

Informe sobre aplicación de la Circular interpretativa sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo rústico y actuaciones en parcelas afectadas por distinta clasificación al suelo urbano e inscripción en el Registro de la Propiedad de las renunciaciones al incremento del valor expropiatorio en las actuaciones sujetas a comunicación previa (Ayuntamiento de Moaña – Expediente XCP-23/072)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 24.11.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2023/3133015) oficio del concejal delegado de Urbanismo y Personal de Moaña en el que formuló la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

“ACLARACIÓN 1

Recibida la “Circular interpretativa sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo Rústico y actuaciones en parcelas afectadas por distinta clasificación, en el marco de la normativa urbanística estatal y autonómica vigente”, en el punto quinto de la citada circular se habla de las parcelas de distintas clasificaciones urbanísticas, si quedando claro la no segregación de estas parcelas les surgen duda sobre el acceso a las mismas solicitando las siguientes aclaraciones de interpretación de la normativa:

I. Aclaración sobre el acceso a parcelas de suelo mixto (Urbano – Rústico), a través de suelo Rústico contando la zona clasificada como urbana con la superficie mínima para constituir un solar y la zona rústica a cumplir con el frente mínimo para el acceso a zona urbana (3 metros mínimo segundo lo PGOM de Moaña).

II. Aclaración sobre el acceso a parcelas de suelo mixto (Rústico – Urbano), a través del suelo urbano contando la zona clasificada como suelo Rústico con las condiciones de edificabilidad según la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, y cumpliendo la zona urbana con la dimensión mínima de acceso (3 metros mínimo según el PGOM de Moaña).

ACLARACIÓN 2

Les surgen dudas sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de las declaraciones de renuncia al incremento del valor expropiatorio, en las Comunicaciones Previas de obras.

- Pues dudamos de cómo debe articularse esta renuncia, con el fin de que pueda inscribirse para que:
 - ante posibles transmisiones el adquirente tenga conocimiento de este hecho y para que no le suponga un incremento de costes al Ayuntamiento ante las expropiaciones que puedan surgir a causa de actuaciones de mejoras en las infraestructuras, en dotaciones o en zonas verdes”.

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 Moaña cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente, de forma parcial, mediante Orden de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras del 13.7.2011, publicada en el Diario Oficial de Galicia núm. 146, del 01.08.2011 y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 216, del 10.11.2011.

La Orden de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del 22.11.2016 aprobó definitivamente las áreas del PGOM de Moaña dejadas en suspenso (Diario Oficial de Galicia núm. 242, del 21.12.2016 y Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 39, del 24.02.2017).

Lo PGOM de Moaña, al tratarse de un plan aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) 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 aquella, conforme las reglas previstas en el apartado 1 de la disposición transitoria primera de la LSG.

TERCERA.- Con fecha del 22.09.2022 la directora general de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptó una circular interpretativa sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo rústico y actuaciones en parcelas afectadas por distinta clasificación, en el marco de la normativa urbanística estatal y autonómica vigente.

Esta circular fue dictada en colaboración con los Colegios de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Galicia y con el Colegio Notarial de Galicia, por referirse a cuestiones directamente vinculadas con la normativa de naturaleza registral e hipotecaria y trata de resolver las dudas suscitadas en relación con la "... viabilidad de las actuaciones urbanísticas en parcelas que están afectadas por el planeamiento urbanístico por distintas clasificaciones o cualificaciones urbanísticas ...".

En aquellos supuestos en los que el plan general de ordenación municipal atribuya distintas clasificaciones o cualificaciones urbanísticas a una parcela se producirá su división o segregación y, como excepción a la regla general, será innecesario el otorgamiento de licencia, de conformidad con el previsto en el artículo 150.6 de la LSG.

Tal y como se expone en la circular, "... cada una de las parcelas se encuentra sometida a un régimen jurídico específico; por ejemplo, puede darse el supuesto de una parcela que esté clasificada en una parte como suelo rústico y otra parte como suelo de núcleo rural. En este caso, deben cumplirse los parámetros urbanísticos que derivan del régimen que resulta de aplicación a cada una de dichas parcelas ...".

Partiendo de estas consideraciones, el punto 5 de la circular del 22.09.2022 se refiere específicamente a las exigencias del retranqueo a colindantes y del acceso rodado de uso público en los siguientes términos:

"Entendiendo que la exigencia del retranqueo a colindantes constituye, en la práctica, una garantía de la ordenación urbanística para la protección de los lindes en beneficio de terceros, debe considerarse que, en el supuesto indicado, nada obsta la exigencia de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, lo que implicaría un compromiso por parte del propietario de la renuncia a la división de dicha parcela a la que el planeamiento otorga distintas clasificaciones de suelo.

El objeto de dicha renuncia sería la de eximir del deber de retranqueo bajo la premisa de que este parámetro tiene como finalidad la protección de lindes en beneficio de terceros y no de un mismo propietario, por lo que inscrita la renuncia a la divisibilidad de la parcela, al amparo del previsto para las



notas marginales en los artículos 73 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que tienen una vigencia indefinida, podría dispensar el cumplimiento de los retranqueos entre las parcelas de resultado.

