

Informe sobre el régimen aplicable a una licencia de parcelación en el polígono 2 del Plan parcial del Parque empresarial de Foz (Ayuntamiento de Foz - Expediente XCP-26/005)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 03.02.2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2026/295558) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Foz en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

"[...] El Plan Parcial del Parque Empresarial de Foz, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Foz en fecha 28 de julio de 2000. En dicho plan el ámbito del plan parcial fue dividido para su ejecución en dos polígonos. El polígono 1 la desarrollar por el sistema de expropiación y el polígono 2 la desarrollar por el sistema de compensación. Y es dentro de este polígono 2 donde se sitúa la parcela para la que se solicita licencia de parcelación.

Mediante escritura pública de fecha 20/11/01 y número de protocolo 2269 y escritura pública complementaria de fecha 26/02/02 y número de protocolo 229 se constituye la Xunta de Compensación del Polígono 02 del Plan Parcial Parque Industrial, estando inscrita en el Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el número 71/02. [...]

El 22 de junio de 2004 por decreto de alcaldía se aprueba definitivamente el proyecto de urbanización del Polígono 02 parque Empresarial de Foz promovido por la Xunta de Compensación del Polígono 02 del Plan Parcial Parque Industrial de Foz redactado por el arquitecto don Carlos Longarela San Fiz.

Las obras de urbanización están ejecutadas pero no están recibidas, de forma expresa, porque la arena de aparcamiento AP-9 se ejecutó desplazada de la ubicación prevista en el Plan Parcial. La red viaria está en funcionamiento así como los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales y suministro de energía eléctrica. La parcela objeto de la parcelación que se solicita no está en el ámbito del aparcamiento AP.9.

[...]

SE SOLICITA

Informe en relación con el régimen aplicable a la parcelación solicitada el 20 de mayo de 2025 toda vez que el PGOM en la disposición final 4ª establece que el Plan Parcial del Parque Empresarial de Foz, aprobado definitivamente el 28/07/2000, con las modificaciones de 26/08/2005 y 30/12/2010, mantiene su vigencia con la clasificación de suelo urbano (consolidado por no estar la parcela en ninguno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado establecidos en el PGOM) y la parcela no está afectada por la zona de aparcamiento AP-9."



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 Foz cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente de forma parcial por Orden del 18.09.2018 de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con sujeción al cumplimiento de las condiciones señaladas en la misma.

La orden se publicó en el Diario Oficial de Galicia del 04.10.2018. El documento refundido de cumplimiento de esas consideraciones fue inscrito en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico (ROTPU) en fecha 22.11.2018 y la normativa urbanística se publicó en el *Boletín Oficial de la Provincia* del 13.12.2018.

Posteriormente, la orden del 10.04.2025 de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, publicada en el Diario Oficial de Galicia del 05.05.2025, otorgó la aprobación definitiva a los ámbitos dejados en suspenso en la orden anterior. El documento de enmienda fue inscrito en el ROTPU el 05.05.2025, en tanto que la normativa urbanística refundida consta publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Lugo* del 09.06.2025.

CUARTA.- Mediante acuerdo Plenario del 28.07.2000 se aprobó el Plan parcial del Parque industrial de Foz que desarrolla el suelo urbanizable SUB-6, de prescripción industrial, de las anteriores Normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas el 11.11.1981. La normativa urbanística consta publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Lugo* del 17.08.2000.

El Plan parcial dividió el sector industrial en los polígonos P01 y P02, a desarrollar por los sistemas de expropiación y compensación, respectivamente. Constan aprobadas dos modificaciones del Plan parcial en fechas 26.08.2005 y 30.12.2010, que solamente afectan al ámbito territorial del primer polígono P01.

Y sobre el ámbito del Plan parcial, físicamente transformado, el PGOM incorporó el siguiente contenido dispositivo:

- Por una parte, bajo el título “*PLAN PARCIAL PARQUE EMPRESARIAL DE FOZ*”, la disposición final 4ª de su normativa dispone: “*El Plan Parcial del Parque Empresarial de Foz, aprobado definitivamente el 28/07/2000, con las modificaciones de 26/08/2005 y 30/12/2010, mantiene su vigencia con la clasificación de suelo urbano. Se autorizan los usos terciarios y dotacionales públicos o privados.*”



- Por otra parte, en los planos de ordenación, "*1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA*", "*2 ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL*" y "*3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA*" el ámbito del Plan parcial está delimitado en el suelo urbano y, en los dos últimos, figura además bajo la leyenda "*Ámbito de planeamiento subsistente*".

