

Informe sobre la interpretación del PGOM sobre la posibilidad de reducción de la parcela mínima para edificación (Ayuntamiento de A Pobra do Caramiñal-Expediente XCP-22/005).

ANTECEDENTES

Único.- El 27.04.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/1111873) solicitud del Ayuntamiento de A Pobra do Caramiñal en la que, tras exponer lo que consideró oportuno, termina interesando que se emita informe de esta dirección general, en los siguientes términos:

[...] Segundo.- El PGOM de A Pobra do Caramiñal, aprobado el 03 de julio de 2008, publicado en el DOG 01 de septiembre de 2008, en su CAPITULO 3. ORDENANZA 1ª. Zona residencial extensiva. Vivienda Unifamiliar establece el siguiente para el suelo urbano residencial extensivo:

[...] Condición adicional. En las parcelas sin edificar que por tener ya edificadas las lindantes o circunstancias similares se demuestre la imposibilidad de alcanzar la superficie mínima exigida será de 242 m2 (1/2 ferrado).

[...] Cuarto.- La consulta que se realiza versa sobre se la expresión "circunstancias similares" puede ser aplicada a la previsión de un vial reflejado en el PGOM."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1 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 figuran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de A Pobra do Caramiñal cuenta con Plan general de ordenación municipal, aprobado definitivamente el 03.07.2008 y publicado en el Diario Oficial de Galicia del 01.09.2008.

De acuerdo con el establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG):

"1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y 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:



a) Al suelo urbano, se le aplicará íntegramente a lo dispuesto en el planeamiento respectivo. [...]"

TERCERA.- El Plan General de Ordenación Municipal, en su capítulo III contempla la Ordenanza 1ª. Zona residencial extensiva. Vivienda Unifamiliar y establece el siguiente para el suelo urbano residencial extensivo:

"[...]

Parcelas mínimas

Salvo cuando por tratarse de una zona con regulación específica o un polígono en suelo urbano no consolidado se establezca la tal efecto otra dimensión mínima, se podrá edificar toda la parcela cualificada dentro de esta zona residencial de baja densidad con frente a alguna de las vías existentes y propuestas siempre que tenga una superficie mínima de 484 m² (1 ferrado).

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de 8 m., siempre y cuando se cumpla con las condiciones de retranqueo.

En caso de que la vivienda deba construirse pegada a otras viviendas o construcciones existentes, por encontrarse flanqueada por las mismas, el frente mínimo será de 4 metros.

Condición adicional

En las parcelas sin edificar que por tener ya edificadas los lindantes o circunstancias similares se demuestre la imposibilidad de alcanzar la superficie mínima exigida será de 242 m² (1/2 ferrado)."

En el presente caso, la consulta que realiza el ayuntamiento alcanza a la interpretación de la expresión "circunstancias similares", contenida en la condición adicional para el caso de parcelas mínimas edificables contemplado en la normativa urbanística municipal.

La jurisprudencia viene estableciendo que, para el caso de conceptos jurídicos indeterminados utilizados en la normativa urbanística, la interpretación ha de atenderse la cada supuesto concreto, y contemplarse en relación al planeamiento municipal y a la normativa urbanística en su conjunto.

Corresponde por lo tanto analizar la expresión "circunstancias similares" en relación a las parcelas sin edificar por tener ya edificado las parcelas lindantes y, en concreto, si la existencia de un vial previsto en el planeamiento general (no ejecutado) podría ser una circunstancia que justifique la reducción de la superficie mínima exigible a 242 m².

Toda vez que el planeamiento urbanístico contempla la existencia de un viario en la parcela, esta previsión implica la reducción de la superficie de la misma, por cuanto será preceptiva en su momento a cesión de los terrenos necesarios al ayuntamiento para la apertura del viario, por lo que con carácter general la existencia de un viario podría ser considerada una circunstancia que justifique la reducción de la superficie mínima de la parcela, que encuadraría dentro del concepto "circunstancias similares".



En lo obstatante el anterior, en el supuesto de que la parcela linde, además de con el viario, con otra parcela vacante de edificación con superficie suficiente para agregar, lo que posibilitaría alcanzar la superficie de parcela mínima exigida por el planeamiento, no encajaría en el supuesto excepcional previsto en la condición adicional señalada.

CUARTA.- En todo caso, la edificación y usos del suelo, de acuerdo con lo establecido en la LSG están sometidos a control municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder, en su caso, el título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2.la) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y el artículo 12.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

A tal efecto y, de conformidad con el establecido en el artículo 143.2 de la LSG a competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente.

CONCLUSIÓN

1. Con carácter general en la expresión "circunstancias similares" prevista en la condición adicional del Capítulo 3. Ordenanza 1ª. Zona residencia extensiva. Vivienda unifamiliar, podría encajar la previsión de apertura de un viario contemplada en el planeamiento.
2. No obstante el anterior, en el supuesto de que la parcela linde, además de con el viario, con otra parcela vacante de edificación con superficie suficiente para agregar, lo que posibilitaría alcanzar la superficie de parcela mínima exigida por el planeamiento, no encajaría en el supuesto excepcional previsto en la condición adicional señalada.

Lo que se informa, 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, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación."

