

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 urbanizable no delimitado

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 29.04.2024 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2024/1443497) oficio del alcalde de Tui en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

"[...] La duda que se suscita es si, ante una parcela con doble clasificación de SUC y SUND, por lo tanto en supuesto de segregación "automática" derivada del planeamiento urbanístico, y a la vista del contenido de la Circular Interpretativa de la DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO de 22.09.2022, ¿Podría eximirse del retranqueo posterior marcado por la Ordenanza y ubicar el sólido en SUC justo en la línea divisoria de la clasificación de la parcela SUC/SUND mediante la renuncia a la división de dicha parcela por parte del propietario, haciendo constar tal indivisibilidad y la vinculación de tal superficie a la construcción en el Registro de la Propiedad? o, por el contrario, y ¿Toda vez que la inclusión de la parte de la parcela clasificada como SUND en el futuro desarrollo que se lleve a cabo de ese suelo en su día mediante el correspondiente Plan Parcial no es una cuestión sujeta a la voluntad del titular de la parcela, sino que viene marcada de modo obligado por el PXOM, y toda vez que el propietario no puede asumir el compromiso de renunciar a la división de la parcela, deberá cumplirse el retranqueo de la edificación al lindero posterior?"

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 Tui cuenta con Plan general de ordenación municipal aprobado definitivamente mediante Orden del 26.01.2011 de aprobación definitiva parcial (Diario Oficial de Galicia núm. 19, del 28.01.2011) y Orden del 24.03.2011 de aprobación definitiva final (Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 75, del 18.04.2011).

El referido instrumento está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, por lo que, al amparo del previsto en el número 1 de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las reglas recogidas en la citada disposición transitoria.



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, "En estos supuestos de segregación "automática" derivada del planeamiento urbanístico, 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 la cada una de dichas parcelas, pero una de las condiciones que está suscitando más dudas es la necesidad de cumplir el retranqueo mínimo a los colindantes.

Entendiendo que la exigencia de 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 indivisibilidad 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 [...]"

Este órgano consultivo ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre la aplicación de la citada circular en diversos informes (Expediente XCP-23/005 – Ayuntamiento de Bueu y Expediente XCP-23/072 – Ayuntamiento de Moaña) que están disponibles en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados> y a cuyas consideraciones nos remitimos.

CUARTA.- Expuesto el anterior, el ayuntamiento consulta sobre la posibilidad de eximir del cumplimiento del parámetro del retranqueo a colindantes, en el supuesto de una parcela clasificada por el planeamiento urbanístico como suelo urbano y como suelo urbanizable no delimitado.



Respecto de esta cuestión, hace falta tener en cuenta que la diferencia de los supuestos analizados en las consultas emitidas por este órgano consultivo, en el presente caso y, en la medida en que una de las parcelas objeto de la consulta está clasificada como suelo urbanizable no delimitado, no puede condicionarse el desarrollo posterior diera ámbito a través del correspondiente plan parcial a la voluntad de la persona propietaria, por lo que no procedería en este supuesto la aplicación del criterio interpretativo aludido y, en consecuencia, eximir del cumplimiento del retranqueo exigido por la ordenanza de suelo urbano consolidado.

CONCLUSIÓN

1. El criterio contemplado en la circular interpretativa sobre la viabilidad de las viviendas colectivas en el suelo rústico y actuaciones admisibles en parcelas afectadas por distinta clasificación, parte del presupuesto de que el retranqueo a colindantes tiene por objeto la protección de lindes en beneficio de terceros y no de un mismo propietario, lo que facultaría, con carácter general, para poder dispensar el cumplimiento de los retranqueos laterales y posteriores entre las parcelas siempre que dicho propietario se comprometiera a renunciar a la división de la parcela y se haga constar esta renuncia en el Registro de la Propiedad.
2. No presente caso y, en la medida en que una de las parcelas objeto de la consulta está clasificada como suelo urbanizable no delimitado, no puede condicionarse el desarrollo posterior diera ámbito a través del correspondiente plan parcial a la voluntad de la persona propietaria, por lo que no procedería en este supuesto eximir del cumplimiento del retranqueo exigido por la ordenanza de suelo urbano consolidado.

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.