Los terrenos del sector no están delimitados dentro del grafismo expreso de la categoría del suelo urbano no consolidado, no codificándose la categoría del suelo urbano consolidado en la leyenda de ninguna de las series de ordenación, deduciéndola el ayuntamiento para el ámbito de la exclusión del ámbito de la categoría anterior.

TERCERA.- El documento técnico del PGOM contó con la aprobación provisional por el Pleno municipal del 03.03.2016, fecha anterior a la entrada en vigor de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (LSG), circunstancia que explica, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de esta Ley, que el PGOM de Foz esté íntegramente adaptado a las determinaciones dispuestas en la derogada *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia*.

En consecuencia, este instrumento conserva su vigencia hasta su revisión o adaptación a la LSG conforme a las reglas establecidas en el primer apartado de su disposición transitoria primera, aplicables a los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley y adaptado a la *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia*, que establece:

"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, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo."

CUARTA.- El Ayuntamiento de Foz solicita informe sobre el régimen aplicable a una parcelación solicitada en el polígono P02 del ámbito del Plan parcial del Parque empresarial, dado que el PGOM mantiene su vigencia con la clasificación de suelo urbano, y toda vez que:

- Las obras de urbanización del polígono están ejecutadas pero no están recibidas, de forma expresa, porque el área de aparcamiento AP-9 se ejecutó desplazada de la localización prevista en el Plan Parcial. La red viaria está en funcionamiento así como los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales y suministro de energía eléctrica.

- La parcela objeto de la parcelación no está en el ámbito del aparcamiento AP.9.

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 a tal efecto.

No obstante, en la medida en que es posible analizar algunas cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada en interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

QUINTA.- El artículo 13 de la LSG, relativo al régimen de la propiedad establece que *“las facultades urbanísticas del derecho de propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con la clasificación urbanística de los predios”*, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial.

En definitiva, es la clasificación urbanística de los predios en las categorías establecidas en la legislación urbanística la que determina el régimen de la propiedad del suelo. Y, tal como establece el artículo 52.b de la LSG la clasificación del suelo constituye de hecho una determinación propia de los planes generales de ordenación municipal, cuya eficacia resulta depurada, según los casos, por las reglas de vigencia establecidas en la disposición transitoria primera de la LSG para el planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor.

Además, existe una excepción a la determinación de la clasificación del suelo por el planeamiento que es el supuesto de la finalización de las actuaciones de transformación urbanística en ejecución de este. Pues, en este caso, en virtud del artículo 25.3 del RLSG, se produce la mutación automática y directa del cambio del régimen del suelo prescindiendo del cambio de la clasificación por el procedimiento de modificación del instrumento de plan general, ya que establece:

“3.-También adquirirán la condición de suelo urbano los sectores o ámbitos que sean urbanizados en ejecución del planeamiento, desde el momento del final y recepción de las obras, conforme con lo establecido en este reglamento.”

Tratándose de terrenos con la urbanización finalizada cabe atribuirles adicionalmente la categoría de suelo urbano consolidado, ya que conforme al artículo 17.a) de la LSG, integra *“los terrenos que reúnan la condición de sonar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse simultáneamente con las de edificación.”*

El artículo 96.5 de la LSG establece que la recepción por el ayuntamiento de obras de urbanización realizadas en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público cuando su ejecución corresponda a la Administración local. En los demás supuestos, en caso de que la Administración no resuelva expresamente sobre la recepción de obras de urbanización en el plazo de tres



meses desde que fuera solicitada juntándose certificación expedida por la dirección técnica de las obras, estas se entenderán recibidas.

Pero además, el anterior precepto establece que *“en todo caso, y sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, se entenderán recepcionadas tácitamente las obras de urbanización siempre que existan actos propios de la administración receptora que, valorados en su conjunto, de modo inequívoco y concluyente, acrediten esta recepción y denoten el uso público de las obras.”*

Conforme a la disposición transitoria novena de la LSG, añadida por la *Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, el régimen previsto en el artículo 96.5 también será aplicable a las obras de urbanización que se encuentren pendientes de recepción con anterioridad al 1 de enero de 2025.

En consecuencia, a los sectores urbanizados en ejecución del planeamiento que cuenten con la recepción de la urbanización tácita o expresa en los términos expuestos, se les aplica el régimen del suelo urbano consolidado.

