

Informe sobre o réxime aplicable a unha licenza de parcelación no polígono 2 do Plan parcial do Parque empresarial de Foz (Concello de Foz - Expediente XCP-26/005)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 03.02.2026 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2026/295558) oficio asinado polo alcalde do Concello de Foz no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"[...] O Plan Parcial do Parque Empresarial de Foz, foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Foz en data 28 de xullo de 2000. No dito plan o ámbito do plan parcial foi dividido para a súa execución en dous polígonos. O polígono 1 a desenrolar polo sistema de expropiación e o polígono 2 a desenrolar polo sistema de compensación. E é dentro deste polígono 2 onde se sitúa a parcela para a que se solicita licenza de parcelación.

Mediante escritura pública de data 20/11/01 e número de protocolo 2269 e escritura pública complementaria de data 26/02/02 e número de protocolo 229 constitúese a Xunta de Compensación do Polígono 02 do Plan Parcial Parque Industrial, estando inscrita no Rexistro Xeral de Entidades Urbanísticas Colaboradoras co número 71/02. [...]

O 22 de xuño de 2004 por decreto de alcaldía aprobase definitivamente o proxecto de urbanización do Polígono 02 parque Empresarial de Foz promovido pola Xunta de Compensación do Polígono 02 do Plan Parcial Parque Industrial de Foz redactado polo arquitecto don Carlos Longarela San Fiz.

As obras de urbanización están executadas pero non están recibidas, de forma expresa, porque a area de aparcamento AP-9 executouse desprazada da ubicación prevista no Plan Parcial. A rede viaria está en funcionamento así como os servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas pluviais e residuais e subministración de enerxía eléctrica. A parcela obxecto da parcelación que se solicita non está no ámbito do aparcamento AP.9.

[...]

SOLICITASE

Informe en relación co réxime aplicable á parcelación solicitada o 20 de maio de 2025 tendo en conta que o PXOM na disposición final 4ª establece que o Plan Parcial do Parque Empresarial de Foz, aprobado definitivamente o 28/07/2000, coas modificacións de 26/08/2005 e 30/12/2010, mantén a súa vixencia coa clasificación de solo urbano (consolidado por non estar a parcela en ningún dos ámbitos de solo urbano non consolidado establecidos no PXOM) e a parcela non está afectada pola zona de aparcamento AP-9."



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 Foz conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente de forma parcial por Orde do 18.09.2018 da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, con suxeición ao cumprimento das condicións sinaladas na mesma.

A orde publicouse no Diario Oficial de Galicia do 04.10.2018. O documento refundido de cumprimento desas consideracións foi inscrito no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico (ROTPU) en data 22.11.2018 e a normativa urbanística publicouse no *Boletín Oficial da Provincia* do 13.12.2018.

Posteriormente, a Orde do 10.04.2025 da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, publicada no Diario Oficial de Galicia do 05.05.2025, outorgou a aprobación definitiva aos ámbitos deixados en suspenso na Orde anterior. O documento de emenda foi inscrito no ROTPU o 05.05.2025, entanto que a normativa urbanística refundida consta publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 09.06.2025.

CUARTA.- Mediante acordo Plenario do 28.07.2000 aprobouse o Plan parcial do Parque industrial de Foz que desenvolve o solo urbanizable SUB-6, de prescrición industrial, das anteriores Normas subsidiarias de planeamento municipal aprobadas o 11.11.1981. A normativa urbanística consta publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 17.08.2000.

O Plan parcial dividiu o sector industrial nos polígonos P01 e P02, a desenvolver polos sistemas de expropiación e compensación, respectivamente. Constan aprobadas dúas modificacións do Plan parcial en datas 26.08.2005 e 30.12.2010, que soamente afectan ao ámbito territorial do primeiro polígono P01.

E sobre o ámbito do Plan parcial, fisicamente transformado, o PXOM incorporou o seguinte contido dispositivo:

- Por unha banda, baixo o título *"PLAN PARCIAL PARQUE EMPRESARIAL DE FOZ"* a disposición final 4ª da súa normativa dispón: *"O Plan Parcial do Parque Empresarial de Foz, aprobado definitivamente o 28/07/2000, coas modificacións de 26/08/2005 e 30/12/2010, mantén a súa vixencia coa clasificación de solo urbano. Autorízanse os usos terciarios e dotacionais públicos ou privados."*



- Por outra banda, nos planos de ordenación, "*1 ESTRUCTURA XERAL E ORGÁNICA*", "*2 ORDENACIÓN DO TERMO MUNICIPAL*" e "*3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA*" o ámbito do Plan parcial está delimitado no solo urbano e, nos dous últimos, figura ademais baixo a lenda "*Ámbito de planeamento subsistente*".

