcelas do acto de segregación incumpríndose a limitación do artigo 149 da LSG.

CONCLUSIÓN

Unha parcela rústica con edificación excluída dunha concentración parcelaria constitúe unha parcela única, de acordo coa definición legalmente establecida no artigo 26 do Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, e no apartado 5.a) do Anexo do RLSG, e en consecuencia non é susceptible de segregar coa finalidade de reorganizar a propiedade no solo rústico en aplicación do artigo 149 da LSG.

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.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

