

Informe sobre aplicación da Circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación ao solo urbano e inscrición no Rexistro da Propiedade das renuncias ao incremento do valor expropiatorio nas actuacións suxeitas a comunicación previa (Concello de Moaña – Expediente XCP-23/072)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 24.11.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2023/3133015) oficio do concelleiro delegado de Urbanismo e Persoal de Moaña no que formulou a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"ACLARACIÓN 1

Recibida a "Circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo Rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e autonómica vixente", no punto quinto da citada circular fálase das parcelas de distintas clasificacións urbanísticas, si quedando claro a non segregación de estas parcelas xórdenos dúbida sobre o acceso a mesmas solicitando as seguintes aclaración de interpretación da normativa:

I. Aclaración sobre o acceso a parcelas de solo mixto (Urbano – Rústico), a través de solo Rústico contando a zona clasificada como urbana coa superficie mínima para constituír un solar e a zona rústica cumprir co fronte mínimo para o acceso a zona urbana (3 metros mínimo segundo o PXOM de Moaña).

II. Aclaración sobre o acceso a parcelas de solo mixto (Rústico – Urbano), a través do solo urbano contando a zona clasificada como solo Rústico coas condicións de edificabilidade segundo a Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do Solo de Galicia, e cumprindo a zona urbana coa dimensión mínima de acceso (3 metros mínimo segundo o PXOM de Moaña).

ACLARACIÓN 2

Xurdennos dúbidas sobre a inscrición no Rexistro da Propiedad das declaracións de renuncia ao incremento do valor expropiatorio, nas Comunicacións Previas de obras.

- Pois dubidamos de como debe articularse esta renuncia, co fin de que poida inscribirse para que:*
- ante posibles transmisións o adquirente teña coñecemento de este feito e para que non lle supoña un incremento de custos ao Concello ante as expropiacións que poidan xurdir por mor de actuacións de melloras nas infraestructuras, en dotacións ou en zonas verdes".*

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.



SEGUNDA.- O Concello de Moaña conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente, de forma parcial, mediante Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 13.7.2011, publicada no *Diario Oficial de Galicia* núm. 146, do 01.08.2011 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 216, do 10.11.2011.

A Orde da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio do 22.11.2016 aprobou definitivamente as áreas do PXOM de Moaña deixadas en suspenso (*Diario Oficial de Galicia* núm. 242, do 21.12.2016 e *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 39, do 24.02.2017).

O PXOM de Moaña, ao tratarse dun plan aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) e adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a aquela, consonte as regras previstas no apartado 1 da disposición transitoria primeira da LSG.

TERCEIRA.- Con data do 22.09.2022 a directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, previo informe da Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, adoptou unha circular interpretativa sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e autonómica vixente.

Esta circular foi ditada en colaboración cos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia e co Colexio Notarial de Galicia, por referirse a cuestións directamente vinculadas coa normativa de natureza rexistral e hipotecaria e trata de resolver as dúbidas suscitadas en relación coa *"... viabilidade das actuacións urbanísticas en parcelas que están afectadas polo planeamento urbanístico por distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas ..."*.

Naqueles supostos nos que o plan xeral de ordenación municipal atribúa distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas a unha parcela se producirá a súa división ou segregación e, como excepción á regra xeral, será innecesario o outorgamento de licenza, de conformidade co previsto no artigo 150.6 da LSG.

Tal e como se expón na circular, *"... cada unha das parcelas atópase sometida a un réxime xurídico específico; por exemplo, pode darse o suposto dunha parcela que estea clasificada nunha parte como solo rústico e outra parte como solo de núcleo rural. Neste caso, deben cumprirse os parámetros urbanísticos que derivan do réxime que resulta de aplicación a cada unha das ditas parcelas ..."*.

Partindo destas consideracións, o punto 5 da circular do 22.09.2022 refírese especificamente ás exigencias do recuamento a lindeiros e do acceso rodado de uso público nos seguintes termos:

"Entendendo que a esixencia de recuamento a lindeiros constitúe, na práctica, unha garantía da ordenación urbanística para a protección dos lindes en beneficio de terceiros, debe considerarse que, no suposto indicado, nada obsta a esixencia de que se faga constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións impostas polo título habilitante de natureza urbanística, o que implicaría un compromiso por parte do propietario da renuncia á división da dita parcela á que o planeamento outorga distintas clasificacións de solo."

O obxecto de dita renuncia sería o de eximir da obriga de recuamento baixo a premisa de que este parámetro ten como finalidade a protección de lindes en beneficio de terceiros e non dun mesmo propietario, polo que inscrita a renuncia á divisibilidade da parcela, ao abeiro do previsto para as notas



marxinais nos artigos 73 e seguintes do Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, que teñen unha vixencia indefinida, podería dispensar o cumprimento dos recuamentos entre as parcelas de resultado.

