

Informe sobre la viabilidad de segregación en suelo rústico de parcela con parte de terrenos excluidos de una concentración parcelaria (Ayuntamiento de Pol, Expediente XCP-25/064)

ANTECEDENTES

El 20.11.2025 tuvo entrada en el Sistema Único de Registro de la Xunta de Galicia (Núm. 2025/2751767) un escrito del alcalde del Ayuntamiento de Pol en el que formula a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente consulta:

"Resultando que se plantea consulta sobre viabilidad de segregación en suelo rústico de parcela con parte de terrenos excluidos de la concentración parcelaria con registro de entrada de fecha 19 de Noviembre de 2025, se solicita informe del organismo anteriormente indicado al respecto del informe adjunto."

Junto con la solicitud, se aporta informe del arquitecto asesor del Ayuntamiento de Pol, que indica:

"ANTECEDENTES:

Los propietarios de una parcela rústica con edificación en el interior considerada en la concentración parcelaria como "excluido" plantean la posibilidad de reparcelar en dos parcelas partiendo de la base de considerar el terreno de lo excluido, como una parcela independiente. Con esa interpretación, efectivamente se partiría de dos parcelas y el resultado final serían también dos parcelas, cumpliendo con eso lo establecido en el artículo 149 de la L.S.G. El interesado no aporta documentación técnica con una propuesta concreta, tan sólo aporta ficha catastral de la parcela principal, con referencia catastral 27046D005005320000DE. [...]

Los interesados pretenden reorganizar la propiedad con un resultado final de dos parcelas, una de ellas de 4000 m² que acogería en su interior los terrenos excluidos de concentración parcelaria y el resto de finca con la superficie restante de 14.211 m², [...]

CONCLUSIÓN:

Desde el punto de vista urbanístico, el técnico que suscribe considera que las actuaciones pretendidas podrían ser compatibles con la normativa urbanística vigente siempre y cuando se pudiese considerar el terreno excluido de Concentración Parcelaria como una parcela independiente.

Debido a las dudas al respecto, se remite informe previo para su valoración y emisión de informe al respecto al organismo Junta Consultiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, dependiente de la Consellería de Vivienda y Planificación de infraestructuras."

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



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 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 Pol no dispone de planeamiento urbanístico general, por lo que de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, resulta de aplicación lo previsto en su número 4:

"4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en esta ley, con las siguientes particularidades:

a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.a) de esta ley.

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia".

En consecuencia, al suelo rústico de Pol se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, señaladamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG), con las peculiaridades citadas.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Pol consulta sobre la viabilidad de segregación en suelo rústico de una parcela con parte de terrenos excluidos de una concentración parcelaria.

Aporta al efecto el informe emitido por su arquitecto asesor en un expediente referido a una parcela rústica con edificación en el interior considerada en la concentración parcelaria como *"excluida"* en el que se pretende reparcelar en dos parcelas partiendo de la base de considerar el terreno excluido como una parcela independiente.

Es preciso señalar que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la emisión de informes sobre la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, ni pronunciarse sobre los requisitos exigibles para realizar actos de división y segregación de fincas afectadas por la normativa sectorial en materia de reestructuración parcelaria.

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



Por lo tanto, cabe centrar la cuestión en la interpretación del marco legal urbanístico aplicable, en todo caso, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de medio rural.

Bajo la rúbrica *“División y segregación de predios en suelo rústico”* los artículos 149 de la LSG y 367 del RLSG 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 vigente consagra, como regla general, la prohibición de segregaciones en suelo rústico, de tal manera que las excepciones que contempla - ejecución de infraestructuras y dotaciones y 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 fines de posibilitar una organización de las parcelas existentes de manera distinta para que su utilización resulte más eficaz.

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, XCP 25/011 y XCP 25/15) 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-estudios/relacion-informes-publicados>

En consonancia con dichos pronunciamientos, cuando el objeto de la solicitud de licencia sea única y exclusivamente la segregación y división de predios en suelo rústico para la reorganización de la propiedad, únicamente debe cumplirse el requisito de que no resulte un mayor número de parcelas respecto de las originariamente existentes, no siendo necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG, sin perjuicio de que, una vez reorganizada la propiedad, si en alguna de las parcelas resultantes se pretendiera implantar un uso admisible en suelo rústico previsto en el artículo 35.1 de la LSG debe exigirse el cumplimiento de lo establecido en el artículo 39 de la LSG.

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



Mas, a los efectos de determinar las posibilidades de división, no puede considerarse a la edificación que se pretende excluir como una identidad urbanística independiente de la parcela en la que está enclavada, ya que el artículo 26 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, distingue:

"1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente."

En esa misma línea, el apartado 5.a) del Anexo del RLSG define parcela o predio *"como la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente,"* siendo la aplicación de los parámetros de ordenación sobre la parcela la que determina que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

El supuesto objeto de la consulta trata de una parcela rústica que cuenta con una edificación que quedó excluida de la concentración parcelaria, teniendo esa parte del predio la condición de distinta finca registral y/o catastral. Dicha circunstancia no presupone que pueda atribuirse a esa porción de suelo edificabilidad y uso urbanístico independiente o, solo uso urbanístico independiente del resto de la propiedad, al tratarse de una edificación en el interior de una parcela rústica, la cual denota su consideración unitaria en el predio que la engloba.

En tanto que el requisito que exige el artículo 149 de la LSG para realizar segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, y que no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existente, siendo indistinto que la parcela albergue mas de una finca registral. Y en este caso, dado que la parcela es una y única, no cabe realizar la reorganización, pues resultarían dos parcelas del acto de segregación incumplándose la limitación del artículo 149 de la LSG.

CONCLUSIÓN

Una parcela rústica con edificación excluida de una concentración parcelaria constituye una parcela única, de acuerdo con la definición legalmente establecida en el artículo 26 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el apartado 5.a) del Anexo del RLSG, y en consecuencia no es susceptible de segregar con la finalidad de reorganizar la propiedad en el suelo rústico en aplicación del artículo 149 de la LSG.

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



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.

