

Informe sobre a interpretación da medida do fondo edificable na ordenanza 4 da normativa do PXOM de Ribadavia (Concello de Ribadavia-Expediente XCP 22/001).

ANTECEDENTES

1.- O 25.03.2022 tivo entrada no Rexistro da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (núm. 1716/812416) oficio do Concello de Ribadavia no que se formula consulta sobre a interpretación axeitada no relativo á orixe da medida do fondo edificable na ordenanza 4 de edificación semiintensiva do PXOM de Ribadavia, *"en base ao informe emitido ao respecto pola Xunta de Goberno do Colexio de Arquitectos de Galicia na súa sesión 1/2022, do 20 de xaneiro e o informe emitido pola arquitecta municipal que realiza unha interpretación diverxente"*.

2.- Co oficio achégase a seguinte documentación:

- Informe da área técnica e xurídica do COAG que foi aprobado pola Xunta de Goberno do COAG na sesión 1/2022, de 20 de xaneiro.

- Informe do 04.03.2022 da arquitecta da Oficina de Rehabilitación do Casco Histórico de Ribadavia e do Casco Antigo de San Cristovo.

3.- O 13.04.2022 tivo entrada no Rexistro da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (núm. 2154/1006011) oficio do Concello de Ribadavia polo que se remite o informe do 07.04.2022 sobre a mesma cuestión emitido polo arquitecto da Deputación Provincial de Ourense, en base á consulta formulada polo Concello de Ribadavia.

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 figuran as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Ribadavia conta con Plan xeral de ordenación municipal (en adiante, PXOM) aprobado definitivamente o 29.11.2019, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 240, do 18.12.2019 e no *Boletín Oficial da Provincia de Ourense* núm. 67, do 23.03.2020.

O documento técnico contou coa aprobación provisional polo Pleno municipal do 02.02.2016, data anterior á entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), circunstancia que explica, de acordo coa disposición transitoria segunda desta Lei, que o PXOM de Ribadavia estea integramente adaptado ás determinacións

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



dispostas na derogada Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

TERCEIRA.- A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, establece o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, regulando no apartado 1 o seguinte:

“1.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e 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, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo”.

CUARTA.- A consulta formulada versa sobre o artigo 6.2.5. do Título IV da Normativa do PXOM de Ribadavia que regula a Ordenanza 4, de edificación semiintensiva (ES) do solo urbano, e no que aquí interesa dispón:

“Fondo edificable:

Agás que figure outro nos planos de ordenación fíxase con carácter xeral en 14 metros, nas mesmas condicións que a Ordenanza 1. No caso de edificación exenta, este fondo poderá aumentar mantendo sempre a edificabilidade da teórica solución entre medianeiras, ata un máximo de 18 metros (esta opción de aumentar o fondo só será posible cando non se fixen fondos gráficos nos planos de ordenación, pois neste caso ese fondo establecido no plano será obrigado). No caso de ter que acaroarse a un solo dos laterais por imposición do apartado de acaroado, poderase acadar tamén o fondo máximo de 18 m. nas condicións do parágrafo anterior, pero recuándose dos lindeiros laterais no fondo que exceda dos 14 m. (agás que a medianeira existente nese lateral exceda dese fondo de 14 m., en cuxo caso – e sen exceder dos 18 m. máximos- poderase acaroar tamén á esa medianeira), e sen crear novas medianeiras.(...)”

A ordenanza 1 de solo urbano, no punto 6.2.2.3. da normativa do PXOM de Ribadavia, sinala:

“Fondo edificable:

Vén expresado en planos.

Nos cuarteiróns con patio permitírase, sempre que sexa posible, a prolongación da planta baixa, cara ao interior da parcela, ata un máximo de 20 m. desde a aliñación exterior, só nos casos de rúas pechados onde todo o cuarteirón dispoña da mesma ordenanza e se permita a edificación continua en todo o perímetro, é dicir, que se manteña oculto desde a rúa ou patio de cuarteirón.

Ademais deberase garantir que non se edifique nin sobre rasante nin no subsolo da parcela nunha superficie equivalente ao 20% da súa superficie total, para permitir a recarga natural do terreo polas augas pluviais, polo tanto esa superficie mínima deberá dispor de pavimento altamente permeable, sendo preferible o seu tratamento con terra vexetal ou pavimentos granulares filtrantes.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



En planta soto permitirase (sempre que sexa posible o cumprimento da condición establecida no parágrafo anterior) a prolongación da edificación baixo rasante cara ao interior da parcela, ata un máximo de 20 m. desde a aliñación exterior, podendo chegar a 25 m. cando existan dificultades para a construción das prazas de garaxe esixidas (sempre que se xustifique debidamente), e sempre que se cumpran o resto das condicións establecidas.”

Do exposto se deduce que a ordenanza 1 en relación ao fondo edificable terá carácter complementario para suplir as posibles indeterminacións e lagoas da ordenanza 4, debido á referencia expresa que efectúa : “nas mesmas condicións que a Ordenanza 1”.

A ordenanza 1 non establece de forma expresa unha definición de como debe medirse o dito fondo, se ben todos os fondos que se definen toman como punto de referencia a aliñación exterior da parcela.

Cómpre sinalar así mesmo que as ordenanzas xerais do PXOM non definen o fondo edificable de forma expresa, se ben empregan este parámetro urbanístico, entre outros, para a identificación das parcelas inedificables e a súa regularización. Nos casos nos que se pronuncia sobre a forma de medición do fondo, faise referencia á medición dende a aliñación da rúa.

SEXTA.-O anexo I do *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, que se aprobou mediante o *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, en adiante RLSG, define o fondo edificable como:

“c) Fondo edificable: dimensión lineal máxima que pode alcanzar a profundidade dunha edificación, medida perpendicularmente á aliñación do vial ou á da fachada que se adopten como referencia.”

Polo tanto, o RLSG establece que esta dimensión se mide perpendicularmente “á aliñación do vial ou á da fachada que se adopten como referencia”, non establecendo ningún criterio de medición prevalente, debendo concretarse no instrumento de planeamento a elección dunha ou outra alternativa.

En consecuencia, o previsto polo PXOM de Ribadavia non se opón á definición do fondo edificable do regulamento da lei do solo, xa que a lo menos respecta a posibilidade da súa medición respecto da aliñación do vial.

SÉTIMA.- Por último, cabe referirse ao artigo 1.2 “*Normas de interpretación*” da Normativa do PXOM:

“1. As determinacións do presente PXOM interpretaranse con base aos criterios que, partindo do sentido propio das súas palabras e definicións, teñan en conta o seu espírito e finalidade, así como a realidade social do momento en que se deben aplicar.”

Á vista de que o PXOM de Ribadavia non define de forma expresa o parámetro urbanístico de fondo edificable, como xa se detallou nos apartados anteriores, e que

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



todas as referencias a súa medición analizadas fan mención á aliñación exterior da parcela, parece axeitado aplicar este mesmo criterio neste suposto.

Ademais, outra interpretación da medición do fondo crearía, a lo menos, indeterminacións para poder identificar as parcelas inedificables que deben ser regularizadas.

Visto o que antecede, atópase axeitado interpretar que o fondo edificable na ordenanza 4 do PXOM debe medirse dende a aliñación exterior da parcela.

CONCLUSIÓN

Na Ordenanza 4 de edificación semiintensiva (ES) regulada no artigo 6.2.5. da Normativa do PXOM de Ribadavia, o fondo edificable mídese dende a aliñación exterior.

O que se informa, 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, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

