

Informe sobre reorganización de la propiedad en suelo rústico (Ayuntamiento de Vimianzo-Expediente XCP 22/036).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 03.11.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2691568) oficio del Ayuntamiento de Vimianzo en el que solicita informe sobre la siguiente cuestión:

"En el siguiente supuesto de dos parcelas colindantes en suelo rústico, una libre de edificación y con superficie que supera sobradamente la parcela mínima de 2.000 m², que exige la LSG, y otra con una edificación en situación de fuera de ordenación que además de incumplir la parcela mínima incumpliría la edificabilidad que ya estaría agotada.

¿Sería posible reorganizar la propiedad mediante la segregación de una porción de la parcela indicada en primer término para agrupar simultáneamente a la de menor cabida resultando dos parcelas finales (sin incrementar el número de parcelas) donde la primera sigue cumpliendo sobradamente la parcela mínima y la segunda también pero incumpliendo edificabilidades?"

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 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 Vimianzo cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 01.07.1994, publicadas en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña de 11.08.1994.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), regula el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento. Su apartado 2 establece al respecto lo siguiente:

"2.- *El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley 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 la misma, conforme las siguientes reglas:*

(...)

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico."

En consecuencia al suelo rústico del Ayuntamiento de Vimianzo se le aplicará el régimen jurídico regulado en la LSG y en el RLSG para el suelo 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



TERCERA.- El artículo 39 de la LSG, referido a las "Condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico" dentro de la subsección 4º "Condiciones de edificación" de la sección cuarta "Suelo rústico" del capítulo III del Título I.

El artículo 39 establece que *"Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificación o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones (...)"*

Entre estas condiciones, en el apartado d), 3ª se establece la superficie máxima ocupada por la edificación en planta señalándose que no excederá el 20% de la superficie del predio.

De lo expuesto se deduce que debe exigirse el cumplimiento de los requisitos del artículo 39 cuando el título habilitante solicitado es para un uso de los recogidos en el artículo 35 de la ley, debiendo entenderse que en caso contrario no será necesario el cumplimiento de estas condiciones.

CUARTA.- El artículo 149 de la LSG está incluido en la Sección 2º "Parcelaciones", del Capítulo II "Intervención en la edificación y uso del suelo", del Título VI "Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística".

Este artículo dispone :

"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 las 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 de las originariamente existentes".

De la lectura del artículo se desprende que están permitidas las segregaciones cuyo objeto sea la reorganización de la propiedad con el único requisito de no resulte un mayor número de parcelas respecto de las originariamente existentes.

En consecuencia, no resulta exigible el cumplimiento del artículo 39 de la LSG, ya que como expusimos anteriormente la razón de ser del artículo 39 de la LSG responde a concretar los requisitos de implantación de los usos del artículo 35 de la LSG.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que una vez reorganizada la propiedad, si en alguna de las parcelas resultantes se pretendiera llevar a cabo un uso de los permitidos en suelo rústico por el artículo 35.1 de la LSG debe exigirse el cumplimiento de lo establecido en el artículo 39 de la LSG.

En este sentido ya se manifestó esta Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el informe acordado por la Comisión Permanente de 25.10.2022 sobre el cumplimiento de las condiciones del artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en la reorganización de la propiedad en suelo rústico (Ayuntamiento de Láncara-Expediente XCP-22/022).

CONCLUSIÓN

Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea única y exclusivamente la segregación y división de predios en suelo rústico para la reorganización de la propiedad debe cumplirse el requisito establecido en el artículo 149 de la LSG, no siendo necesario exigir el cumplimiento de las condiciones generales de las edificaciones en suelo rústico establecidas en el 39 de la LSG.

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



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, por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

