

Informe sobre reorganización da propiedade en solo rústico (Concello de Vimianzo-Expediente XCP 22/036).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 03.11.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2691568) oficio do Concello de Vimianzo no que solicita informe sobre a seguinte cuestión:

“No seguinte suposto de dúas parcelas lindeiras en solo rústico, unha libre de edificación e con superficie que supera sobradamente a parcela mínima de 2.000 m², que exige a LSG, e outra cunha edificación en situación de fóra de ordenación que ademais de incumprir a parcela mínima incumpriría a edificabilidade que xa estaría esgotada.

¿Sería posible reorganizar a propiedade mediante a segregación dunha porción da parcela indicada en primeiro termo para agrupar simultaneamente á de menor cabida resultando dúas parcelas finais (sen incrementar o número de parcelas) onde a primeira segue a cumprir sobradamente a parcela mínima e a segunda tamén pero incumprindo edificabilidades?”

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea 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 de Vimianzo conta con Normas Subsidiarias de Planeamento, aprobadas definitivamente o 01.07.1994, publicadas no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 11.08.1994.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento. O seu apartado 2 establece ao respecto o seguinte:

“2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei 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:

(...)

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

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
www.xunta.gal



En consecuencia o solo rústico do Concello de Vimianzo aplicaráselle o réxime xurídico regulado na LSG e no RLSG para o solo rústico.

TERCEIRA.- O artigo 39 da LSG, referido ás "Condições xerais das edificacións en solo rústico" dentro da subsección 4º "Condições de edificación" da sección cuarta "Solo rústico" do capítulo III do Título I.

O artigo 39 establece que *"Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificación ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións (...)"*

Entre estas condicións, no apartado d), 3ª establécese a superficie máxima ocupada pola edificación en planta sinalándose que non excederá o 20% da superficie do predio.

Do exposto dedúcese que debe esixirse o cumprimento dos requisitos do artigo 39 cando o título habilitante solicitado é para un uso dos recollidos no artigo 35 da lei, debendo entenderse que en caso contrario non será necesario o cumprimento destas condicións.

CUARTA.- O artigo 149 da LSG está incluído na Sección 2º "Parcelacións", do Capítulo II "Intervención na edificación e uso do solo", do Título VI "Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística".

Este artigo dispón :

"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.

No obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existentes".

Da lectura do artigo despréndese que están permitidas as segregacións cuxo obxecto sexa a reorganización da propiedade co único requisito de non resulte un maior número de parcelas respecto das orixinariamente existentes.

En consecuencia, non resulta esixible o cumprimento do artigo 39 da LSG, xa que como expuxemos anteriormente a razón de ser do artigo 39 da LSG responde a concretar os requisitos de implantación dos usos do artigo 35 da LSG.

Non obstante o anterior, debe terse en conta que unha vez reorganizada a propiedade, se nalgunha das parcelas resultantes se pretendese levar a cabo un uso dos permitidos en solo rústico polo artigo 35.1 da LSG debe exixirse o cumprimento do establecido no artigo 39 da LSG.

Neste sentido xa se manifestou esta Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe acordado pola Comisión Permanente do 25.10.2022 sobre o cumprimento das condicións do artigo 39 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, na reorganización da propiedade en solo rústico (Concello de Láncara-Expediente XCP-22/022).

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
www.xunta.gal



CONCLUSIÓN

Cando o obxecto da solicitude de licencia sexa única e exclusivamente a segregación e división de predios en solo rústico para a reorganización da propiedade debe cumprirse o requisito establecido no artigo 149 da LSG, non sendo necesario esixir o cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico establecidas no 39 da LSG.

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, polo que se crea a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

