

## Informe sobre procedencia de incluír no plan xeral de ordenación municipal en tramitación unha ordenanza específica da figura do complexo inmobiliario no solo urbano consolidado (Concello de Poio - Expediente XCP 23/007)

### ANTECEDENTES

I.- O 25.01.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2023/267652) escrito do Concello de Poio no que formula a seguinte consulta en relación ao documento técnico en tramitación do novo Plan xeral de ordenación municipal (PXOM):

*"Polo equipo redactor do referido Instrumento de Plan Xeral elaborouse unha ordenanza de complexo inmobiliario, de acordo co previsto no art. 368.8 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da lei do solo de Galicia (RLSG) (...) e no art. 26.4 do Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana (TRLSRU) (...) que resultaría de aplicación no solo urbano consolidado do termo municipal.*

*Ordenanza de Complexo Inmobiliario que se completa coa inclusión nas normas xerais de uso do PXOM da categoría de complexo inmobiliario dentro do uso residencial.*

(...)

*SOLICITA a esa Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo que se teña por presentado este escrito, sírvase admitilo, e emitir informe sobre a consulta exposta, consistente en se a regulación de complexo inmobiliario, a través dunha ordenanza específica complementada pola súa inclusión como categoría de uso residencial nas normas xerais de uso, resulta adecuada para incorporar a figura do complexo inmobiliario prevista na lexislación estatal na normativa do futuro PXOM de Poio".*

II.- Xunto co oficio achégase a "Ordenanza de complexo inmobiliario", así como extracto das "Normas xerais de uso", relativo ao uso característico "Residencial, Categoría 3ª Complexo Inmobiliario", da normativa do PXOM en elaboración.

No instrumento de planeamento xeral que está en fase de elaboración, o Concello de Poio pretende incorporar o seguinte contido determinativo:

- Regulación dunha ordenanza específica no solo urbano consolidado baixo a rúbrica "Complexo Inmobiliario", que resulta de aplicación ás parcelas correspondentes á edificación de complexo inmobiliario indicadas nos planos de ordenación.

Esta ordenanza incorpora parámetros e condicións de edificación, relativos á parcela mínima, ocupación, edificabilidade, fronte mínima, aliñacións, recuamentos e alturas, así como a seguinte regulación de usos permitidos:

*"Uso característico: Residencial. Categoría 3ª Complexo Inmobiliario.*

*Usos compatibles no mesmo edificio:*

*Garaxe-aparcamento: Categoría 1ª en planta baixa ou inferior á baixa."*

- Regulación das condicións especiais deste uso característico "Residencial, Categoría 3ª Complexo Inmobiliario" a introducir nas normas xerais de uso da normativa do PXOM nos seguintes termos:

*"Categoría 3ª Complexo Inmobiliario: consistente na constitución de réxime de propiedade horizontal sobre unha soa parcela, de tal forma que, sen parcelación da finca de orixe, as vivendas están repartidas no conxunto e a ela accédese de forma peonil ou con acceso ocasional de vehículos, e comparten os espazos libres como espazos comúns.*

*A realización destas vivendas esixirá a redacción dun proxecto unitario sometido á obtención dunha única licenza de obra.*



*Poderá accederse ás vivendas, ben directamente desde a vía pública, ben a través de espazo libre privado dun ancho mínimo de 6 metros.*

*A constitución dunha finca ou fincas en réxime de propiedade horizontal ou complexo inmobiliario autoriza para considerar a súa superficie íntegra como unha única parcela, sempre que dentro do seu perímetro non quede superficie algunha que, conforme á ordenación territorial e urbanística aplicable, deba ter a condición de dominio público, ser de uso público ou servir de soporte ás obras de urbanización ou servir de soporte para solo reservado a vías, espazos libres, zonas verde ou dotacións que por imperio da lei teñan que ser obxecto de entrega á Administración Municipal (...)."*

## 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.-** A consulta formulada versa, en primeiro termo, sobre a posibilidade de incorporar ao Plan xeral de ordenación municipal en tramitación unha ordenanza específica reguladora da figura do complexo inmobiliario no solo urbano consolidado.

O artigo 51.2 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (no sucesivo, LSG) establece que *"os plans xerais de ordenación municipal, que serán formulados polos concellos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abranguerán un ou varios termos municipais completos, clasificarán o solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, definirán os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución"*.

