

Informe sobre a interpretación do PXOM sobre a posibilidade de redución da parcela mínima para edificación (Concello da Pobra do Caramiñal-Expediente XCP-22/005).

ANTECEDENTES

Único.- O 27.04.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/1111873) solicitude do Concello da Pobra do Caramiñal na que, tras expoñer o que considerou oportuno, termina interesando que se emita informe desta dirección xeral, nos seguintes termos:

"[...] Segundo.- O PXOM da Pobra do Caramiñal, aprobado o 03 de xullo de 2008, publicado no DOG 01 de setembro de 2008, no seu CAPITULO 3. ORDENANZA 1ª. Zona residencial extensiva. Vivenda Unifamiliar establece o seguinte para o solo urbano residencial extensivo:

[...] Condición adicional. Nas parcelas sen edificar que por ter xa edificadas as lindantes ou circunstancias similares se demostre a imposibilidade de acadar a superficie mínima esixida será de 242 m2 (1/2 ferrado).

[...] Cuarto.- A consulta que se realiza versa sobre se a expresión "circunstancias similares" pode ser aplicada á previsión dun vial reflexado no PXOM."

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1 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 da Pobra do Caramiñal conta con Plan xeral de ordenación municipal, aprobado definitivamente o 03.07.2008 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* do 01.09.2008.

De acordo co establecido na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG):

"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:

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



a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo. [...]”

TERCEIRA.- O Plan Xeral de Ordenación Municipal, no seu capítulo III contempla a Ordenanza 1ª. Zona residencial extensiva. Vivenda Unifamiliar e establece o seguinte para o solo urbano residencial extensivo:

“[...]”

Parcelas mínimas

Salvo cando por tratase dunha zona con regulación específica ou un polígono en solo urbano non consolidado se estableza a tal efecto outra dimensión mínima, poderase edificar toda a parcela cualificada dentro desta zona residencial de baixa densidade con fronte a algunha das vías existentes e propostas sempre que teña unha superficie mínima de 484 m² (1 ferrado).

A fronte mínima de parcela á vía pública será de 8 m., sempre e cando se cumpra coas condicións de recuamento.

No caso de que a vivenda deba construírse enostada a outras vivendas ou construcións existentes, por encontrarse flanqueada polas mesmas, a fronte mínima será de 4 metros.

Condición adicional

Nas parcelas sen edificar que por ter xa edificadas as lindantes ou circunstancias similares se demostre a imposibilidade de acadar a superficie mínima esixida será de 242 m² (1/2 ferrado).”

No presente caso, a consulta que realiza o concello atinxe á interpretación da expresión “circunstancias similares”, contida na condición adicional para o caso de parcelas mínimas edificables contemplado na normativa urbanística municipal.

A xurisprudencia vén establecendo que, para o caso de conceptos xurídicos indeterminados utilizados na normativa urbanística, a interpretación ha de atermos a cada suposto concreto, e contemplarse en relación ao planeamento municipal e á normativa urbanística no seu conxunto.

Corresponde polo tanto analizar a expresión “circunstancias similares” en relación ás parcelas sen edificar por ter xa edificado as parcelas lindantes e, en concreto, se a existencia dun vial previsto no planeamento xeral (non executado) podería ser unha circunstancia que xustifique a redución da superficie mínima esixible a 242 m².

Toda vez que o planeamento urbanístico contempla a existencia dun viario na parcela, esta previsión implica a redución da superficie da mesma, por canto será preceptiva no seu momento a cesión dos terreos necesarios ao concello para a apertura do viario, polo que con carácter xeral a existencia dun viario podería ser considerada unha circunstancia que xustifique a redución da superficie mínima da parcela, que encadraría dentro do concepto “circunstancias similares”.

No obstante o anterior, no suposto de que a parcela linde, ademais de co viario, con outra parcela vacante de edificación con superficie suficiente para agregar, o que posibilitaría alcanzar a superficie de parcela mínima esixida polo planeamento, non encaixaría no suposto excepcional previsto na condición adicional sinalada.

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



CUARTA.- En todo caso, a edificación e usos do solo, de acordo co establecido na LSG están sometidos a control municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder, no seu caso, o título habilitante de natureza urbanística, de acordo co establecido no artigo 25.2.a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local*, e o artigo 12.1 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que consta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

CONCLUSIÓN

1. Con carácter xeral na expresión "circunstancias similares" prevista na condición adicional do Capítulo 3. Ordenanza 1ª. Zona residencia extensiva. Vivenda unifamiliar, podería encaixar a previsión de apertura dun viario contemplada no planeamento.
2. No obstante o anterior, no suposto de que a parcela linde, ademais de co viario, con outra parcela vacante de edificación con superficie suficiente para agregar, o que posibilitaría alcanzar a superficie de parcela mínima esixida polo planeamento, non encaixaría no suposto excepcional previsto na condición adicional sinalada.

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