SÉPTIMA.- Sentado lo anterior, en la casuística objeto de consulta la disposición final cuarta de la normativa del PGOM mantiene la vigencia del Plan parcial con la clasificación de suelo urbano.

La clasificación urbanística del suelo no suscita controversia municipal, dado que en la solicitud el ayuntamiento de Foz solicita informe sobre el régimen aplicable en el polígono P02 del ámbito del Plan parcial, atribuyendo al sector la clasificación de suelo urbano consolidado en el planeamiento urbanístico, por no estar la parcela en ninguno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado establecidos en el PGOM.

Siendo así, tal como referimos anteriormente, conforme a la regla de vigencia del apartado 1.a) de la disposición transitoria primera de la LSG, aplicable a los planes aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y adaptados a la Ley 9/2002, para el suelo clasificado como urbano por el PGOM resultará de aplicación integra lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

OCTAVA.- Sentado lo anterior, conforme al artículo 148 de la LSG, se entiende por parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación. El régimen general de parcelaciones y divisiones de terrenos figura regulado en el artículo 150 de la LSG.

El artículo 2.3 de la normativa urbanística del Plan parcial, establece para estos actos las siguientes condiciones:

“Se entiende por parcelamiento la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del plan Parcial. En todas aquellas divisiones de parcelas -parcelamientos o segregaciones- que se realicen con posterioridad a la completa ejecución del plan parcial, las nuevas parcelas habrán de tener frente a vial público, cumpliendo las condiciones de cara y superficie mínimas que se regulen en las ordenanzas del presente plan.



- **SEGREGACIÓN MÍNIMA.** *Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos: a) .- Las parcelas resultantes no serán menores de 400 m²; b) .- El nuevo parcelamiento será objeto de licencia municipal."*

En virtud del artículo 19 de la LSG, en el suelo urbano consolidado los propietarios tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en la ley y en el planeamiento aplicable. Dicho derecho está asociado al cumplimiento de los deberes para esa categoría del suelo regulados en el artículo 20 de la LSG, que condiciona el acto objeto de consulta a lo dispuesto en su apartado a):

"a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a vías fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar y ampliar el volumen o rehabilitar integralmente edificaciones existentes."

Este requisito de cesión, a su vez regulado en el artículo 150.5 de la LSG, parece estar cumplido por cuanto la parcela no está en la zona discrepante con la ordenación asumida del Plan parcial.

Los apartados 2 y 3 del citado artículo 150 de la LSG establecen reglas de división:

2. No se podrá realizar ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, excepto que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus predios para constituir un nuevo.

3. Serán indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construable cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si es inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el punto anterior."

En consecuencia, nada obsta a efectuar la parcelación en el ámbito del Plan parcial del parque empresarial, siempre que se cumplan las condiciones de división definidas en su ordenanza reguladora y en el artículo 150 de la LSG.

NOVENA.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 143.2 y 142.2.f) de la LSG y, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 150.6 de la misma Ley, son actos sujetos a licencia municipal las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

A tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) .



Por lo tanto, la actuación pretendida deberá ser, en su caso, objeto de título habilitante municipal de naturaleza urbanística, correspondiendo al ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, valorar si la actuación prevista tiene encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente, a la vista del concreto expediente administrativo, según lo establecido en el artículo 25.2. a) *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local* y el artículo 12.1 de la LSG.

CONCLUSIONES

1.- Conforme al artículo 13 de la LSG, es la clasificación urbanística de los predios la que determina el régimen de propiedad, siendo la asignada al sector del Plan parcial del Parque industrial de Foz por el planeamiento general la del suelo urbano consolidado.

En consecuencia, el régimen que corresponde aplicar al ámbito del Plan parcial es el establecido en la legislación urbanística para el suelo urbano consolidado.

2.- El cumplimiento de los deberes para esa categoría del suelo, regulados en el artículo 20 de la LSG, solo condiciona el acto de parcelación a la cesión gratuita al ayuntamiento de los terrenos destinados a vías fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento.

Por lo que nada obsta a efectuar la parcelación en el ámbito del Plan parcial, siempre que se cumplan las condiciones de división definidas en su ordenanza reguladora, así como los requisitos regulados en el artículo 150 de la LSG, relativo al régimen general de parcelaciones y divisiones de terrenos.

Lo que se informa, haciendo constar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 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*, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

