

Informe sobre aclaración deber de cesión de terrenos necesarios para la apertura y regularización de viario en el supuesto de obras de ampliación del volumen de edificación existente en suelo de núcleo rural (Ayuntamiento de Ordes – Expediente XCP-23/065)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 04.11.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2023/2952895) oficio del alcalde de Ordes en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo basado en los siguientes antecedentes:

“Con fecha 13/08/2021 por este Ayuntamiento se concedió licencia urbanística en suelo de núcleo rural (suelo no urbanizable de núcleo rural, área 1 – NN1), de ejecución obras: ampliación de explotación agropecuaria existente: ampliación de volumen (133,00 m³) / ampliación en altura (1,00 m) de establo de ganado vacuno de carne y construcción de plataforma de hormigón (206,00 m²).

[...]

Las obras consisten en la ampliación en volumen (133,00 m³) / ampliación en altura (1,00 m) de establo existente -establo 2- según el expediente de regularización de la explotación agropecuaria- para mejorar las condiciones de los animales y en la ejecución de una plataforma de hormigón de 206,00 m² de superficie. Las obras no suponen aumento de los animales existentes puesto que no se produce ampliación de la superficie. La ampliación es inferior al 50% del volumen originario.

[...]

Con fecha junio 2023 por el promotor de las obras se renunció a la licencia urbanística anterior que autorizaba las obras de ampliación de edificación para uso agropecuario existente, presentando una nueva solicitud de licencia urbanística de legalización de obras de ampliación de edificación existente dedicada a establo y cambio de usos para actividades: aparcamiento, almacén de materiales de fontanería, saneamiento, ventilación y calefacción.

En el momento de concesión de la licencia urbanística (13/08/2021) no resultaba preceptiva como condición de edificación a cesión de terrenos al ayuntamiento para la apertura y regulación del viario existente puesto que las obras solicitadas no entraban dentro de los supuestos establecidos por el artículo 24.2 de la LSG.

[..]

La vigente redacción del art. 24.2 LSG establece que cuándo se pretenda ampliar el volumen de edificaciones existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

Teniendo en cuenta el anterior, así como que el art. 24.2 LSG habla de forma genérica de ampliación del volumen de edificaciones existentes, y al pretenderse llevar a cabo una ampliación en volumen (133,00 m³) de una edificación (antiguo establo 2) de 133,00 m² de superficie, que representa el 21,31 % del total de la suma de las superficies de todas las edificación existentes en la parcela (624,00 m²): [vivienda (123,00 m²), establo 1 (45,00 m²), establo 2 (133,00 m²), establo 3 (35,00 m²), alpendre (275,00 m²), hórreo (13,00 m²)], por el propietario deberá cederse gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización del viario (9,00 m²), por lo que los servicios urbanísticos municipales consideran esta cesión como una condición de edificación demasiado gravosa para el propietario de los terrenos”.

A la vista de lo anterior, el ayuntamiento solicita informe sobre la siguiente cuestión:



“Interpretación respecto a si en el supuesto de ejecución en suelo de núcleo rural de obras de ampliación del volumen de una edificación existente, podría eximirse al propietario de los terrenos del cumplimiento de la condición de edificación impuesta por el art. 24.2 LSG (cesión gratuita al ayuntamiento de los terrenos necesarios para la regularización del viario), cuando esta ampliación de volumen afecta a una edificación existente que no tiene la consideración de principal, y representa una superficie construida inferior al 25% de la total superficie construida en la parcela en la que pretenden ejecutarse las obras”.

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 Ordes cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 28.11.1996, publicadas en el Diario Oficial de Galicia núm. 246, del 18.12.1996 y en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 293, del 21.12.1996.

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 en su apartado 2 lo siguiente:

“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:

“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 lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley”.

Tal como puntualiza el apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en el sucesivo, RLSG), “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”.

Según los datos facilitados por el ayuntamiento, la edificación a la que se refiere la consulta se ubica en una parcela clasificada como suelo de núcleo rural.



TERCERA.- La consulta municipal se refiere a una edificación preexistente respecto de la cual, según los datos facilitados por el ayuntamiento, se solicita licencia urbanística de legalización de obras de ampliación de la misma y cambio de uso.

El régimen jurídico general del suelo de núcleo rural se regula en los artículos 23 a 26 de la LSG y 36 a 40 del RLSG.

Concretamente, el artículo 24.2 de la LSG, en la redacción dada por la Ley 7/2022, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, señala que "Cuándo se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, ampliar el volumen de edificaciones existentes, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso".

El deber de cesión de terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario se configura cómo uno de los deberes de las personas propietarias del suelo de núcleo rural enmarcada en el régimen jurídico general de esta clase de suelo, no estando prevista ninguna excepción a su exigencia por razón de que la edificación objeto de ampliación sea o no de carácter principal o del porcentaje que suponga la ampliación respecto de la superficie total construida de la parcela.

Por tanto, con carácter general, la ampliación del volumen de las edificaciones existentes lleva consigo el deber de las personas propietarias de cesión de los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario, ya que el señalamiento de las alineaciones constituye una determinación del planeamiento general en suelo de núcleo rural, según el artículo 55.1.c) de la LSG, que tiene carácter de disposición de carácter general y, por lo tanto, resulta de obligado cumplimiento.

CUARTA.- 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 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 actuación 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

La cesión de los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario prevista en el artículo 24.2 de la LSG constituye un deber de las personas propietarias del suelo de núcleo rural enmarcado en el régimen jurídico general de esta clase de suelo, por lo que, con carácter general, resulta exigible en los supuestos de ampliación de volumen de edificaciones existentes.

Para estos efectos, resulta irrelevante que las obras de ampliación se realicen en una edificación auxiliar o el porcentaje que representa la ampliación en la superficie total construida de la parcela.

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.