El mismo criterio resultaría aplicable también en otro supuesto que viene siendo objeto de numerosas consultas, como es el relativo a la necesidad del cumplimiento del acceso rodado de uso público adecuado a la implantación de una edificación en el suelo rústico, cuando nos encontramos en el mismo supuesto indicado anteriormente de parcela con doble clasificación, y el acceso se produce por la parte de la parcela clasificada como suelo de núcleo rural. En cuyo caso, la inscripción registral de la indivisibilidad de la parcela afectada por la doble clasificación podría habilitar para entender cumplido el requisito señalado, sin perjuicio del necesario cumplimiento de todos los parámetros y del régimen jurídico urbanístico que resulte de aplicación en cada clase o categoría de suelo afectado, en función de la actuación que se pretenda realizar.

Esta interpretación, además, resulta coherente con la regulación prevista en el artículo 39 y) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 59 c) del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que para los usos y actividades en el suelo rústico, exige que se haga constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica”.

El análisis de la circular, en lo relativo al cumplimiento del acceso rodado de uso público, ponen de manifiesto que la misma se circunscribe a los casos en los que el planeamiento urbanístico clasifica una parcela como suelo rústico y suelo de núcleo rural, pero no la otras clases de suelo.

En todo caso, al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera apartado 1.a) de la LSG, al suelo urbano de Moaña se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, por lo que corresponderá al ayuntamiento, en el marco de sus competencias, analizar el cumplimiento del requisito de acceso rodado de uso público en los supuestos a los que se refiere la consulta, debiendo tener en cuenta, en cualquiera caso, que para poder edificar en suelo urbano la parcela de que se trate debe tener la condición de solar, en los términos señalados en los artículo 18 de la LSG y 27 de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG).

CUARTA.- En otra orden de cosas, el ayuntamiento consulta sobre la forma en la que debe articularse la inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia al incremento del valor expropiatorio en aquellos casos en los que el título habilitante exigible sea la comunicación previa.

La renuncia al incremento del valor expropiatorio viene requerida por el artículo 90.1 de la LSG en el supuesto de realización de las obras permitidas o de cambio de uso en los edificios, construcciones e instalaciones incursos en el régimen de fuera de ordenación.

Se trata, por tanto, de un requisito impuesto por la normativa urbanística que resulta de obligado cumplimiento, con independencia del título municipal de naturaleza urbanística que resulte exigible para la actuación de que se trate.

El artículo 360.1 del RLSG define la comunicación previa en materia de urbanismo como “el documento en el que la persona interesada ponen en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que no está sujeto a licencia municipal y, en todo caso, los que así se establezcan en las leyes”.

El procedimiento específico para la tramitación de las comunicaciones previas está previsto en el artículo 146 de la LSG y 360 y siguientes de su reglamento. En concreto, los artículos 146.2 de la LSG y



361.2 del RLSG prevén un trámite de requerimiento para la reparación de las deficiencias que presente la documentación dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la comunicación. En consecuencia, en caso de que el ayuntamiento constatare la ausencia del documento de renuncia por parte de las personas propietarias al incremento del valor expropiatorio deberá requerir a las mismas para su presentación y adoptar las medidas oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable.

Aclarado el anterior, hace falta señalar que en todo caso, las dudas relacionadas con el procedimiento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la citada renuncia constituyen una cuestión que excede de las funciones atribuidas a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por no suponer la interpretación y aplicación de la normativa urbanística, por lo que habrá que estar al previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por lo que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

CONCLUSIÓN

1. La Circular interpretativa de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 22.09.2022 sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo rústico y actuaciones en parcelas afectadas por distinta clasificación, en el marco de la normativa urbanística estatal y autonómica vigente, en lo relativo al cumplimiento del acceso rodado de uso público, se circunscribe a los casos en los que el planeamiento urbanístico clasifica una parcela como suelo rústico y suelo de núcleo rural, pero no a otras clases de suelo.

Corresponderá al ayuntamiento, en el marco de sus competencias, analizar el cumplimiento del requisito de acceso rodado de uso público en los supuestos a los que se refiere la consulta, debiendo tener en cuenta, en cualquier caso, que para poder edificar en suelo urbano la parcela de que se trate debe tener la condición de solar, en los términos señalados en los artículos 18 de la LSG y 27 del RLSG.

2. De conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 146.2 de la LSG y 361.2 del RLSG, para la tramitación de las comunicaciones previas, constatada la ausencia del documento de renuncia de la persona propietaria al incremento del valor expropiatorio en los supuestos previstos en el artículo 90.1 de la LSG, el ayuntamiento deberá requerirle para su presentación, y adoptar las medidas oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable.

3. El análisis del procedimiento a seguir para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia al incremento del valor expropiatorio excede de las funciones atribuidas a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por no suponer la interpretación y aplicación de la normativa urbanística, por lo que habrá que estar al previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por lo que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

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.

