

Informe sobre instalación de piscina en parcela con dúas clasificacións (Concello de Sanxenxo - Expediente XCP 23/012)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 09.02.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/448934) oficio do Concello de Sanxenxo no que formula a seguinte consulta:

"[...]

Nas oficinas de urbanismo recolleuse unha consulta sobre condicións urbanísticas que se fixarían á instalación dunha piscina de obra nunha parcela que segundo o PXOM vixente teña dúas clasificacións urbanísticas (parte en solo urbano ou de núcleo rural e parte en solo rústico).

Concretamente se consulta a posibilidade de instalar a referida piscina na parte de solo rústico cando a superficie desa porción de parcela non acade a superficie mínima establecida na Lei 2/2016 (LSG) para o solo rústico, e se se podería computar para o computo da parcela mínima, a totalidade da parcela.

De conformidade co indicado, por medio do presente, solicítase dese organismo se fixe un criterio interpretativo para o caso indicado e casos similares que se poidan presentar".

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 Sanxenxo conta cun Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente o 27.02.2003 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* o 19.03.2003 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* o 20.03.2003.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), sinala que:

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



[...]

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia 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.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico”.

Polo exposto, ao solo rústico do Concello de Sanxenxo aplicaráselle o réxime xurídico establecido na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG).

TERCEIRA.- Con carácter previo ao exame da cuestión suscitada polo concello, convén referirse ao feito de que o plan xeral de ordenación municipal outorgue varias clasificacións de solo a unha mesma parcela.

O apartado 5.a) do Anexo I do RLSG define a parcela ou predio como a *“unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente”*.

Naqueles supostos nos que o plan xeral de ordenación municipal atribúa distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas a unha parcela se producirá a súa división ou segregación e, como excepción á regra xeral, será innecesario o outorgamento de licenza.

Neste sentido, o artigo 150.6.c) da LSG establece o seguinte:

“6. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza agás que o concello declare a súa innecesariedade. Será innecesario o outorgamento de licenza cando a división ou segregación sexa consecuencia de:

[...]

c) *O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou cualificación da parcela de orixe”*.

Polo tanto, cada unha das parcelas está sometida a un réxime xurídico específico e deberán cumprirse os parámetros urbanísticos derivados do réxime que resulta de aplicación a cada unha delas.

CUARTO.- Segundo a información facilitada na consulta municipal, preténdese implantar unha piscina “na parte de solo rústico”, polo que é preciso analizar o réxime previsto para esta clase de solo co fin de comprobar se concorren os requisitos esixidos no mesmo para a implantación dese uso.

Pois ben, o artigo 35.1 da LSG enumera os usos e actividades admisibles en solo rústico, atopándose entre eles:

“d) Campamentos de turismo con las obras, servizos e instalacións previstas na normativa vixente en materia de turismo, así como zonas especiais de acollida para autocaravanas e caravanas en tránsito, conforme o establecido en dicha normativa; e as instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate”.

A implantación da piscina, como os demais usos e actividades enumerados taxativamente no artigo 35.1 da LSG, debe cumprir os requisitos establecidos nos artigos 36 a 39 da LSG e 51 a 62 do RLSG.



En concreto, en relación coa superficie mínima da parcela debe terse en conta o indicado no artigo 39, alínea d), punto 2º, da LSG, que establece que *"A superficie mínima da parcela sobre a cal se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados ..."*.

No suposto ao que se refire a consulta, a parte da parcela clasificada como solo rústico independentemente considerada non conta coa superficie mínima necesaria para instalar a piscina, polo que non se cumprían os requisitos esixidos pola lei para o establecemento do uso pretendido nesta clase de solo.

A dita superficie non podería ter en conta a incluída en solo urbano ou solo de núcleo rural, segundo o caso, porque, tal e como se expuxo, estaríamos a falar de parcelas independentes e a superficie mínima necesaria para a implantación do uso debe estar nunha única parcela, tal e como se sinala na norma ao determinar as condicións de posición e implantación, ao indicar que a edificación se situará dentro da parcela (artigo 61.4 do RGLS), non admitindo a norma a adscrición de parcelas xuridicamente independentes para acadar a superficie mínima esixida.

As consideracións anteriores enténdense sen prexuízo da aplicación, de ser o caso, dos réximes excepcionais previstos no artigo 40 da LSG e na disposición transitoria terceira da mesma norma, nos supostos nos que a piscina pretenda implantarse nunha parcela na que preexista unha edificación destinada a un uso residencial ao abeiro tales réximes.

Respecto desta cuestión cómpre remitirse ao informe acordado pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 20.09.2022 nun caso semellante sobre instalación de piscinas en solo rústico no que se fai unha análise pormenorizada da diferente casuística (Concello de Dodro-Expediente XCP-22/003). Este informe está dispoñible na seguinte ligazón:

https://cmatv.xunta.gal/seccion-tema/c/CMAOT_Territorio_e_Urbanismo_Xunta_Consultiva?content=Xunta_Consultiva/Materia_de_Ordenacion_do_territorio_e_urbanismo/seccion.html&std=Informes_publicados.html&sub=Informes_instruccion_estudios/

CONCLUSIÓN

O réxime xurídico de aplicación a unha parcela é o correspondente á clasificación outorgada polo planeamento, polo que nos supostos de parcelas con varias clasificacións, deben cumprirse os parámetros urbanísticos derivados do réxime que resulta de aplicación a cada unha das ditas parcelas.

En consecuencia, a parte da parcela situada en solo rústico deberá cumprir a superficie mínima esixida polo artigo 39, alínea d), punto 2º, da LSG, sen que se poida ter en conta a superficie incluída noutra clase de solo.

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.

