

Informe sobre origen de incluir en el plan general de ordenación municipal en tramitación una ordenanza específica de la figura del complejo inmobiliario en el suelo urbano consolidado (Ayuntamiento de Poio - Expediente XCP 23/007)

ANTECEDENTES

I.- El 25.01.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/267652) escrito del Ayuntamiento de Poio en el que formula la siguiente consulta en relación al documento técnico en tramitación del nuevo Plan general de ordenación municipal (PGOM):

“Por el equipo redactor del referido Instrumento de Plan General se elaboró una ordenanza de complejo inmobiliario, de acuerdo con el previsto en el art. 368.8 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la ley del suelo de Galicia (RLSG) (...) y en el art. 26.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSTRU) (...) que resultaría de aplicación en el suelo urbano consolidado del término municipal.

Ordenanza de Complejo Inmobiliario que se completa con la inclusión en las normas generales de uso del PGOM de la categoría de complejo inmobiliario dentro del uso residencial.

(...)

SOLICITA a esa Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y emitir informe sobre la consulta expuesta, consistente en si la regulación de complejo inmobiliario, a través de una ordenanza específica complementada por su inclusión como categoría de uso residencial en las normas generales de uso, resulta adecuada para incorporar la figura del complejo inmobiliario prevista en la legislación estatal en la normativa del futuro PGOM de Poio”.

II.- Junto con el oficio se adjunta la “Ordenanza de complejo inmobiliario”, así como extracto de las “Normas generales de uso”, relativo al uso característico “Residencial, Categoría 3ª Complejo Inmobiliario”, de la normativa del PGOM en elaboración.

En el instrumento de planeamiento general que está en fase de elaboración, el Ayuntamiento de Poio pretende incorporar el siguiente contenido determinativo:

- Regulación de una ordenanza específica en el suelo urbano consolidado bajo la firma “Complejo Inmobiliario”, que resulta de aplicación a las parcelas correspondientes a la edificación de complejo inmobiliario indicadas en los planos de ordenación.

Esta ordenanza incorpora parámetros y condiciones de edificación, relativos a la parcela mínima, ocupación, edificabilidad, frente mínima, alineaciones, retranqueos y alturas, así como la siguiente regulación de usos permitidos:

“Uso característico: Residencial. Categoría 3ª Complejo Inmobiliario.

Usos compatibles en el mismo edificio:

Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en planta baja o inferior a la baja.”

- Regulación de las condiciones especiales de este uso característico “Residencial, Categoría 3ª Complejo Inmobiliario” a introducir en las normas generales de uso de la normativa del PGOM en los siguientes términos:

“Categoría 3ª Complejo Inmobiliario: consistente en la constitución de régimen de propiedad horizontal sobre una sola parcela, de tal forma que, sin parcelación de la finca de origen, las viviendas están repartidas en el conjunto y a ella se accede de forma peatonal o con acceso ocasional de vehículos, y comparten los espacios libres como espacios comunes.

La realización de estas viviendas exigirá la redacción de un proyecto unitario sometido a la obtención de una única licencia de obra.



Podrá accederse a las viviendas, bien directamente desde la vía pública, bien a través de espacio libre privado de un ancho mínimo de 6 metros.

La constitución de una finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie íntegra como una única parcela, siempre que dentro de su perímetro no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o servir de soporte para suelo reservado a vías, espacios libres, zonas verde o dotaciones que por imperio de la ley tengan que ser objeto de entrega a la Administración Municipal (...).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según el 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.- La consulta formulada versa, en primer término, sobre la posibilidad de incorporar al Plan general de ordenación municipal en tramitación una ordenanza específica reguladora de la figura del complejo inmobiliario en el suelo urbano consolidado.

El artículo 51.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en el sucesivo, LSG) establece que "los planes generales de ordenación municipal, que serán formulados por los ayuntamientos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abarcarán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución".

El contenido de estos planes, tal y como prevé el apartado 3 del mismo precepto, "deberá ser congruente con los fines que en ellos se determinen y adaptarse a las características y complejidad urbanística del territorio que sea objeto de ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales".

Los planes generales tienen por objeto en el suelo urbano su delimitación, su ordenación mediante la regulación detallada, o remitida a planeamiento de desarrollo, del uso de los terrenos y de la edificación, señalando las actuaciones de reforma interior, de renovación urbana, de nueva urbanización o de dotación que habían resultado procedentes en el suelo urbano no consolidado, según dispone el artículo 104 del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en el sucesivo, RLSG).

En el que respeta a la documentación de los planes generales, el artículo 142.4 del RLSG después de establecer que para el suelo urbano consolidado la normativa del plan general debe organizarse en ordenanzas de edificación y usos del suelo, añade que "dichas ordenanzas contendrán, como mínimo, la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico – sanitarias de los terrenos y construcciones, así como sus características tipológicas, estéticas y constructivas".

Este precepto prevé el contenido mínimo de las ordenanzas del plan general para el suelo urbano consolidado, por lo que, en principio, no existe ningún impedimento para la incorporación al plan general en tramitación de una ordenanza específica reguladora de los complejos inmobiliarios.

Específicamente, la normativa urbanística de Galicia no regula expresamente la figura de los complejos inmobiliarios y efectúa una remisión para estos efectos a la legislación estatal vigente.

En esta línea, el artículo 368.8 del RLSG dispone que "Por lo que se refiere a los complejos inmobiliarios o a las construcciones de predios en régimen de propiedad horizontal se aplicará el dispuesto en la legislación estatal vigente".



El artículo 26.6 del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbano, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, define el complejo inmobiliario como "... todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quién en cada momento sean titulares de los elementos privativos".

Hace falta tener en cuenta que en la constitución de fincas en régimen de complejo inmobiliario, el artículo 26.4 de la dicha norma habilita a considerar la superficie total como una sola parcela "siempre que dentro del perímetro de esta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18" (este último referido a la cesión obligatoria de suelo dotacional público).

En consecuencia, la regulación que de los complejos inmobiliarios se realice en la ordenanza del plan general de ordenación municipal en tramitación deberá ser acorde con el establecido en la legislación estatal básica citada para esta figura.

TERCERA.- El ayuntamiento consulta, asimismo, acerca de la viabilidad de incluir en las normas generales de uso del plan general en tramitación el uso de complejo inmobiliario como un uso residencial pormenorizado.

El apartado 2.b) del Anexo I del RLSG define el uso pormenorizado como el "uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desglosarse los usos globales, y que el plan general o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta".

Por su parte, el apartado 3.1 del citado anexo define el uso residencial como "aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio" y distingue, entre otros, como usos residenciales pormenorizados el unifamiliar, el colectivo y el protegido.

Este apartado, como puede observarse, no recoge una relación tasada de usos residenciales pormenorizados, por lo que nada obsta a que el ayuntamiento, al amparo de su competencia en el planteamiento del planeamiento urbanístico, pueda establecer otros distintos siempre que se ajuste a la normativa aplicable.

Respeto del contenido concreto de la ordenanza, hace falta manifestar que el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, atribuye a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo a emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin que pueda resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

CONCLUSIÓN

1. El plan general en tramitación puede incorporar una ordenanza específica reguladora de los complejos inmobiliarios en suelo urbano consolidado siempre que su contenido se ajuste a la legislación estatal básica citada para esta figura.
2. La enumeración de usos residenciales pormenorizados recogida en el apartado 3.1 del Anexo I del RLSG no tiene carácter limitativo, por lo que cabe la posibilidad de que el ayuntamiento asigne a una zona concreta un uso residencial pormenorizado distinto.

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 lo 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.

