

Informe sobre segregación y agrupación en unidad de acto suelo urbano no consolidado (Ayuntamiento de A Estrada - Expediente XCP 22/037).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 15.11.2022 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 69335/RX 2799283) oficio del Ayuntamiento de A Estrada en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la siguiente cuestión:

"(...) teniendo en cuenta la definición de REPARCELACIÓN recogida en el art. 15 del PGOM y entendiendo la segregación como el acto de división de una parcela en dos o más para poder disponer de ellas de manera independiente, se agradecería conocer el criterio de la Consellería de Ordenación del Territorio en relación con la conformidad/disconformidad a derecho relativa a llevar a cabo segregación y agrupación en unidad de acto (que la LSG permite en suelo rústico – art. 149), de modo que la superficie segregada de una parcela se agrupa en el mismo momento a la colindante inmediata, sin dar lugar a la creación de nuevas parcelas, en el caso de un suelo clasificado por el PGOM. como Suelo Urbano no Consolidado que no cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado".

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 corresponde a este órgano 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 A Estrada dispone de un Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), aprobado definitivamente por Orden de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de 03.06.2013, publicada en el Diario Oficial de Galicia de 13.06.2013 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 06.09.2013.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece lo siguiente:

"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 la misma, conforme a las siguientes reglas:

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



En este supuesto, se entiende que resulta de aplicación lo dispuesto en el planeamiento respectivo, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo urbano no consolidado.

TERCERA.- El régimen jurídico general del suelo urbano no consolidado será, en todo caso, el establecido en la legislación urbanística y su edificación exige, de común, de la aprobación de una ordenación detallada, un proyecto de equidistribución y otro de urbanización.

Así, conforme al artículo 95.2 de la LSG, en el suelo urbano no consolidado la ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, de la previa aprobación del plan especial del polígono correspondiente que contenga su ordenación detallada, excepto que ésta venga definida en el plan general.

De acuerdo con el artículo 113 de la LSG, el deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios se considerará cumplido con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución, en tanto que el deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

CUARTA.- El régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos se regula en el capítulo III del título VI de la LSG, bajo el epígrafe "Sección 2ª. Parcelaciones", definiendo en el artículo 148 la parcelación urbanística como "la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación".

Los artículos siguientes de la citada sección regulan, por un lado, el régimen de la división y segregación de parcelas de suelo rústico (artículo 149) y por otro, en las otras clases de suelo (artículo 150).

El artículo 149 de la LSG, relativo a la división y segregación en suelo rústico, establece lo siguiente:

"En el suelo rústico no se podrán realizar segregaciones, excepto en el supuesto de ejecución de infraestructuras y dotaciones y en el caso de parcelas vinculadas a instalaciones y explotaciones que fueran declaradas de utilidad pública.

No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto del originariamente existentes".

Este precepto permite expresa y únicamente para el suelo rústico la posibilidad de llevar a cabo segregaciones para la reorganización de la propiedad.

Por otra parte, el artículo 150.1 de la LSG establece que *"No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente fuera aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate y el instrumento de gestión correspondiente. Queda prohibido en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas".*

En consecuencia, la ley recoge la prohibición de realizar parcelaciones en esta clase de suelo en tanto no se cumplan los requisitos previos necesarios de ejecución previstos en los artículos 95 y 113 de la LSG.

El artículo 150.1 de la LSG no prevé ninguna excepción a la prohibición de parcelación, como sí hace el artículo 149 de la LSG para el suelo rústico, lo cual habilita de forma expresa la segregación con la finalidad de reorganización de la propiedad, en los términos expuestos.

Por lo tanto, no es posible hacer una segregación y agrupación en unidad de acto de modo que la superficie segregada de una parcela se agrupe en el mismo momento a la colindante



inmediata mientras no se cumplan previamente los requisitos urbanísticos que exige el artículo 150.1 de la LSG.

Otra interpretación del artículo 150.1 resultaría incoherente con la regulación del proceso de ejecución del planeamiento previsto en la LSG para el desarrollo del suelo urbano no consolidado.

CONCLUSIÓN

El artículo 150 de la LSG no permite llevar a cabo una segregación y agrupación en unidad de acto, de modo que la superficie segregada de una parcela se agrupe en el mismo momento a la colindante inmediata, sin dar lugar a la creación de nuevas parcelas, en el caso de un suelo clasificado por el PGOM como suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y sin proyecto de equidistribución definitivamente aprobados.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

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

