

Informe sobre segregación de parcelas en suelo de núcleo rural y suelo rústico (Ayuntamiento de A Pobra do Caramiñal - Expediente XCP 23/014)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 16.02.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/448934) oficio del Ayuntamiento de A Pobra do Caramiñal en el que formula la siguiente consulta:

"(...)

Se recibe solicitud para la segregación de una parcela con tres clasificaciones según el PGOM, aprobado definitivamente el 03 de julio de 2008 y publicado en el DOG 1 de septiembre de 2008 y vigente de aplicación en la fecha de emisión de los correspondientes informes técnicos y jurídicos.

Se plantea una segregación dando lugar a dos parcelas de geometría irregular.

. Una de ellas con la clasificación de suelo de núcleo rural y suelo de núcleo rural de áreas de expansión. La parcela, en su totalidad tiene una superficie de 631 m², de los cuales 404 m² son suelo de núcleo rural y 226 m² son de suelo de núcleo rural de área de expansión.

. La otra parcela tiene una clasificación de suelo de núcleo rural con 600 m² y suelo rústico de especial protección de aguas con una superficie de 356 m². La superficie total es de 956 m².

(...)

La consulta que se realiza versa sobre las siguientes cuestiones:

1. Respecto de la parcela denominada matriz con una superficie total de 631 m², de los cuales 405 m² son de suelo de núcleo rural, por el cual cumple con la superficie mínima exigida por el PGOM; Y 226 m² son de suelo de núcleo rural de área de expansión, por el cual incumple con la superficie mínima exigida por el PGOM;

• Pregunta: ¿La parcela debe cumplir la superficie mínima para cada una de las clasificaciones a saber, 300 m² para suelo de núcleo rural y 600 m² para su área de expansión?

2. Respeto de la parcela denominada resultante con una superficie de 956 m², de los cuales 600 m² son de suelo de núcleo rural de área de expansión y 356 m² de suelo rústico de especial protección de aguas.

• Pregunta: Dado que la superficie que corresponde al suelo rústico no sufre segregación, ¿debe cumplir igualmente la superficie mínima, que para el suelo rústico sería 2.000,00 m²?"

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo 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 A Pobra do Caramiñal cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado de forma parcial por las Ordenes de 01.03.2007 y del 25.10.2007 de la Consellería de Política Territorial Obras Públicas y Transportes y definitivamente por Orden del 03.06.2008 de la misma consellería.

Los acuerdos fueron publicados en el Diario Oficial de Galicia de los días 16.03.2007, 14.11.2007 y 01.09.2008 y su contenido normativo en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 270, del 22.11.2007.



TERCERA.- La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), señala que:

"2.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no 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:

(...)

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en el que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley.

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le había aplicado el dispuesto en esta ley para el suelo rústico.

Esta disposición transitoria se desarrolló por la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG), que en su apartado 2.c) establece el siguiente en relación con el suelo de núcleo rural:

"Se entiende que resultan de aplicación, en este caso, las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40".

CUARTA.- El régimen de parcelaciones y división de terrenos se regula en el artículo 150 de la LSG en los siguientes términos:

"1.- 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 prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones.

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 fin de agruparlos con sus predios para constituir uno nuevo.

(...)"

En el supuesto a lo que se refiere la consulta se pretende la segregación de una parcela clasificada como suelo de núcleo rural, suelo de núcleo rural de área de expansión y suelo rústico de especial protección de aguas, por lo que resulta de aplicación el apartado 6 del citado artículo 150, que establece el siguiente:

"6. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta la licencia excepto que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

(...)

c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen."

En consecuencia, en los supuestos de innecesariedad de licencia de segregación puesto que el planeamiento otorga distintas clasificaciones o cualificaciones a una parcela, la LSG admite, en todo caso, la división de la misma por la línea separadora de la distinta clasificación o cualificación, sin que resulte exigible en este supuesto el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 150.2 de la LSG respecto a superficie mínima de la parcela.



QUINTA.- Teniendo en cuenta el establecido en el artículo 150.6 de la LSG, y puesto que el planeamiento urbanístico otorga distinta clasificación y cualificación a la parcela de origen, resulta que en la misma una parte está clasificada como suelo de núcleo rural; otra, suelo de núcleo rural de área de expansión; y otra de suelo rústico.

La cada parte debe aplicársele el régimen jurídico que le corresponde o bien por su clasificación o por su cualificación.

En este caso, se observa que la normativa del PGOM de A Pobra do Caramiñal, en lo relativo a las condiciones de edificación en los núcleos rurales, exige una parcela mínima edificable no inferior a 600 m² para el suelo de núcleo rural de las áreas de expansión frente a los 300 m² del suelo de núcleo rural.

SEXTA.- La normativa del PGOM de A Pobra do Caramiñal no contiene una regulación específica de las parcelas afectadas por dos ordenanzas distintas de suelo de núcleo rural.

El Plan Básico Autonómico, aprobado por el Decreto 83/2018, de 27 de agosto (en adelante, PBA), establece en su artículo 8 que este instrumento tendrá carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal en aquellos ayuntamientos en los que exista.

En virtud de este carácter complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso se pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

Específicamente, el artículo 36 del PBA en su Título III "Condiciones generales de las edificaciones" regula en su apartado 2 las condiciones exigibles a las parcelas y establece el siguiente:

"Cuando una parcela esté afectada por dos ordenanzas distintas de suelo de núcleo rural o de suelo urbano con el mismo uso principal y en alguna de ellas no se alcance la superficie correspondiente a la parcela mínima, se podrá considerar la parcela unitariamente y aplicarle xustificadamente una de las dos ordenanzas, siempre que la ocupación y edificabilidad total no superen las correspondientes a la suma de la de los subámbitos."

Por lo tanto, la normativa del PBA permite que en parcelas afectadas por dos ordenanzas de suelo de núcleo rural, como es el caso, con el mismo uso principal, en la que alguna de ellas no alcance la superficie correspondiente a la parcela mínima (en este supuesto, la ubicada en suelo de núcleo rural de área de expansión) se aplique una de las dos ordenanzas a toda la parcela en los términos indicados, por lo que no existe ningún inconveniente a la segregación propuesta siempre que el propietario se comprometa a renunciar a la división de la parcela y se haga constar esta renuncia en el Registro de la Propiedad.

En todo caso y sin perjuicio del anterior, la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, por lo que debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto si se producen lagunas o indeterminaciones que deben ser complementadas acudiendo a la regulación prevista en el PBA o, en caso de que no existan, aplicar directamente el previsto en su planeamiento urbanístico.

SÉPTIMA.--En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con el establecido en la LSG es objeto del título habilitante municipal de naturaleza urbanística correspondiente, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento su tramitación, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. la) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

Será el ayuntamiento el que en cada caso concreto debe valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si la segregación prevista y para la que se pretende obtener el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente.



CONCLUSIÓN

1.- En ausencia de una regulación de los supuestos de parcelas afectadas por dos ordenanzas distintas de suelo de núcleo rural por parte de la normativa del PGOM de A Pobra do Caramiñal, procede la aplicación complementaria del artículo 36.2 del Plan Básico Autonómico, y en consecuencia, cabe entender viable a segregación planteada, en el referido a las superficies mínimas de los sublotos de la denominada parcela matriz .

2.- A La denominada parcela resultante, toda vez que es el propio planeamiento general el que establece en la misma una diferente clasificación (suelo de núcleo rural y suelo rústico de especial protección de aguas), no resulta exigible el cumplimiento de la superficie mínima para la parte clasificada como suelo rústico.

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.

