

Informe sobre aplicación del artículo 36 del PBA en el supuesto de segregaciones de parcelas en el suelo de núcleo rural (Ayuntamiento de Vilarmaior - Expediente XCP 23/032)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 12.05.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 29263/1427568) escrito del Ayuntamiento de Vilarmaior en el que formula la siguiente consulta en relación con una solicitud de segregación de una parcela matriz de la que resultan tres parcelas

"La parcela matriz tiene, en su extensión original, triple cualificación. El propietario no pretende segregar por las líneas que definen los límites del tipo de suelo (...)

Se pretende segregar dejando las parcelas resultantes, también, con doble cualificación. Este caso no está contemplado en el PGOM de nuestro Ayuntamiento por lo que se consulta el Plan Básico Autonómico que complementa al primero.

En el artículo 36 punto 2 del Plan Básico Autonómico se regula la situación descrita según sigue:

"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 justificadamente una de las dos ordenanzas, siempre que la ocupación y edificabilidad total no superen las correspondientes a la suma de la de los subámbitos"

Dado que en ningún caso se indica en este artículo que esto es aplicable solamente a las parcelas preexistentes, ¿puede entenderse, por tanto, que se trata de un artículo válido tanto para parcelas nuevas, (generadas por una segregación como en nuestro caso) o que, por el contrario, solo se tendrá que aplicar a las parcelas ya existentes?"

La solicitud de informe va acompañada de la planimetría del caso concreto a los efectos de una mejor documentación de la cuestión suscitada.

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 Vilarmaior cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por la Orden de 29.05.2006 de la Consellería de Política Territorial Obras Públicas y Transportes.

El acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de Galicia del día 21.06.2007 y su contenido normativo en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 01.07.2006.

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

"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 ella, conforme las siguientes reglas:

(...)

c) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, 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 rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías de suelo contenidas en el planeamiento respectivo”.

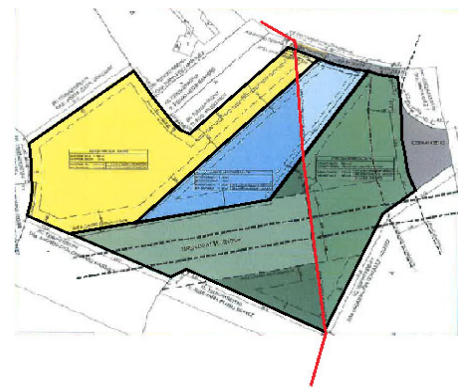
Esta disposición transitoria se desarrolló, a su vez, por la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG), que en su apartado 1.a) establece el siguiente en relación con el suelo de núcleo rural:

“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 jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40”.

CUARTA.- En el supuesto a lo que se refiere la consulta se pretende la segregación de un predio clasificado en parte como suelo rústico de protección de infraestructuras y en parte como suelo de núcleo rural. A su vez, en la porción del terreno delimitado dentro del suelo de núcleo rural, el PGOM distingue una parte sujeta a la ordenanza de “núcleo originario disperso” y la otra restante sujeta a la ordenanza “expansión del núcleo”.

De la finca matriz resultan tres parcelas, que respetan las limitaciones para la división y segregaciones de predios en suelo rústico establecidas en el artículo 149 de la LSG.

Según la planimetría adjuntada junto con la solicitud de informe, en la porción de terreno delimitado en el suelo de núcleo rural todas las fincas de resultado quedan sujetas a las dos ordenanzas referidas:



Para poder edificar, los artículos 83 y 84 de la normativa urbanística del PGOM establecen como condición disponer de una parcela mínima de 600 m² para la ordenanza “núcleo originario disperso” y de 1.000 m² para la ordenanza “expansión del núcleo”.

Vista la cuestión que suscita controversia, cabe deducir que una o varias de las parcelas resultantes de la segregación no alcanza la superficie mínima de parcela efectuando el cálculo de manera diferenciada para cada ordenanza de aplicación.



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

"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 los dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus predios para constituir uno nuevo.

(...)

"6. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a 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.

SEXTA.- 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 rústico, otra como suelo de núcleo rural, ordenanza "núcleo originario disperso", y otra, como suelo de núcleo rural de área de expansión, ordenanza "expansión del núcleo".

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

La normativa del PGOM de Vilarmajor 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 justificadamente 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 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.- 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. a) 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

En los supuestos de parcelas afectadas por dos ordenanzas distintas de suelo de núcleo rural, en ausencia de una regulación específica en el PGOM de Vilarmaior, procede la aplicación complementaria del artículo 36.2 del PBA y, en consecuencia, cabe entender viable la segregación propuesta, en lo referido a las superficies mínimas de los sublotos de la denominada parcela matriz.

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.

