

Informe sobre la aplicación de la excepción prevista para los retranqueos a linderos en el artículo 39.d) 5ª de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia; y viabilidad de la implantación de una carpintería de madera en suelo rústico (Ayuntamiento de Val do Dubra – Expediente XCP-25/012)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 27.03.2025 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2025/887825) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Val do Dubra, en el que formula a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo las siguientes consultas sobre dos cuestiones distintas:

1.- “[..] La LSG establece en el artículo 39, condición 5ª de la línea d), posición e implantación en el suelo rústico:

Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela deberán garantizar la condición de aislamiento y no podrán ser inferiores a 5 metros, excepto que se trate de parcelas de la misma titularidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad.

Se plantea la siguiente consulta: ¿La excepcionalidad de retranqueo condicionada a que se inscriba la indivisibilidad es aplicable entre dos parcelas documentalmente independientes de la misma titularidad?”

2.- “¿Una carpintería de madera es uso admisible en el suelo rústico?

¿Una carpintería de madera es uso admisible en el suelo rústico encuadrando en el artículo 35.1.i) de la LSG y 50.1.i) del RLSG pudiendo considerarse instalación forestal destinada a la gestión forestal?

¿Una carpintería de madera en construcción de reducida dimensión es uso admisible en el suelo rústico encuadrando en el artículo 35.1.ñ) de la LSG y 50.1.ñ) del RLSG pudiendo considerarse actividad complementaria de primera transformación de productos del sector primario?”

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 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 Val do Dubra cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 15.04.1997 (Diario Oficial de Galicia núm. 123, del 27.06.1997 y Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 117, del 24.06.1997), que fueron objeto de una corrección de errores aprobada definitivamente el 10.03.2005 (Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 79, del 09.04.2005)

Estas NSP están sometidas al régimen establecido en el número dos de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento y, en consecuencia, conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella 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 Val do Dubra se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG).

TERCERA.- La primera de las consultas formuladas se refiere a la posibilidad de aplicación de la excepción prevista en el artículo 39 letra d) apartado quinto de la LSG para el retranqueo de las construcciones a los lindes de la parcela en el suelo rústico, en el supuesto de dos parcelas documentalmente independientes de la misma titularidad.

El artículo 39.d).5ª) de la LSG establece:

“Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela deberán garantizar la condición de aislamiento y no podrán ser inferiores a 5 metros, excepto que se trate de parcelas de la misma titularidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad”.

Hace falta poner de manifiesto que la referida excepción fue introducida en la modificación del artículo efectuada por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

La Exposición de Motivos de la referida ley justifica dicha modificación en los siguientes términos:

“Se introducen excepciones al cumplimiento del parámetro del retranqueo a linderos en los supuestos de parcelas pertenecientes a la misma persona titular, siempre que se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad, puesto que la exigencia del retranqueo a linderos constituye una garantía de la ordenación urbanística para la protección de los lindes en beneficio de terceras personas, pero no de la misma persona propietaria. Esta cuestión es muy habitual en los supuestos de segregación automática derivada del planeamiento urbanístico, cuando cada parcela queda sometida a un régimen jurídico específico y diferente, por ejemplo, en el caso de parcelas clasificadas en una parte como suelo rústico y en otra parte como suelo de núcleo rural.”



A la vista de lo expuesto, el referido artículo se limita a establecer dos requisitos para que se pueda eximir del deber de retranqueo de cinco metros a linderos en el expediente que se tramite para el otorgamiento del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, que son los siguientes:

1º. -Que se trate de parcelas pertenecientes a la misma persona titular.

2º.- Que se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad.

Sentado lo anterior, la duda municipal se centra en la aplicación de la referida excepción en el supuesto de que se trate de dos parcelas de la misma titularidad y "documentalmente independientes".

Pues bien, cuando se trate de dos parcelas colindantes y se pretenda la implantación de un uso en una parcela de suelo rústico no existe impedimento para la aplicación de la excepción del retranqueo prevista en el artículo 39.d).5ª) siempre y cuando se cumplan los requisitos tasados por la ley, es decir, que sean de la misma titularidad y que se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad, resultando indiferente a estos efectos que se trate de dos parcelas urbanísticas distintas "ab initio" o resultantes en su caso de una segregación automática derivada de la clasificación urbanística otorgada por el planeamiento municipal.

Esta interpretación, además, resulta coherente con la regulación prevista en el artículo 39.e) de la LSG y 59.c) de su reglamento, que para los usos y actividades en el suelo rústico exige que se haga constar en el Registro de la Propiedad a 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.

Aclarado lo anterior, hace falta señalar que en todo caso las dudas relacionadas con el procedimiento o documentación exigible para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la indivisibilidad 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 a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el 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.

CUARTA.- La segunda consulta formulada se refiere a la viabilidad de la implantación de una carpintería de madera en suelo rústico, nombradamente, si la referida actuación tendría encaje en las letras i) o ñ) del artículo 35.1 de la LSG.

El artículo 35.1 de la LSG regula los usos admisibles en suelo rústico, entre los que se encuentran:



“i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal.

ñ) Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o explotación del recurso natural.”

En idénticos términos, se pronuncian los apartados g) y ñ) del artículo 50.1 del RLSG, añadiendo la siguiente precisión en el apartado i):

“Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial [...], por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones que, en su conjunto, denoten ese uso.”