O mesmo criterio resultaría aplicable tamén noutro suposto que ven sendo obxecto de numerosas consultas, como é o relativo á necesidade do cumprimento do acceso rodado de uso público adecuado á implantación dunha edificación no solo rústico, cando nos atopamos no mesmo suposto indicado anteriormente de parcela con dobre clasificación, e o acceso prodúcese pola parte da parcela clasificada como solo de núcleo rural. Nese caso, a inscrición rexistral da indivisibilidade da parcela afectada pola dobre clasificación podería habilitar para entender cumprido o requisito sinalado, sen prexuízo do necesario cumprimento de todos os parámetros e do réxime xurídico urbanístico que resulte de aplicación en cada clase ou categoría de solo afectado, en función da actuación que se pretenda realizar.

Esta interpretación, ademais, resulta coherente coa regulación prevista no artigo 39 e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 59 c) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que para os usos e actividades no solo rústico, esixe que se faga constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica”.

A análise da circular, no relativo ao cumprimento do acceso rodado de uso público, pon de manifesto que a mesma se circunscribe aos casos nos que o planeamento urbanístico clasifica unha parcela como solo rústico e solo de núcleo rural, pero non a outras clases de solo.

En todo caso, ao abeiro do establecido na disposición transitoria primeira apartado 1.a) da LSG, ao solo urbano de Moaña aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, polo que corresponderá ao concello, no marco das súas competencias, analizar o cumprimento do requisito de acceso rodado de uso público nos supostos aos que se refire a consulta, debendo ter en conta, en calquera caso, que para poder edificar en solo urbano a parcela de que se trate debe ter a condición de soar, nos termos sinalados nos artigos 18 da LSG e 27 do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG).

CUARTA.- Noutra orde de cousas, o concello consulta sobre a forma na que debe articularse a inscrición no Rexistro da Propiedade da renuncia ao incremento do valor expropiatorio naqueles casos nos que o título habilitante exixible sexa a comunicación previa.

A renuncia ao incremento do valor expropiatorio vén requirida polo artigo 90.1 da LSG no suposto de realización das obras permitidas ou de cambio de uso nos edificios, construcións e instalacións incursos no réxime de fóra de ordenación.

Trátase, por tanto, dun requisito imposto pola normativa urbanística que resulta de obrigado cumprimento, con independencia do título municipal de natureza urbanística que resulte exixible para a actuación de que se trate.

O artigo 360.1 do RLSG define a comunicación previa en materia de urbanismo como “o documento no que a persoa interesada pon en coñecemento da Administración municipal que reúne os requisitos para realizar un acto de transformación, construción, edificación e uso do solo ou do subsolo que non está suxeito a licenza municipal e, en todo caso, os que así se establezan nas leis”.

O procedemento específico para a tramitación das comunicacións previas está previsto no artigo 146 da LSG e 360 e seguintes do seu regulamento. En concreto, os artigos 146.2 da LSG e 361.2 do RLSG prevén un trámite de requirimento para a reparación das deficiencias que presente a documentación



dentro dos quince días hábiles seguintes á presentación da comunicación. En consecuencia, no caso de que o concello constate a ausencia do documento de renuncia por parte das persoas propietarias ao incremento do valor expropiatorio deberá requirir ás mesmas para a súa presentación e adoptar as medidas oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable.

Aclarado o anterior, cómpre sinalar que en todo caso, as dúbidas relacionadas co procedemento para a inscrición no Rexistro da Propiedade da citada renuncia constitúen unha cuestión que excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, por non supoñer a interpretación e aplicación da normativa urbanística, polo que haberá que estar ao previsto no *Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística*.

CONCLUSIÓN

1. A Circular interpretativa da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 22.09.2022 sobre a viabilidade das vivendas colectivas no solo rústico e actuacións en parcelas afectadas por distinta clasificación, no marco da normativa urbanística estatal e autonómica vixente, no relativo ao cumprimento do acceso rodado de uso público, circunscríbese aos casos nos que o planeamento urbanístico clasifica unha parcela como solo rústico e solo de núcleo rural, pero non a outras clases de solo.

Corresponderá ao concello, no marco das súas competencias, analizar o cumprimento do requisito de acceso rodado de uso público nos supostos aos que se refire a consulta, debendo ter en conta, en calquera caso, que para poder edificar en solo urbano a parcela de que se trate debe ter a condición de soar, nos termos sinalados nos artigos 18 da LSG e 27 do RLSG.

2. De conformidade co procedemento previsto nos artigos 146.2 da LSG e 361.2 do RLSG, para a tramitación das comunicacións previas, constatada a ausencia do documento de renuncia da persoa propietaria ao incremento do valor expropiatorio nos supostos previstos no artigo 90.1 da LSG, o concello deberá requirirlle para a súa presentación, e adoptar as medidas oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable.

3. A análise do procedemento a seguir para a inscrición no Rexistro da Propiedade da renuncia ao incremento do valor expropiatorio excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, por non supoñer a interpretación e aplicación da normativa urbanística, polo que haberá que estar ao previsto no *Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ao Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística*.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