Os terreos do sector non están delimitados dentro do grafismo expreso da categoría do solo urbano non consolidado, non codificándose a categoría do solo urbano consolidado na lenda de ningunha das series de ordenación, deducíndoa o concello para o ámbito da exclusión do ámbito da categoría anterior.

TERCEIRA.- O documento técnico do PXOM contou coa aprobación provisional polo Pleno municipal do 03.03.2016, data anterior á entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), circunstancia que explica, de acordo coa disposición transitoria segunda desta Lei, que o PXOM de Foz estea integramente adaptado ás determinacións dispostas na derogada *Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

En consecuencia, este instrumento conserva a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á LSG consonte ás regras establecidas no primeiro apartado da súa disposición transitoria primeira, aplicables aos municipios con planeamento non adaptado a Lei e adaptado á *Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, que establece:

"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, de 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:

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo."

CUARTA.- O Concello de Foz solicita informe sobre o réxime aplicable a unha parcelación solicitada no polígono P02 do ámbito do Plan parcial do Parque empresarial, dado que o PXOM mantén a súa vixencia coa clasificación de solo urbano, e tendo en conta que:

- As obras de urbanización do polígono están executadas pero non están recibidas, de forma expresa, porque a área de aparcamento AP-9 executouse desprazada da localización prevista no Plan Parcial. A rede viaria está en funcionamento así como os servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas pluviais e residuais e subministración de enerxía eléctrica.

- A parcela obxecto da parcelación non está no ámbito do aparcamento AP.9.

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.

Non obstante, na medida en que é posible analizar algunhas cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada en interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

QUINTA.- O artigo 13 da LSG, relativo ao réxime da propiedade establece que *"as facultades urbanísticas do dereito de propiedade relativas ao uso do solo, subsolo e voo, e en especial a súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos nesta lei e, en virtude dela, polos instrumentos de ordenación urbanística, de acordo coa clasificación urbanística dos predios"*, asegurando que o solo se utilice en congruencia coa utilidade pública e función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigas e cargas legalmente establecidas e coordinadamente coa lexislación sectorial.

En definitiva, é a clasificación urbanística dos predios nas categorías establecidas na lexislación urbanística a que determina o réxime da propiedade do solo. E, tal como establece o artigo 52.b da LSG a clasificación do solo constitúe de feito unha determinación propia dos plan xerais de ordenación municipal, cuxa eficacia resulta depurada, segundo os casos, polas regras de vixencia establecidas na disposición transitoria primeira da LSG para o planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á súa entrada en vigor.

Ademais, existe unha excepción á determinación da clasificación do solo polo planeamento que é o suposto da finalización das actuacións de transformación urbanística en execución deste. Pois, neste caso, en virtude do artigo 25.3 do RLSC, prodúcese a mutación automática e directa do cambio do réxime do solo prescindindo do cambio da clasificación polo procedemento de modificación do instrumento de plan xeral, xa que establece:

"3.-Tamén adquirirán a condición de solo urbano os sectores ou ámbitos que sexan urbanizados en execución do planeamento, desde o momento do final e recepción das obras, conforme o establecido neste regulamento."

Tratándose de terreos coa urbanización rematada cabe atribuírlles adicionalmente a categoría de solo urbano consolidado, xa que conforme ao artigo 17.a) da LSG, integra *"os terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación."*

O artigo 96.5 da LSG establece que a recepción polo concello de obras de urbanización realizadas en execución do planeamento rexeráse polo disposto na lexislación de contratos do sector público cando a súa execución corresponda á Administración local. Nos demais supostos, no caso de que a Administración non resolva expresamente sobre a recepción de obras de urbanización no prazo de tres meses desde que fose solicitada



xuntándose certificación expedida pola dirección técnica das obras, estas entenderanse recibidas

Pero ademais, o anterior precepto establece que *"en todo caso, e sen prexuízo do indicado no parágrafo anterior, entenderanse recepcionadas tacitamente as obras de urbanización sempre que existan actos propios da administración receptora que, valorados no seu conxunto, de modo inequívoco e concluínte, acrediten esta recepción e denoten o uso público das obras."*

Conforme á disposición transitoria novena da LSG, engadida pola *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, o réxime previsto no artigo 96.5 tamén será aplicable ás obras de urbanización que se encontren pendentes de recepción con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2025.

En consecuencia, aos sectores urbanizados en execución do planeamento que contén coa recepción da urbanización tácita ou expresa nos termos expostos, aplícaselles o réxime do solo urbano consolidado.

SÉTIMA.- Sentado o anterior, na casuística obxecto de consulta a disposición final cuarta da normativa do PXOM mantén a vixencia do Plan parcial coa clasificación de solo urbano.