O contido destes plans, tal e como prevé o apartado 3 do mesmo precepto, *"deberá ser congruente cos fins que neles se determinen e adaptarse ás características e complexidade urbanística do territorio que sexa obxecto de ordenación, garantindo a coordinación dos elementos fundamentais dos respectivos sistemas xerais"*.

Os plan xerais teñen por obxecto no solo urbano a súa delimitación, a súa ordenación mediante a regulación detallada, ou remitida a planeamento de desenvolvemento, do uso dos terreos e da edificación, sinalando as actuacións de reforma interior, de renovación urbana, de nova urbanización ou de dotación que resultaran procedentes no solo urbano non consolidado, segundo dispón o artigo 104 do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG).

No que respecta á documentación dos plans xerais, o artigo 142.4 do RLSG logo de establecer que para o solo urbano consolidado a normativa do plan xeral debe organizarse en ordenanzas de edificación e usos do solo, engade que *"As ditas ordenanzas conterán, como mínimo, a regulamentación detallada dos usos pormenorizados, volume e condicións hixiénico – sanitarias dos terreos e construcións, así como as súas características tipolóxicas, estéticas e construtivas"*.

Este precepto prevé o contido mínimo das ordenanzas do plan xeral para o solo urbano consolidado, polo que, en principio, non existe ningún impedimento para a incorporación ao plan xeral en tramitación dunha ordenanza específica reguladora dos complexos inmobiliarios.

Especificamente, a normativa urbanística de Galicia non regula expresamente a figura dos complexos inmobiliarios e efectúa unha remisión para estes efectos á lexislación estatal vixente.



Nesta liña, o artigo 368.8 do RLSG dispón que *"Polo que se refire aos complexos inmobiliarios ou á construcións de predios en réxime de propiedade horizontal aplicarase o disposto na lexislación estatal vixente"*.

O artigo 26.6 do *Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro*, define o complexo inmobiliario como *"... todo réxime de organización unitaria da propiedade inmobiliaria no que se distingan elementos privativos, suxeitos a titularidade exclusiva, e elementos comúns, cuxa titularidade corresponda, con carácter instrumental e por cotas porcentuais, a quen en cada momento sexan titulares dos elementos privativos"*.

Cómpre ter en conta que na constitución de fincas en réxime de complexo inmobiliario, o artigo 26.4 da devandita norma habilita a considerar a superficie total como unha sola parcela *"sempre que dentro do perímetro desta non quede superficie algunha que, conforme á ordenación territorial e urbanística aplicable, deba ter a condición de dominio público, ser de uso público ou servir de soporte ás obras de urbanización ou poida computarse para os efectos do cumprimento do deber legal a que se refire a letra a) do apartado 1 do artigo 18"* (este último referido á cesión obrigatoria de solo dotacional público).

En consecuencia, a regulación que dos complexos inmobiliarios se realice na ordenanza do plan xeral de ordenación municipal en tramitación deberá ser acorde co establecido na lexislación estatal básica citada para esta figura.

**TERCEIRA.-** O concello consulta, así mesmo, acerca da viabilidade de incluír nas normas xerais de uso do plan xeral en tramitación o uso de complexo inmobiliario como un uso residencial pormenorizado.

O apartado 2.b) do Anexo I do RLSG define o uso pormenorizado como o *"uso correspondente ás diferentes tipoloxías en que poden desagregarse os usos globais, e que o plan xeral ou os instrumentos de planeamento que o desenvolven asignan a unha zona concreta"*.

Pola súa banda, o apartado 3.1 do citado anexo define o uso residencial como *"aquele uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio"* e distingue, entre outros, como usos residenciais pormenorizados o unifamiliar, o colectivo e o protexido.

Este apartado, como pode observarse, non recolle unha relación taxada de usos residenciais pormenorizados, polo que nada obsta a que o concello, ao abeiro da súa competencia na formulación do planeamento urbanístico, poida establecer outros distintos sempre que se axuste á normativa aplicable.

Respecto do contido concreto da ordenanza, cómpre manifestar que o artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, atribúe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, sen que poida resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

## CONCLUSIÓN

1. O plan xeral en tramitación pode incorporar unha ordenanza específica reguladora dos complexos inmobiliarios en solo urbano consolidado sempre que o seu contido se axuste á lexislación estatal básica citada para esta figura.



2. A enumeración de usos residenciais pormenorizados recollida no apartado 3.1 do Anexo I do RLSG non ten carácter limitativo, polo que cabe a posibilidade de que o concello asigne a unha zona concreta un uso residencial pormenorizado distinto.

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.

