

Informe sobre segregación de parcelas en solo de núcleo rural e solo rústico (Concello de A Pobra do Caramiñal - Expediente XCP 23/014)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 16.02.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/448934) oficio do Concello da Pobra do Caramiñal no que formula a seguinte consulta:

"(...)

Recíbese solicitude para a segregación dunha parcela con tres clasificacións segundo o PXOM, aprobado definitivamente o 03 de xullo de 2008 e publicado no DOG 1 de setembro de 2008 e vixente de aplicación na data de emisión dos correspondentes informes técnicos e xurídicos.

Plantéxase unha segregación dando lugar a dúas parcelas de xeometría irregular.

. Unha delas coa clasificación de solo de núcleo rural e solo de núcleo rural de áreas de expansión. A parcela, na súa totalidade ten unha superficie de 631 m², dos cales 404 m² son solo de núcleo rural e 226 m² son de solo de núcleo rural de área de expansión.

. A outra parcela ten unha clasificación de solo de núcleo rural con 600 m² e solo rústico de especial protección de augas cunha superficie de 356 m². A superficie total é de 956 m².

(...)

A consulta que se realiza versa sobre as seguintes cuestións:

1. Respecto da parcela denominada matriz cunha superficie total de 631 m², dos cales 405 m² son de solo de núcleo rural, polo cal cumpre ca superficie mínima exixida polo PXOM; E 226 m² son de solo de núcleo rural de área de expansión, polo cal incumpre ca superficie mínima exixida polo PXOM;

- Pregunta: ¿A parcela debe cumprir a superficie mínima para cada unha das clasificacións a saber, 300 m² para solo de núcleo rural e 600 m² para a súa área de expansión?*

2. Respecto da parcela denominada resultante cunha superficie de 956 m², dos cales 600 m² son de solo de núcleo rural de área de expansión e 356 m² de solo rústico de especial protección de augas.

- Pregunta: Dado que a superficie que corresponde ao solo rústico non sofre segregación, ¿debe cumprir igualmente a superficie mínima, que para o solo rústico sería 2.000, 00 m²?"*

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 da Pobra do Caramiñal conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado de forma parcial polas Ordes de 01.03.2007 e do 25.10.2007 da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Transportes e definitivamente por Orde do 03.06.2008 da mesma consellería.

Os acordos foron publicados no *Diario Oficial de Galicia* dos días 16.03.2007, 14.11.2007 e 01.09.2008 e o seu contido normativo no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 270, do 22.11.2007.



TERCEIRA.- A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), sinala que:

"2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non 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 as seguintes regras:

(...)

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

Esta disposición transitoria desenvólvese pola disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG), que no seu apartado 2.c) establece o seguinte en relación co solo de núcleo rural:

"Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".

CUARTA.- O réxime de parcelacións e división de terreos regúlase no artigo 150 da LSG nos seguintes termos:

"1.- Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate e o instrumento de xestión correspondente. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións.

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 con fin de agrupalos cos seus predios para constituír un novo.

(...)"

No suposto ao que se refire a consulta preténdese a segregación dunha parcela clasificada como solo de núcleo rural, solo de núcleo rural de área de expansión e solo rústico de especial protección de augas, polo que resulta de aplicación o apartado 6 do citado artigo 150, que establece o seguinte:

"6. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza agás que o concello declare a súa innecesariedade. Será innecesario o outorgamento de licenza cando a división ou segregación sexa consecuencia de:

(...)

c) O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou cualificación da parcela de orixe."

En consecuencia, nos supostos de innecesariedade de licenza de segregación debido a que o planeamento outorga distintas clasificacións ou cualificacións a unha parcela, a LSG admite, en todo caso, a división da mesma pola liña separadora da distinta clasificación ou cualificación, sen que resulte esixible neste suposto o cumprimento do requisito previsto no artigo 150.2 da LSG respecto a superficie mínima da parcela.

QUINTA.- Tendo en conta o establecido no artigo 150.6 da LSG, e debido a que o planeamento urbanístico outorga distinta clasificación e cualificación á parcela de orixe, resulta que na mesma unha parte está clasificada como solo de núcleo rural; outra, solo de núcleo rural de área de expansión; e outra de solo rústico.



A cada parte debe aplicárselle o réxime xurídico que lle corresponde ou ben pola súa clasificación ou pola súa cualificación.

Neste caso, obsérvase que a normativa do PXOM da Pobra do Caramiñal, no relativo ás condicións de edificación nos núcleos rurais, esixe unha parcela mínima edificable non inferior a 600 m² para o solo de núcleo rural das áreas de expansión fronte aos 300 m² do solo de núcleo rural.

SEXTA.- A normativa do PXOM da Pobra do Caramiñal non contén unha regulación específica das parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural.

O Plan Básico Autonómico, aprobado polo Decreto 83/2018, do 27 de agosto (en adiante, PBA), establece no seu artigo 8 que este instrumento terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista.

En virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

Especificamente, o artigo 36 do PBA no seu Título III "Condicións xerais das edificacións" regula no seu apartado 2 as condicións esixibles ás parcelas e establece o seguinte:

"Cando unha parcela estea afectada por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural ou de solo urbano co mesmo uso principal e nalgunha delas non se acade a superficie correspondente á parcela mínima, poderase considerar a parcela unitariamente e aplicarlle xustificadamente unha das dúas ordenanzas, sempre que a ocupación e edificabilidade totais non superen as correspondentes á suma dos subámbitos."

Polo tanto, a normativa do PBA permite que en parcelas afectadas por dúas ordenanzas de solo de núcleo rural, como é o caso, co mesmo uso principal, na que algunha delas non acade a superficie correspondente á parcela mínima (neste suposto, a situada en solo de núcleo rural de área de expansión) se aplique unha das dúas ordenanzas a toda a parcela nos termos indicados, polo que non existe ningún inconveniente á segregación proposta sempre que o propietario se comprometa a renunciar á división da parcela e se faga constar esta renuncia no Rexistro da Propiedade.

En todo caso e sen prexuízo do anterior, a competencia para a execución do planeamento se configura como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, polo que debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto si se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico.

SÉTIMA.--En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que en cada caso concreto debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a segregación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.



CONCLUSIÓN

1.- En ausencia dunha regulación dos supostos de parcelas afectadas por dúas ordenanzas distintas de solo de núcleo rural por parte da normativa do PXOM da Pobra do Caramiñal, procede a aplicación complementaria do artigo 36.2 do Plan Básico Autonómico, e en consecuencia, cabe entender viable a segregación plantexada, no referido ás superficies mínimas dos sublotes da denominada parcela matriz .

2.- Á denominada parcela resultante, toda vez que é o propio planeamento xeral o que establece na mesma unha diferente clasificación (solo de núcleo rural e solo rústico de especial protección de augas), non resulta esixible o cumprimento da superficie mínima para a parte clasificada como solo rústico.

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.