A clasificación urbanística do solo non suscita controversia municipal, dado que na solicitude o concello de Foz solicita informe sobre o réxime aplicable no polígono P02 do ámbito do Plan parcial, atribuíndo ao sector a clasificación de solo urbano consolidado no planeamento urbanístico, por non estar a parcela en ningún dos ámbitos de solo urbano non consolidado establecidos no PXOM.

Sendo así, tal como referimos anteriormente, conforme á regra de vixencia do apartado 1.a) da disposición transitoria primeira da LSG, aplicable aos plans aprobados definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da Lei e adaptados á Lei 9/2002, para o solo clasificado como urbano polo PXOM resultará de aplicación íntegra o disposto no planeamento respectivo.

OITAVA.- Sentado o anterior, conforme ao artigo 148 da LSG, enténdese por parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes a fin da súa edificación. O réxime xeral de parcelacións e divisións de terreos figura regulado no artigo 150 da LSG.

O artigo 2.3 da normativa urbanística do Plan parcial, establece para estes actos as seguintes condicións:

"Enténdese por parcelamento a subdivisión simultánea ou sucesiva de terreos en dous ou máis lotes, ou a agrupación de parcelas previstas na ordenación do plan Parcial. En todas aquelas divisións de parcelas -parcelamentos ou segregacións- que se realicen con posterioridade á completa execución do plan parcial, as novas parcelas haberán de ter fronte a vial público, cumprindo as condicións de fronte e superficie mínimas que se regulen nas ordenanzas do presente plan."



- **SEGREGACIÓN MÍNIMA.** Poderanse dividir parcelas para formar outras de menor tamaño sempre que cumpran os seguintes requisitos: a) .- As parcelas resultantes non serán menores de 400 m²; b) .- O novo parcelamento será obxecto de licenza municipal.”

En virtude do artigo 19 da LSG, no solo urbano consolidado os propietarios teñen o dereito de completar a urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soar e a edificar estes nas condicións establecidas na lei e no planeamento aplicable. O dito dereito está asociado o cumprimento dos deberes para esa categoría do solo regulados no artigo 20 da LSG, que condiciona o acto obxecto de consulta ao disposto na seu apartado a):

“a) Ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar e ampliar o volume ou rehabilitar integralmente edificacións existentes.”

Este requisito de cesión, a súa vez regulado no artigo 150.5 da LSG, semella estar cumprido por canto a parcela non está no localizada na zona discrepante coa ordenación asumida do Plan parcial.

Os apartados 2 e 3 do citado artigo 150 da LSG establecen regras de división:

2. Non se poderá realizar ningunha parcelación que dea lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás que os ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros co fin de agrupalos cos seus predios para constituír un novo.

3. Serán indivisibles as parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble cando se edifique a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edifique a correspondente só a unha parte dela, a restante, se é inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no punto anterior.”

En consecuencia, nada obsta a efectuar a parcelación no ámbito do Plan parcial do parque empresarial, sempre que se cumpran as condicións de división definidas na súa ordenanza reguladora e no artigo 150 da LSG.

NOVENA.- Conforme ao disposto nos artigos 143.2 e 142.2.f) da LSG e, sen prexuízo das excepcións reguladas no artigo 150.6 da mesma Lei, son actos suxeitos a licenza municipal as parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) .

Polo tanto, a actuación pretendida deberá ser, no seu caso, obxecto de título habilitante municipal de natureza urbanística, correspondendo ao concello, no ámbito das súas



respectivas competencias, valorar se a actuación prevista ten encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente, á vista do concreto expediente administrativo, segundo o establecido non artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

CONCLUSIÓNS

1.- Conforme ao artigo 13 da LSG, é a clasificación urbanística dos predios a que determina o réxime de propiedade, sendo a asignada ao sector do Plan parcial do Parque industrial de Foz polo planeamento xeral a do solo urbano consolidado.

En consecuencia, o réxime que corresponde aplicar ao ámbito do Plan parcial é o establecido na lexislación urbanística para o solo urbano consolidado.

2.- O cumprimento dos deberes para esa categoría do solo, regulados no artigo 20 da LSG, só condiciona o acto de parcelación á cesión gratuíta ao concello dos terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento.

Polo que nada obsta a efectuar a parcelación no ámbito do Plan parcial, sempre que se cumpran as condicións de división definidas na súa ordenanza reguladora, así como os requisitos regulados no artigo 150 da LSG, relativo ao réxime xeral de parcelacións e divisións de terreos.

O que se informa, facendo constar que, de conformidade co disposto no artigo 16 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*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

