

Informe sobre Cómputo da edificabilidade no supostos de axuste do ámbito dun PERI, ao abeiro do artigo 65.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de Cedeira – Expediente XCP-23/075)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 29.11.2023 tivo entrada no Rexistro do Edificio Administrativo da Coruña (núm. 63468/3168806) oficio do alcalde de Cedeira, no que solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa aplicación do artigo 65.2 da Lei do Solo de Galicia para a tramitación de plans especiais de reforma interior das unidades de execución integral do PXOU do Concello de Cedeira.

A consulta fórmulase nos seguintes termos:

“No suposto no que se incremente a superficie do ámbito dun PERI, en aplicación do artigo 65.2 da LSG, non consta disposición normativa que indique que poida supoñer o incremento da superficie total edificable ou límite do teito edificable establecido no PXOM, e ao tratarse dun planeamento transitoriamente vixente, de incrementarse dita superficie podería supoñer o incumprimento das determinacións da Lei 2/2016 do Solo de Galicia (LSG), en particular do artigo 41.

Respecto ás reservas mínimas de solo, na LSG o cálculo dos sistemas locais faise base á superficie edificable, excepto para o sistema de espazos libres públicos, no que se establece un mínimo do 10% da superficie total do ámbito, que na aplicación transitoria do PXOM, debería de ter en conta o incremento de superficie do ámbito dun PERI, en aplicación do artigo 65.2 da LSG.

[...]

En uso das facultades que me confire a Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, e demais normativa de aplicación, realizo a seguinte consulta:

1.-No suposto no que se incremente a superficie do ámbito dun PERI, en aplicación do artigo 65.2 da LSG, solicítase clarificación de se isto supón o incremento da superficie edificable, por incremento de dita superficie do ámbito e aplicación do parámetro de edificabilidade do PXOM na superficie do ámbito ou pode resultar que o PXOM estableza determinacións estruturais cun límite a dita superficie edificable ou límite do teito edificable, aínda que si poida supoñer incremento nas reservas mínimas de solo, por aplicación transitoria do PXOM”.

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 consultivo 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.



SEGUNDA.- O Concello de Cedeira conta con Plan xeral de ordenación urbana (PXOU) aprobado definitivamente o 25.01.1995 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 14.06.1995.

Este instrumento está sometido ao réxime establecido na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, e, en consecuencia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas no apartado 2 da propia disposición, que indica:

"2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado [...]"

Do teor literal desta regra de vixencia resulta que non decaen as determinacións do planeamento xeral que resulten adaptadas á LSG.

En concreto, para o solo urbano non consolidado, o artigo 42.4 da LSG establece que o plan xeral deberá xustificar que no conxunto de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para sistemas locais regulados no seu artigo 42.2 e no que sexan necesarios procesos de urbanización, que se cumpren igualmente os límites de intensidade definidos no artigo 41.1 da Lei.

TERCEIRA.- O artigo 65.2 da LSG, habilita ao planeamento de desenvolvemento a reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de repartición, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 10 % do ámbito delimitado polo plan xeral, mesmo cando o reaxuste afecte a clasificación urbanística do solo. En todo caso, será necesaria a audiencia previa aos propietarios ou propietarias afectados.

Pola súa banda, o artigo 157.2 do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG), puntualiza que *"dentro da posibilidade de reaxuste das áreas de repartición inclúese a posibilidade de reaxustar os ámbitos de solo urbano non consolidado contidos nelas, nas mesmas condicións que os sectores. No caso de que o planeamento propoña un reaxuste que supoña a reclasificación de solo rústico de especial protección, será necesario obter o informe favorable por parte do órgano sectorial correspondente"*.

CUARTA.- En concreto, solicítase aclaración sobre a determinación da superficie edificable na tramitación de plans especiais de reforma interior das unidades de execución integral do PXOU de Cedeira, no suposto de que o reaxuste que permite o artigo 65.2 da LSG supoña o incremento da superficie inicial do ámbito.



Para dar resposta á consulta formulada hai que ter en conta as determinacións do planeamento xeral que a continuación se relacionan.

No apartado "*ORDENACIÓNS SINGULARES*" da normativa urbanística do PXOU de Cedeira regúlanse as denominadas unidades de execución integral que figuran delimitadas nos planos de Ordenación e Xestión do plan xeral e se establecen as condicións particulares para o desenvolvemento de cada unha delas determinando, entre outros parámetros: superficie da área en cuestión; edificabilidade; altura máxima e, ordenanza de aplicación.

A edificabilidade establécese nesa normativa urbanística por un coeficiente expresado en superficie edificable por cada metro cadrado de solo da área respectiva, de xeito que, sempre que as condicións de ordenación permitan materializar a totalidade desta cabida e se respecten os límites de intensidade definidos no artigo 41.1 da LSG, o teito edificable resulta de multiplicar o dito coeficiente pola superficie total da correspondente unidade de execución integral.

CONCLUSIÓN

A normativa urbanística do PXOU de Cedeira establece nas unidades de execución integral a edificabilidade por un coeficiente expresado en superficie edificable por cada metro cadrado de solo da área respectiva.

En consecuencia, o incremento da superficie do ámbito dun PERI, en aplicación do artigo 65.2 da LSG, altera a superficie edificable, que é o resultado de multiplicar o coeficiente de edificabilidade do ámbito pola súa superficie total.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e 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.

