

Informe sobre a interpretación do artigo 282 do RLSG relativo ao procedemento de aprobación dos proxectos de normalización de predios (Concello de Narón-Expediente XCP-25/019)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 22.04.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/1130247) oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Narón, no que se solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre a seguinte consulta:

"EXPÓN:

Este Concello ten dúbidas respecto da interpretación do artigo 282 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no que se regula o procedemento de aprobación dos proxectos de normalización de predios.

Así no seu punto primeiro determínase a posibilidade de iniciar o dito procedemento en calquera momento tanto de oficio como a instancia de parte interesada. Non obstante, no seu punto segundo establécese o seguinte: "Deberá acreditarse a aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50% da superficie do ámbito do proxecto de normalización."

Polo tanto, SOLICITA:

Dúvida: ¿este precepto sería de aplicación tanto para as normalizacións de fincas promovidas de oficio como a instancia de parte interesada, ou exclusivamente no caso de promoción particular?

O concepto "de oficio" implica a potestade da Administración para iniciar un procedemento sen a necesidade de que sexa instado polos interesados, véxase no caso do desenvolvemento de áreas de repartición polos sistemas de cooperación ou expropiación. Non obstante, a redacción deste artigo ofrece dúbidas respecto ao que a norma pretende exixir naqueles procedementos incoados pola Administración.

A necesidade desta porcentaxe de aceptación dos propietarios da superficie do ámbito para as actuacións de oficio non semella concordar co precepto lexislativo ao que o devandito artigo 282 se vincula, que non é outro que o 110.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Entendemos que vincular a potestade dunha actuación de oficio por parte da administración á concorrencia duna aceptación por parte dos propietarios entra en confrontación coa función pública e as competencias da administración urbanística



competente, neste caso o concello, ao amparo do establecido no artigo 2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.”

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 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.

SEGUNDO.- A reorganización da propiedade no solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural, regulada na sección dous do *Capítulo V. Regras xerais para a equidistribución do Título IV Execución do planeamento urbanístico* da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), constitúe un procedemento de base reparcelatoria que ten por obxecto adecuar a configuración física das parcelas ás determinacións do planeamento urbanístico. O artigo 110 da LSG sinala:

“1. Cando for necesario adaptar a configuración física das parcelas en solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural, en aplicación das determinacións do planeamento urbanístico, o municipio poderá delimitar zonas de normalización de predios, sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo plan nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do municipio.

As eventuais variacións no valor dos predios compensaranse en metálico ou na forma en que cada caso se estableza no correspondente procedemento.

2. O procedemento para delimitar as zonas de normalización de predios, se non se contén no planeamento de ordenación detallada, iniciárase de oficio ou por instancia de parte, debendo incluír unha memoria e planos xustificativos, e someterase a audiencia dos interesados polo prazo dun mes. A resolución do procedemento correspóndelle ao órgano municipal competente.”

Conforme ao artigo 280 do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro, a normalización efectuará as operacións de reorganización da propiedade que resulten precisas a fin de definir, de conformidade co plan, os novos lindeiros das parcelas afectadas. Inclúense dentro destas operacións as de supresión ou creación de novas parcelas incluídas no ámbito da normalización. Así mesmo, a normalización poderá facerse por cuarteiróns completos, parte deles ou ámbitos equivalentes, e poderá afectar as edificacións existentes.

O apartado 4 do citado artigo 280 establece que a delimitación de zonas de normalización de predios competirá ao concello e poderá estar xa contida no



planeamento que conteña a ordenación detallada ou efectuarse no propio proxecto de normalización de predios.

TERCEIRO.- En canto ao procedemento de aprobación do proxecto de normalización de predios, suscita a consulta a seguinte redacción do artigo 282 do RLSG:

"1. O procedemento poderá iniciarse en calquera momento de oficio ou por instancia de parte interesada. Neste último caso será necesario obter, con anterioridade á presentación do proxecto, a aceptación municipal ao ámbito de normalización de predios se este non está contido no planeamento coa ordenación detallada.

2. Deberá acreditarse a aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización.

[...]"

En concreto, o Concello de Narón solicita aclaración sobre se a aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización resulta esixible para os procedementos iniciados de oficio, ou soamente cando se inicie por instancia da parte interesada.

Vista a finalidade do procedemento de normalización de fincas, este se constitúe como presuposto previo necesario para a execución material do planeamento urbanístico, xa que require para a súa posible aplicación da precisión de regularizar a configuración física das fincas para adaptala ás esixencias do dito planeamento.

Conforme aos artigos 1.2 da LSG e do RLSG o réxime urbanístico do solo e a regulación da actividade administrativa con el relacionada virán determinados polo establecido na lei no seu regulamento e, na súa virtude, polos instrumentos de ordenación urbanística previstos nela.

O artigo 3 da LSG define a actividade urbanística como unha función pública que ten por obxecto a organización, dirección e control da ocupación e a utilización do solo, incluídos o subsolo e o voo, a súa transformación mediante a urbanización, a edificación e a rehabilitación do patrimonio inmobiliario, así como a protección da legalidade urbanística. A regulación desa actividade urbanística comprende, entre outros aspectos, a execución do planeamento urbanístico regulada no título IV da LSG e do RLSG. (artigo 3.2 do RLSG).

A dirección e o control da actividade urbanística constitúen unha función pública e corresponden, en todo caso, á administración urbanística competente (artigo 2 da LSG).

No marco desa competencia, ao abeiro do artigo 282 do RLSG o inicio do procedemento administrativo de aprobación da normalización de predios pode producirse de oficio mediante decisión propia da administración urbanística actuante, de acordo ás regras do procedemento xeral dos artigos 58 e seguintes da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das Administracións públicas.



Esa iniciativa pública non pode entenderse condicionada á aceptación dos propietarios afectados, xa que resulta incardinada, en todo caso, a un interese público, como é asegurar a execución das previsións do planeamento municipal.

Cousa distinta é o estatuto da iniciativa e participación privada na actividade urbanística, a cal está suxeita ás condicións dispostas na lexislación urbanística aplicable para cada un dos procedementos dos que se trate.

Tanto no solo urbano consolidado como no solo de núcleo rural, a facultade do dereito da propiedade do solo comprende edificar sobre a unidade apta para elo, e o artigo 282 do RLSG ao regular a iniciativa interesada para a aprobación do proxecto de normalización, establece como requisito que se acredite a aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización e se obteña, con anterioridade á presentación do proxecto, a aceptación municipal ao ámbito de normalización de predios se este non está contido no planeamento coa ordenación detallada.

E á vista do distinto contexto, non pode atribuírse a ambas iniciativas un réxime equivalente, sendo claro que o requisito de artigo 282.2 do RLSG non é aplicable para os procedementos iniciados de oficio.

CONCLUSIÓNS

No procedemento de aprobación do proxecto de normalización de predios regulado no artigo 282 do RLSG, a acreditación referida no apartado 2 do precepto relativa á aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización, so resulta esixible cando a iniciativa para a súa formulación sexa por instancia de parte interesada.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

