

Informe sobre usos complementarios/compatibles ao principal no solo de núcleo rural (Concello de Ames – Expediente XCP-23/042)

ANTECEDENTES

UNICO.- O 23.06.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/1924959) oficio asinado polo alcalde do Concello de Ames no que solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre *"a posibilidade de implantar no solo de núcleo rural usos complementarios ou compatibles (construcións auxiliares, galpóns, garaxes, piscinas, etc) cando non existe o uso principal ou característico residencial ..."*.

En concreto, solicítase a emisión de informe sobre os seguintes extremos:

"- [...] cuestiónase se no solo de núcleo rural, só existindo nunha parcela un uso principal ou maioritario de vivenda, é posible implantar nela un uso complementario "como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con este" (ex. construción auxiliar, galpón, piscina, etc.) ou se resulta autorizable o uso complementario sen existir o residencial.

Así mesmo con frecuencia preténdese a realización de construcións para usos complementarios en diferente parcela á que se sitúa a vivenda, próxima a esta e no mesmo núcleo, sen posibilidade de agrupación; uso que responden á necesidades dos residentes (ex. garaxe ou piscina na parcela próxima a vivenda, ambas da mesma propiedade, separadas por un viario do núcleo).

- A maior abastanza, suscítase a cuestión relativa á viabilidade de implantar, nunha parcela que carece dun uso residencial, un uso compatible "en determinada proporción, poden substituír o principal, sen que este perda o seu carácter, e dicir, que siga a contar coa maior superficie edificable"; tales como pequenos terciarios en edificio exclusivo sen vivenda na parcela, que consuma parte da edificabilidade da parcela, ex. farmacia, pequeno comercio, ou outros usos permitidos "que dean resposta ás necesidades da poboación residente".

En conclusión, xurde a dúbida de cal sería a "proporcionada relación" ou "determinada proporción" dos usos complementario e compatible respecto do principal e, así mesmo, si para a compatibilidade e complementariedade dos usos co principal tómase como referencia a parcela en cuestión, ou o propio núcleo rural en conxunto."

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 Ames conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 28.06.2002, publicado no *Diario Oficial de Galicia* do 19.07.2002 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 176, do 02.08.2002.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte:

" 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:

[...]

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencias ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei".

Tal como puntualiza o apartado 1 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), *"enténdese que resultan de aplicación neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".*

En consecuencia, ao solo de núcleo rural de Ames aplicaráselle o establecido no planeamento respectivo en canto a parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, se ben, en todo caso, deberá respectarse o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto na LSG e no seu regulamento.

TERCEIRA.- Os usos permitidos no solo de núcleo rural están recollidos no artigo 25 da LSG, desenvolvido polo artigo 39 do RLSG, que establece o seguinte:

"1. O planeamento urbanístico definirá os usos e as condicións das edificacións admisibles nos ámbitos delimitados como núcleo rurais de poboación, con supeditación ás determinacións contidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 25.1 da LSG).

2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse como complementarios os usos terciarios ou produtivos, actividades turísticas e artesanais, pequenos talleres, invernadoiros e equipamentos, así como aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que dean resposta ás necesidades da poboación residente neles (artigo 25.2 da LSG).

O uso característico debe entenderse como o uso principal do núcleo. O carácter complementario dos usos enumerados no punto anterior e as súas condicións serán definidos polo plan xeral para cada ordenanza que se estableza no solo de núcleo rural".

CUARTA.- O Título X do PXOM de Ames prevé as condicións particulares da edificación en solo de núcleo rural, así como as normas zonais e, en concreto, o artigo 10.2.3 refírese aos usos permitidos nesta clase de solo nos seguintes termos:



"En ambos grados (solo de núcleo rural tradicional e solo de núcleo rural disperso) o uso principal será o de vivenda unifamiliar illada, encostada ou pareada.

Usos complementarios, segundo o título V da presente normativa serán:

- Industrial: Categorías A, B y C.*
- Terciario: Hospedaxe graos 1º y 2º, Comercio grado 1º.1, 2.1 y 2.2 y grado 2º.3, oficinas grado 3º sempre en andar baixo.*
- Salas de reunión grado 1º.*
- Residencia comunitaria".*

En canto ás condicións xerais da edificación, de acordo co disposto no artigo 10.2.4 do PXOM, deberán cumprir as apuntadas no título correspondente.

QUINTA.- Trala análise do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto na LSG e no RLSG, así como os usos permitidos nesta clase de solo polo planeamento urbanístico municipal, cómpre dar resposta ás cuestións suscitadas polo concello en relación coa implantación de usos complementarios e compatibles.

Tal e como se expuxo anteriormente, no solo de núcleo rural de Ames o uso principal é o de vivenda unifamiliar illada, encostada ou pareada e unicamente se permiten os usos complementarios industrial, terciario, salas de reunión grao 1º e residencia comunitaria.

