

Informe sobre la posibilidad de declarar la innecesariedad de licencia de segregación de una parcela con varias cualificaciones de suelo distintas (Ayuntamiento de As Somozas, Expediente XCP-26/010)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 12.03.2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2026/738318) el oficio firmado por el Alcalde del Ayuntamiento de As Somozas, en el que formula a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente solicitud de informe:

“Se pretende por parte del propietario una licencia de segregación de la parcela origen en tres parcelas: 1.- Parcela de suelo de núcleo rural tradicional, otra de suelo núcleo rural disperso y otra licencia de suelo rústico de protección agropecuaria, forestal y de aguas.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 150.6c) de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, pensamos qué lo mas idóneo es la declaración de innecesariedad de licencia de segregación.

Se solicita un informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la posibilidad de declarar la innecesariedad de licencia de segregación de una parcela con cinco cualificaciones de suelo: suelo de núcleo rural tradicional, suelo de núcleo rural disperso, suelo rústico de protección agropecuaria, suelo rústico de protección forestal y suelo rústico de protección de aguas.”

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 As Somozas cuenta con plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por la Orden de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes del 13.03.2006, publicada en el Diario Oficial de Galicia el 03.04.2006. La normativa del PGOM se publicó en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 07.04.2006.

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, establece lo siguiente en su apartado 1:

“1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUG), conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las siguientes reglas: [...]

c) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable lo previsto en el artículo 40 de esta ley.

d) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.



A los efectos del apartado c), el apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG), puntualiza que debe entenderse que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 al 40.

TERCERA.- Esta Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre los supuestos legales de declaración de innecesariedad de otorgamiento de licencias de parcelación urbanística, segregación o división de terrenos, entre otros, en los informes XCP 22/040; XCP 23/012; XCP 23/014; XCP 23/051 y XCP 23/057, 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-instruccion-estudios/relacion-informes-publicados>

Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos, en cualquier clase de suelo están sometidos a licencia urbanística municipal, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 142.1.f) de la LSG. No obstante, el apartado 6 del artículo 150 LSG, relativo al régimen de parcelación y división de terrenos, establece la obligación de la previa obtención de licencia municipal para cualquier parcelación segregación o división de terrenos, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, en los siguientes supuestos:

“Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

- a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.*
- b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.*
- c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen.*

En idénticos términos se pronuncia el artículo 368.6 del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en el sucesivo, RLSG).

De esta manera, la LSG establece un número tasado de supuestos en los que no es necesario el otorgamiento de licencia municipal para la parcelación, división o segregación de los terrenos, siendo suficiente para tal fin la declaración de innecesariedad por parte del órgano municipal competente.

Como ocurre en el caso en el que el planeamiento otorga distintas clasificaciones o cualificaciones a la parcela de origen. En este supuesto, la división o segregación de una finca por la línea que separa la distinta clasificación o cualificación del suelo resulta permitida en todo caso, dado que esa acción siempre da como resultado parcelas urbanísticas, de acuerdo con la definición de ese concepto contenida en el apartado 5.a) del Anexo I del RLSG:

“5. Definiciones sobre la parcela o predio

a) Parcela o predio: 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”.

La finalidad de la licencia de segregación es comprobar que la división de terrenos se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables, también en el anterior



supuesto, se hace innecesario realizar un acto fiscalizador de comprobación legal de los parámetros urbanísticos de esa segregación o división, dado que por la división derivada del planeamiento urbanístico resulta que cada una de las parcelas se encuentra sometida a un régimen jurídico específico.

Y, tanto la cualificación como la clasificación del suelo referida en el artículo 150.6.c de la LSG son conceptos unívocamente reglados en el apartado 1 del Anexo del RLSG, que define:

b) Clasificación: determinación con la cual el planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo, distinguiéndose las cuatro clases siguientes: suelo urbano, suelo de núcleo rural, suelo urbanizable y suelo rústico.

d) Cualificación: determinación con la cual el planeamiento establece un determinado uso, global o pormenorizado, una intensidad de uso o edificabilidad o, en su caso, unas condiciones de la edificación que definen el volumen edificable, y/o una determinada tipología edificatoria, para el suelo.

Mismo en el apartado 1.c del Anexo del RLSG, también se define el concepto de categorización:

“c) Categorización: determinación con la cual el planeamiento identifica diferentes tipos de regulación integrados en las clases de suelo, bien por especialidades en su régimen, bien por las características del suelo que justifican un régimen diversificado de aplicación. Las categorías establecidas en el suelo urbano son suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado; en el suelo de núcleo rural, suelo de núcleo rural tradicional y suelo de núcleo rural común, y en el suelo rústico, suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección. Dentro del suelo rústico de especial protección se distinguen las subcategorías de suelo rústico de especial protección agropecuaria, forestal, de las aguas, de espaldas, de infraestructuras, de espacios naturales, paisajística y patrimonial.”

Si bien, al amparo del artículo 150.6.c de la LSG, la división de una finca por la línea divisoria del cambio de categoría del suelo, solamente determina el presupuesto de declaración de innecesariedad del título habilitante cuando esa división comporta un cambio de cualificación, de acuerdo con la definición del RLSG antes reproducida.

