

Informe sobre aclaración obras en edificación no plenamente compatible con el planeamiento urbanístico (Ayuntamiento de Ordes – Expediente XCP-23/064)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 03.11.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2023/2951248) oficio del alcalde de Ordes en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo basado en los siguientes antecedentes:

“El Ayuntamiento de Ordes está tramitando una solicitud de licencia de obras de reforma (ampliación) de la planta baja de una vivienda unifamiliar existente (B+1), situada en suelo urbano consolidado (parcela catastral 0581205NH5708S0001MQ) para ampliar la actividad existente de “Taller de reparación y venta de neumáticos”, uso permitido por la ordenanza de aplicación (URME) y que dispone de la preceptiva licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento.

Las obras de ampliación se emplazan en la parte posterior de la edificación y más allá de los 25,00 metros autorizados por la ordenanza URME para la planta baja, por lo que el promotor de las obras presenta proyecto técnico planteando una excepción de fondo, justificando esta en las necesidades de una mayor superficie debido a las características de la actividad (la ordenanza URME permite fondos mayores para aquellas actividades específicas que lo requirieran cuando el mayor fondo venga justificado en el proyecto técnico haciendo imposible su presentación en caso contrario y siempre mediante acuerdo de la Comisión municipal de urbanismo), hasta una profundidad de 31,55 metros desde la alineación.

Se trata de una edificación no plenamente compatible con las determinaciones del planeamiento por:

- No ajustarse a la tipología edificatoria de la ordenanza (edificio plurifamiliar entre medianeras de B+2+BC).
- No guardar la alineación establecida en el planeamiento (no la invade, pero está retranqueada con respecto a ella).
- Incumplir la condición de fondos máximos edificables (15,00 metros en planta de vivienda y 25,00 metros en planta baja medidos desde la alineación).

[...]

Las NNSS de Ordes no regulan la situación de las edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, por lo que resulta de aplicación el dispuesto en el Plan Básico Autonómico de Galicia aprobado por el Decreto 83/2018, de 26 de julio, atendiendo al carácter complementario de este [...].”

A la vista del anterior, el ayuntamiento solicita informe sobre la siguiente cuestión:

“Interpretación respecto a se las obras que se pretenden ejecutar [reforma (ampliación) de la planta baja (con una profundidad de 31,55 metros desde la alineación) de una vivienda unifamiliar existente (B+1), situada en suelo urbano consolidado (parcela catastral 0581205NH5708S0001MQ), para ampliar la actividad existente de “Taller de reparación y venta de neumáticos”], agravan la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto a la situación inicial”.



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 Ordes cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 28.11.1996, publicadas en el Diario Oficial de Galicia núm. 246, del 18.12.1996 y en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 293, del 21.12.1996.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece en su apartado 2 lo siguiente:

“2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no 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 ella, conforme a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano no consolidado [...]”.

Según los datos facilitados por el ayuntamiento, la parcela a la que se refiere la consulta está clasificada como suelo urbano consolidado.

TERCERA.- La consulta municipal se refiere a una edificación preexistente que, según los datos facilitados por el ayuntamiento, no resulta plenamente compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal y no está incurso en la situación de fuera de ordenación, por lo que resulta de aplicación el artículo 90.2 de la LSG.

Este precepto establece lo siguiente:

“2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incurso en la situación de fuera de ordenación, conforme lo señalado en el número anterior, y podrán realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el número anterior [...]”.

En el supuesto concreto, el Ayuntamiento de Ordes parte de la premisa de que las NSP no determinan el régimen a lo que deben someterse estas edificaciones, por lo que se aplica complementariamente el establecido en el Plan Básico Autonómico de Galicia (PBA), aprobado por el Decreto 83/2018, de 26 de julio, en lo tocante al régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico.



Respeto de esta cuestión, conviene recordar que, de acuerdo con el establecido en los artículos 49.2 de la LSG, 90.2 de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG) y 8 del PBA, este último tendrá carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal en aquellos ayuntamientos en los que exista. En virtud de su carácter complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso se pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

En todo caso, toda vez que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto si se producen lagunas o indeterminaciones que deben ser complementadas acudiendo a la regulación prevista en el Plan Básico Autonómico o, en caso de que no existan, aplicar directamente el previsto en su planeamiento urbanístico.

CUARTA.- El artículo 63 del PBA regula el régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico en los siguientes términos:

“1.- En las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme lo señalado en la normativa urbanística vigente, podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, así como las obras y cambios de uso que se ajusten a la ordenanza que resulte de aplicación.

2.- En ningún caso, podrá agravarse la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto de la situación inicial”.

QUINTA.- El ayuntamiento consulta si las obras de ampliación de la planta baja de una vivienda unifamiliar preexistente que no es plenamente compatible con las determinaciones del planeamiento “agravan la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto a la situación inicial”.

La valoración de esta cuestión requiere un análisis de las obras pretendidas – ampliación de la planta baja de una edificación con un fondo máximo edificable de 31,55 metros desde la alineación, frente a regla general de 25 metros – y su confrontación con los motivos concretos que determinaron la situación inicial de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

En todo caso, con carácter general, tal agravamiento de la situación de incompatibilidad debe entenderse referido al parámetro urbanístico concreto que determinó la disconformidad de la edificación, construcción o instalación con el planeamiento urbanístico.

La Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo

Corresponde al ayuntamiento, a la vista de las circunstancias concurrentes, valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación obrante en el mismo, si las obras pretendidas agravan la situación de incompatibilidad de la edificación con su planeamiento, respeto de la situación inicial.



CONCLUSIÓN

1. Las obras de ampliación de una edificación preexistente que no es plenamente compatible con las determinaciones de las NSP de Ordes estarán permitidas si se ajustan a la ordenanza que resulte de aplicación y siempre que no agraven la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto de la situación inicial, en virtud de lo establecido en el artículo 63 del PBA, sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial de aplicación.
2. Corresponde al ayuntamiento valorar, a la vista del expediente concreto y de la documentación que consta en él, si las obras pretendidas agravan la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto de la situación inicial.

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.