Con carácter previo, convén indicar que da lectura do artigo 10.2.3 da normativa do PXOM de Ames pode inferirse que o termo "usos complementarios", dadas as características dos usos enumerados, se emprega para referirse aos usos permitidos diferentes do principal. Non obstante, non pode considerarse que o emprego indistinto do termo "complementario" e "compatible" obedeza a unha imprecisión, xa que noutras ordenanzas – por exemplo, a Ordenanza "Zona 1ª. Grado 1º. Áreas de suelo urbano de Bertamiráns y Milladoiro" – se fai alusión a ambos tipos de uso.

Porén, corresponderá ao concello valorar se trata dun simple erro material, susceptible de corrixirse consonte o artigo 109.2 da *Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das administracións públicas* ou, pola contra, requirirá a tramitación dunha modificación do plan xeral de ordenación municipal.

Aclarado o anterior, a normativa do PXOM de Ames non indica que se entende por uso complementario, polo que, para estes efectos, cabe partir das definicións recollidas no apartado 2 do Anexo I do RLSG, que define o citado uso nos seguintes termos:

"[...]

c) Uso permitido: uso que se axusta ás previsións da ordenación urbanística proposta. Os usos permitidos poderán ser maioritario ou principal, complementarios ou compatibles.

d) Uso maioritario ou principal: uso permitido que dispón de maior superficie edificable computada en metros cadrados de teito.

e) Usos complementarios: usos permitidos cuxa implantación vén determinada, como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con este, por exixencia da normativa urbanística, sectorial ou do propio planeamento.

[...]"



En similares termos, o artigo 12.6 do Plan Básico Autónomo de Galicia (PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, define os usos complementarios como aqueles *"cuxa implantación vén determinada como demanda do uso principal"*.

As definicións apuntadas permiten concluír que o uso complementario sempre está asociado a un uso principal, polo que a súa implantación independente e desvinculada deste uso principal desvirtuaría, precisamente, o seu carácter complementario.

Polo tanto, no solo de núcleo rural de Ames unicamente poderán levarse a cabo aqueles usos complementarios cuxa implantación veña determinada como demanda do uso principal, neste caso vivenda unifamiliar, o que impide que un uso complementario se implante sen existir un uso principal previo ou nunha parcela diferente. Ademais o uso complementario deberá ser proporcionado en relación co principal, non podendo ser de dimensións superiores a este último, xa que dito extremo alteraría o seu carácter complementario.

SEXTA.- En segundo termo, o concello consulta sobre a viabilidade da implantación nunha parcela que carece dun uso residencial, dun uso compatible, como por exemplo *"pequenos terciarios en edificio exclusivo sen vivenda na parcela"* que dean resposta ás necesidades da poboación residente.

A normativa do PXOM de Ames, igual que no suposto de usos complementarios, tampouco contén unha definición expresa dos usos compatibles.

Non obstante, o artigo 5.1.5. regula o suposto de diferentes usos compatibles nun mesmo edificio, nos seguintes termos:

"1. Cando nun mesmo edificio coexista un uso compatible co uso principal, cada un deles cumprirá as especificacións do uso que lle fosen de aplicación.

2. Para a definición das condicións de edificación que correspondieran ao edificio que as albergue, terase en conta o uso que tivera maior superficie útil".

Da redacción deste precepto, en concreto do seu apartado 2, pode desprenderse que os usos compatibles poden ter unha superficie maior que o uso principal sen establecer unha porcentaxe máxima.

Polo tanto, malia non contar cunha definición expresa de usos compatibles, non sería posible ter en conta de forma complementaria a definición do artigo 12.7 do PBA nin a prevista no apartado 2.f) do Anexo I do RLSG, xa que ambas esixen para o uso principal unha maior superficie (*"Usos compatibles: usos que, en determinada proporción, poden substituír o principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga a contar coa maior superficie edificable"*).

En todo caso, tal e como se expuxo na consideración xurídica cuarta, o PXOM de Ames non contempla, entre os usos permitidos no solo de núcleo rural, os usos compatibles, polo que non se poderían levar a cabo os mesmos, por estar unicamente permitidos os usos complementarios do uso principal enumerados no artigo 10.2.3 citado.

CONCLUSIÓN

1.- A implantación de usos complementarios permitidos polo PXOM de Ames en solo de núcleo rural esixe a existencia previa dun uso principal de vivenda na mesma parcela.



2.- Non é posible a implantación de usos compatibles no solo de núcleo rural de Ames, xa que a ordenanza tan só prevé a implantación de usos complementarios enumerados no artigo 10.2.3 da normativa do PXOM.

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.