CUARTO.- Expuesta la normativa de aplicación, la cuestión del objeto de la consulta municipal consiste en determinar si, en aplicación del artículo 150.6 de la LSG, es posible declarar la innecesariedad del otorgamiento de una licencia de segregación en una parcela dividida en cinco cualificaciones de suelo distintas: suelo de núcleo rural tradicional, suelo de núcleo rural disperso, suelo rústico de protección agropecuaria, suelo rústico de protección forestal y suelo rústico de protección de aguas.

Pues bien, para el suelo de núcleo rural, el artículo 9.2.2 normativa urbanística del PGOM distingue en la misma ordenanza el Grado 1_suelo de núcleo rural tradicional y el Grado 2_suelo de núcleo rural disperso que se reflejan en los planos de clasificación.

El PGOM establece una regulación de usos común para ambos grados, pero distintas condiciones de edificación, en cuanto a parámetros de parcela mínima, edificabilidad y ocupación, de forma que cada una de las parcelas con distinto grado consignado por el planeamiento se encuentra sometida a un régimen jurídico específico, al atribuir el planeamiento condiciones independientes que definen el volumen edificable. Siendo así, la línea divisoria de los distintos grados comporta un cambio de la cualificación urbanística.

El artículo 150.6.c de la LSG dispone que no necesita de licencia municipal la parcelación, división o segregación, cuando el planeamiento otorga distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen.



En consecuencia, el ayuntamiento puede declarar la innecesariedad de otorgamiento del título habilitante de naturaleza urbanística si la segregación se efectúa por la división por el planeamiento de los grados 1 y 2 de la ordenanza del suelo de núcleo rural, o por el cambio clasificación de esa clase de suelo con el suelo rústico.

Por lo demás, resta matizar que las distintas categorías del suelo rústico de especial protección no implican distinta cualificación del suelo. Esto es así porque la disposición transitoria primera de la LSG establece la aplicación directa del régimen jurídico previsto para el suelo rústico en la Ley y en su normativa de desarrollo, por el que las disposiciones particulares del planeamiento urbanístico municipal que establezcan diferente regulación y restricciones a los usos permitidos y a las condiciones de edificación que sean más limitativas que las establecidas en la LSG en ningún caso resultan aplicables.

El régimen del suelo rústico está regulado en los artículos 31 la 40 de la LSG y 45 la 63 del RLSG.

La LSG, en su artículo 35, prevé exclusivamente una relación de usos y actividades para el suelo rústico, que desde el punto de vista urbanístico limita del mismo modo el uso del suelo rústico de especial protección, con independencia de su categoría, siendo admisibles en todas ellas esa relación de usos y actividades al amparo del artículo 36 de la Ley, siempre que se obtenga la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial corresponsal con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal o de la autorización autonómica en los casos en que esta sea preceptiva.

Además, el artículo 39 de la LSG establece una regulación única de las condiciones de edificación que resultan de aplicación a cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, con independencia de la categoría de especial protección atribuida al suelo.

En definitiva, en el suelo rústico se establece una regulación urbanística única de usos y condiciones de edificación, por el que la distinta categoría de especial protección no se acompaña de diferencias en la cualificación del suelo.

Toda la parcela rústica se encuentra sometida al mismo régimen jurídico y, concretamente, el artículo 149 de la LSG, bajo la rúbrica "División y segregación de predios en suelo rústico" establece 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, estableciendo como excepciones la ejecución de infraestructuras y dotaciones en parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes expropiatorios y las segregaciones cuyo objeto sea exclusivamente la reorganización de la propiedad.

Tal como señaló esta comisión en los informes XCP-22/022; XCP-22/036; XCP 23/022; XCP-24/004; XCP-24/015, XCP-24/027 y XCP 25/011, 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 novo* más fincas rústicas, no siendo necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG.

En cualquier caso, la reorganización de la propiedad en el suelo rústico estaría sometida a licencia urbanística municipal de conformidad con lo establecido en el artículo 142.1.f) de la LSG, ya que no



responde a los supuestos de innecesariedad de otorgamiento de título habilitante regulados en el artículo 150,6 de la LSG, por las razones expuestas.

CONCLUSIÓN

1.- El artículo 150.6.c de la LSG establece una relación tasada de los supuestos en los que procede la declaración de innecesariedad de licencia de parcelación, división, o segregación por parte del ayuntamiento, entre ellos que el planeamiento otorgue distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen.

En consecuencia, el ayuntamiento puede declarar la innecesariedad de otorgamiento del título habilitante de naturaleza urbanística si la segregación se efectúa en la parcela de origen por la división por el planeamiento de los grados 1 y 2 de la ordenanza del suelo de núcleo rural, o del cambio clasificación de esa clase de suelo con el suelo rústico.

2.- El régimen del suelo rústico en los artículos 31 a 40 de la LSG y 45 a 63 del RLSG establece una regulación urbanística única de usos y condiciones de edificación, por el que la atribución a los terrenos de una distinta categoría de especial protección no implica diferente cualificación del suelo. Toda la parcela rústica se encuentra sometida al mismo régimen jurídico.

El artículo 149 de la LSG prohíbe realizar segregaciones en el suelo rústico, 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 de lo originariamente existente. La reorganización de la propiedad en el suelo rústico estaría sometida a la licencia urbanística municipal de conformidad con lo establecido en el artículo 142.1.f) de la LSG.

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.

