

Informe sobre segregación e agrupación en unidade de acto solo urbano non consolidado (Concello de A Estrada - Expediente XCP 22/037).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 15.11.2022 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 69335/RX 2799283) oficio do Concello da Estrada no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre a seguinte cuestión:

"(...) tendo en conta a definición de REPARCELAMENTO recollida no art. 15 do PXOM e entendendo a segregación como o acto de división dunha parcela en dúas ou máis para poder dispoñer delas de xeito independente, agradeceríase coñecer o criterio da Consellería de Ordenación do Territorio en relación coa conformidade/desconformidade a dereito relativa a levar a cabo segregación e agrupación en unidade de acto (que a LSG permite en solo rústico – art. 149), de modo que a superficie segregada dunha parcela se agrupa no mesmo momento á lindeira inmediata, sen dar lugar á creación de novas parcelas, no caso dun solo clasificado polo PXOM. como Solo Urbano non Consolidado que non conta con planeamento de desenvolvemento aprobado."

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 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 da Estrada dispón dun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 03.06.2013, publicada no *Diario Oficial de Galicia* do 13.06.2013 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 06.09.2013.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte:

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

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

(...)

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

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



Neste suposto, enténdese que resulta de aplicación o disposto no planeamento respectivo, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo urbano non consolidado.

TERCEIRA.- O réxime xurídico xeral do solo urbano non consolidado será, en todo caso, o establecido na lexislación urbanística e a súa edificación esixe, de ordinario, da aprobación dunha ordenación detallada, un proxecto de equidistribución e outro de urbanización.

Así, conforme ao artigo 95.2 da LSG, no solo urbano non consolidado a execución do planeamento require, en todo caso, da previa aprobación do plan especial do polígono correspondente que conteña a súa ordenación detallada, agás que esta veña definida no plan xeral.

De acordo co artigo 113 da LSG, o deber de cesión e de distribución de cargas e beneficios considerarase cumprido coa aprobación definitiva do instrumento de equidistribución, en tanto que o deber de executar a urbanización considerarase cumprido coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización.

CUARTA.- O réxime de parcelacións e divisións de terreos regúlase no capítulo III do título VI da LSG, baixo o epígrafe “*Sección 2ª. Parcelacións*”, definindo no artigo 148 a parcelación urbanística como “*a división de terreos en dous ou máis lotes a fin da súa edificación*”.

Os artigos seguintes da citada sección regulan, por un lado, o réxime da división e segregación de parcelas de solo rústico (artigo 149) e por outro, nas outras clases de solo (artigo 150).

O artigo 149 da LSG, relativo á división e segregación en solo rústico, establece 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 e explotacións que fosen declaradas de utilidade pública.

Non obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existentes”.

Este precepto permite expresa e unicamente para o solo rústico a posibilidade de levar a cabo segregacións para a reorganización da propiedade.

Por outra banda, o artigo 150.1 da LSG establece que “*Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico exixible segundo a clase de solo de que se trate e o instrumento de xestión correspondente. Queda prohibido en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.*”

En consecuencia, a lei recolle a prohibición de realizar parcelacións nesta clase de solo en tanto non se cumpran os requisitos previos necesarios de execución previstos nos artigos 95 e 113 da LSG.

O artigo 150.1 da LSG non prevé ningunha excepción á prohibición de parcelación, como si fai o artigo 149 da LSG para o solo rústico, o cal habilita de forma expresa a segregación coa finalidade de reorganización da propiedade, nos termos expostos.

Polo tanto, non é posible facer unha segregación e agrupación en unidade de acto de modo que a superficie segregada dunha parcela se agrupe no mesmo momento a lindeira



inmediata mentres non se cumpran previamente os requisitos urbanísticos que esixe o artigo 150.1 da LSG.

Outra interpretación do artigo 150.1 resultaría incoherente coa regulación do proceso de execución do planeamento previsto na LSG para o desenvolvemento do solo urbano non consolidado.

CONCLUSIÓN

O artigo 150 da LSG non permite levar a cabo unha segregación e agrupación en unidade de acto, de modo que a superficie segregada dunha parcela se agrupe no mesmo momento á lindeira inmediata, sen dar lugar á creación de novas parcelas, no caso dun solo clasificado polo PXOM como solo urbano non consolidado sen ordenación detallada e sen proxecto de equidistribución definitivamente aprobados.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e 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.

