

Informe sobre la aplicación complementaria de las condiciones de parcela mínima de la ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional del Plan Básico Autonómico de Galicia (Ayuntamiento de Noia – Expediente XCP-23/031)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- EL 05.05.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 27509/1363044) escrito del Ayuntamiento de Noia en el que somete a consulta la siguiente cuestión en relación a la aplicación complementaria de la ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional del Plan básico autonómico a las Normas subsidiarias de planeamiento municipal:

"La cuestión de duda es la siguiente: Una parcela que NO cuenta con la superficie mínima exigible, edificada en todos sus lindes, sin posibilidad de crecer pero si cumpliendo con el resto de las condiciones y parámetros urbanísticos, procede la aplicación complementaria del artículo 198 del PBA, en ausencia de una situación EXCEPCIONAL en las NNSS, para otorgar la concesión de una licencia de construcción de una vivienda unifamiliar".

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Noia cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP) aprobadas definitivamente el 06.11.1990 y publicadas en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña (BOP) el 29.12.1990.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece en su apartado 2 lo siguiente:

"2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas:

[...]

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en el que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley (...)"



Esta previsión fue desarrollada por la disposición transitoria segunda del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG), que en su apartado 2 puntualiza el siguiente:

"[...] Se entiende que resultan de aplicación, en este caso, las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40".

En consecuencia, para el supuesto objeto de consulta resultan de aplicación los parámetros urbanísticos de las NSP en el que no contradigan el régimen jurídico general del suelo de núcleo rural de la LSG.

TERCERA.- El artículo 2.3.4.2. Normas núm. 1 De edificación en los Núcleos Rurales Tradicionales de la normativa de las NSP regula las condiciones de ordenación del suelo no urbanizable de núcleos rurales tradicionales y en su apartado 3 establece los siguientes "parámetros de edificación":

"- Parcela mínima. Con carácter general se establece una parcela mínima de 500 m². esta, además, tendrá que tener una disposición tal, que permita localizar la fosa séptica guardando las siguientes distancias mínimas, sin perjuicio de las disposiciones vigentes en la materia:- 5 metros a los colindantes;- 2 metros a la edificación principal; - 25 metros la cualquier pozo de captación de agua".

A la vista del establecido en este precepto, el ayuntamiento consulta sobre la posibilidad de aplicar el artículo 198 del Plan básico autonómico de Galicia (PBA), aprobado por el Decreto 83/2018, de 26 de julio, con carácter complementario, en ausencia de la regulación de una situación excepcional en las NSP, como es la imposibilidad material de conseguir la parcela mínima exigible por el planeamiento.

Concretamente, el citado artículo 198, relativo a la parcela mínima de la Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional, establece el siguiente:

"Parcela mínima: La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. Para efectos de parcelación o normalización de los predios, la superficie mínima será de 300 m²".

CUARTA.- Respeto del fondo del asunto, conforme al artículo 8.2 del PBA, este instrumento tendrá carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal en aquellos ayuntamientos en los que exista. En virtud de este carácter complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso se pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

El análisis de las previsiones recogidas en el planeamiento municipal determina la imposibilidad de aplicar el artículo 198 del PBA con carácter complementario por los siguientes motivos:

- En primer término, el artículo 198 no regula ningún supuesto excepcional por imposibilidad material de cumplir algún condicionante urbanístico, dado que ese precepto establece la aplicación general del parámetro de parcela mínima exigible a efectos de edificar que, para cualquier supuesto, es "la existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicable".

Las NSP incorporan una regulación completa fuera parámetro de posición y el PBA no puede, en ningún caso, alterar las determinaciones del planeamiento que, de ser el caso, complementa.



- En segundo lugar, aunque el artículo 2.3.4.2 de las NSP no recoge excepciones respecto del cumplimiento de la parcela mínima para el supuesto de fincas situadas entre dos ya edificadas, dicha omisión no puede calificarse de laguna o indeterminación dado que esta situación de hecho fue efectivamente considerada en otros aspectos de la normativa urbanística de las NSP, entre otros, en el mismo apartado de la ordenanza:

“3. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima de la parcela. Serán del 40%. A estos efectos computarán, además de la edificación principal, las edificaciones auxiliares y complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.) Excepcionalmente se permitirán ocupaciones mayores cuando se trate de edificaciones nuevas en parcelas ubicadas entre edificaciones existentes y que, no pudiendo cumplir tal condición, deberán a pesar de eso respetar el resto de los parámetros definidos”.

Y abundando, la Ordenanza 3 de edificación extensiva del suelo urbano, regulada en el artículo 2.3.2.3 admite expresamente esa posibilidad: “Parcela mínima: Será de 300 m2. Se exceptuarán de esta condición aquellas parcelas que, pudiendo ser edificables por cumplir el resto de las condiciones, se encuentren entre parcelas ya edificadas y no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación de estas Normas”.

En sentido contrario, cabe concluir que las NSP determinan en las otras ordenanzas una no tácito de la posibilidad de edificar sobre parcelas de dimensión inferior a superficie mínima, aunque se encuentren entre parcelas ya edificadas siendo inviable una reconfiguración.

CONCLUSIÓN.

No procede la aplicación complementaria del artículo 198 del PBA para la concesión de una licencia de construcción de una vivienda unifamiliar en una finca que no cumple, por imposibilidad material, la superficie de parcela mínima establecida en el artículo 2.3.4.2 de las NSP de Noia ya que su contenido resulta determinado y completo.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