Por su parte, el apartado ñ) del artículo 35.1 de la LSG fue desarrollado por el artículo 53 del RLSG, que establece:

“Artículo 53. Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación

1. Para los efectos de lo previsto en el artículo 50.1.ñ), se consideran construcciones de naturaleza artesanal aquellas en que se desarrollen actividades artesanales que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la elaboración de productos mediante procesos o técnicas manuales o auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, o que supongan una continuación de los oficios tradicionales, incluidas las desarrolladas por empresas que tengan la condición de empresa artesanal alimentaria conforme a lo establecido en la normativa sectorial sobre calidad alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuales o bien en los que desarrollen sus funciones un número reducido de personas, sin que en ningún caso puedan implicar una actividad industrial.

2. Por actividades complementarias de primera transformación de productos derivados del sector primario se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las explotaciones agropecuarias o forestales, las necesarias para realizar actividades de elaboración y comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, así como los servicios complementarios de dichas actividades.

Para los efectos de lo dispuesto en este artículo se incluye la transformación de productos del sector primario, siempre y cuando los mencionados productos se originaran, principalmente, en una o varias unidades de explotación integradas bajo una dirección empresarial común.



3. Tanto las actividades artesanales a que se refiere el presente artículo como las actividades complementarias de primera transformación deberán desarrollarse en construcciones de reducida dimensión, entendiéndose por tales aquellas que supongan una ocupación máxima de 800 metros cuadrados. Después de justificación motivada, y siempre que la materia prima que se va a transformar sea uno de los ejes de desarrollo local y que por su naturaleza sea necesario localizarla en su contorno, podrá excederse tal dimensión, después de informe favorable de la consejería competente en materia de desarrollo rural.

4. Estas actividades deben guardar una relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o explotación del recurso natural de que se trate. Esta circunstancia será la que justifique la localización de la actividad que se va a desarrollar en el suelo rústico.”

Expuesto el marco normativo de aplicación, hace falta analizar el encaje del uso carpintería de madera en los epígrafes señalados en la consulta municipal.

Por una parte, el artículo 35.1.i) de la LSG contempla como uso admisible en suelo rústico “las construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal. ”

A los efectos de determinar el alcance del referido uso, hace falta acudir a la legislación sectorial, en concreto, a la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia. Así, el artículo 8.36 de la referida ley define la gestión forestal como “el conjunto de actividades de índole técnica y material relativas a la conservación, mejora y aprovechamiento del monte”, del que se deriva que dicho uso tiene que estar vinculado necesariamente a la actividad de gestión del monte.

Asimismo, para que un uso tenga la consideración de instalación de apoyo a la explotación forestal, resultará preciso que sea accesorio o complementario de una explotación forestal que requiera de las citadas instalaciones.

Lo anterior resulta coherente con la circunstancia de que el art. 39. d) de la LSG exima a las construcciones e instalaciones enumeradas en el art. 35.1.i) del deber de justificar extensamente la idoneidad de la localización elegida y la imposibilidad o inconveniencia de situarlas en suelo urbano o urbanizable con cualificación idónea, lo cual está relacionado directamente con la necesidad de que tales construcciones e instalaciones tienen que ser accesorias y complementarias de una explotación forestal.

A la vista de lo expuesto, podemos concluir que la carpintería de madera no tiene encaje en el uso previsto en el epígrafe 35.1.i) de la LSG.

Por otra parte, en relación al uso previsto en el artículo 35.1.ñ) de la LSG hace falta de inicio señalar que está sujeto a la obtención de autorización autonómica con carácter previo al título habilitante municipal de naturaleza urbanística, de conformidad con el previsto en el artículo 36.3 de la LSG.



De la regulación expuesta, podemos deducir que el uso de actividad complementaria de primera transformación de productos derivados del sector primario requiere del cumplimiento de unos requisitos específicos:

- En primer lugar, que se trate de actividades complementarias de primera transformación de productos derivados del sector primario, siempre y cuando dichos productos se originen, principalmente, en una o varias unidades de explotación integradas bajo una dirección empresarial común.
- En segundo lugar, es imprescindible que la actividad guarde relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o explotación del recurso natural de que se trata; es decir, la actividad, en este caso la carpintería, debería estar directamente relacionada con la explotación del recurso existente en la propia parcela, que es lo que justifica la localización de la actividad en este tipo de suelo.

Por lo tanto, el régimen general del suelo rústico previsto en la LSG y en su reglamento no admite el uso de carpintería de madera en ese clase de suelo.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Cuando se trate de dos parcelas colindantes y se pretenda la implantación de un uso en una parcela de suelo rústico no existe impedimento para la aplicación de la excepción del retranqueo prevista en el artículo 39.d).5ª) siempre y cuando se cumplan los requisitos tasados por la ley, es decir, que sean de la misma titularidad y que se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad, resultando indiferente la estos efectos que se trate de dos parcelas urbanísticas distintas "ab initio" o resultantes en su caso de una segregación automática derivada de la clasificación urbanística otorgada por el planeamiento municipal.

SEGUNDA.- El uso carpintería de madera no es un uso admisible en suelo rústico, por no tener encaje en ninguno de los usos tasados en el artículo 35.1 de la LSG.

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 el 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.