

## Informe sobre la interpretación de la medida del fondo edificable en la ordenanza 4 de la normativa del PGOM de Ribadavia (Ayuntamiento de Ribadavia-Expediente XCP 22/001).

### ANTECEDENTES

1.- El 25.03.2022 tuvo entrada en el Registro de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda (núm. 1716/812416) oficio del Ayuntamiento de Ribadavia en el que se formula consulta sobre la interpretación idónea en lo relativo al origen de la medida del fondo edificable en la ordenanza 4 de edificación semiintensiva del PGOM de Ribadavia, "en base al informe emitido al respecto por la Xunta de Gobierno del Colegio de Arquitectos de Galicia en su sesión 1/2022, de 20 de enero y el informe emitido por la arquitecta municipal que realiza una interpretación divergente".

2.- Con el oficio se acerca la siguiente documentación:

- Informe del área técnica y jurídica del COAG que fue aprobado por la Xunta de Gobierno del COAG en la sesión 1/2022, de 20 de enero.

- Informe del 04.03.2022 de la arquitecta de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Ribadavia y del Casco Antiguo de San Cristovo.

3.- El 13.04.2022 tuvo entrada en el Registro de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda (núm. 2154/1006011) oficio del Ayuntamiento de Ribadavia por lo que se remite el informe del 07.04.2022 sobre la misma cuestión emitido por el arquitecto de la Diputación Provincial de Ourense, en base a la consulta formulada por el Ayuntamiento de Ribadavia.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.**- Segundo 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 figuran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.**- El Ayuntamiento de Ribadavia cuenta con Plan general de ordenación municipal (en adelante, PGOM) aprobado definitivamente el 29.11.2019, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 240, del 18.12.2019 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense núm. 67, del 23.03.2020.

El documento técnico contó con la aprobación provisional por el Pleno municipal del 02.02.2016, fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), circunstancia que explica, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de esta Ley, que el PGOM de Ribadavia esté íntegramente adaptado a las determinaciones dispuestas en la derogada Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.



**TERCERA.-** La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, establece el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, regulando en el apartado 1 lo siguiente:

"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 a las siguientes reglas:

[...]

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

**CUARTA.-** La consulta formulada versa sobre el artículo 6.2.5. del Título IV de la Normativa del PGOM de Ribadavia que regula la Ordenanza 4, de edificación semiintensiva (ERES) del suelo urbano, y en el que aquí interesa dispone:

"Fondo edificable:

Excepto que figure otro en los planos de ordenación se fija con carácter general en 14 metros, en iguales condiciones que la Ordenanza 1. En el caso de edificación exenta, este fondo podrá aumentar manteniendo siempre la edificabilidad de la teórica solución entre medianeras, hasta un máximo de 18 metros (esta opción de aumentar el fondo solo será posible cuando no se fijen fondos gráficos en los planos de ordenación, pues en este caso ese fondo establecido en el plano será obligado). En el caso de tener que arrimarse a un suelo de los laterales por imposición del apartado de arrimado, se podrá alcanzar también el fondo máximo de 18 m. en las condiciones del párrafo anterior, pero reculándose de los colindantes laterales en el fondo que exceda de los 14 m. (excepto que la medianera existente en ese lateral exceda de ese fondo de 14 m., en cuyo caso –y sin exceder de los 18 m. máximos– se podrá arrimar también a esa medianera), y sin crear noticias medianeras.(...)"

La ordenanza 1 de suelo urbano, en el punto 6.2.2.3. de la normativa del PGOM de Ribadavia, señala:

"Fondo edificable:

Viene expresado en planos.

En las manzanas con patio se permitirá, siempre que sea posible, la prolongación de la planta baja, hacia el interior de la parcela, hasta un máximo de 20 m. desde la alineación exterior, solo en los casos de callejeros cerrados donde toda la manzana disponga de la misma ordenanza y se permita la edificación continua en todo el perímetro, es decir, que se mantenga oculto desde la calle o patio de manzana.

Además se deberá garantizar que no se edifique ni sobre rasante ni en el subsuelo de la parcela en una superficie equivalente al 20% de su superficie total, para permitir el recargo natural del terreno por las aguas pluviales, por lo tanto esa superficie mínima deberá disponer de pavimento altamente permeable, siendo preferible su tratamiento con tierra vegetal o pavimentos granulares filtrantes.

En planta sótano se permitirá (siempre que sea posible el cumplimiento de la condición establecida en el párrafo anterior) la prolongación de la edificación bajo rasante hacia el interior de la parcela, hasta un máximo de 20 m. desde la alineación exterior, pudiendo llegar a 25 m.



cuando existan dificultades para la construcción de las plazas de garaje exigidas (siempre que se justifique debidamente), y siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas.”

De lo expuesto se deduce que la ordenanza 1 en relación al fondo edificable tendrá carácter complementario para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas de la ordenanza 4, debido a la referencia expresa que efectúa : “en iguales condiciones que la Ordenanza 1”.

La ordenanza 1 no establece de forma expresa una definición de cómo debe medirse dicho fondo, si bien todos los fondos que se definen toman como punto de referencia la alineación exterior de la parcela.

Hace falta señalar asimismo que las ordenanzas generales del PGOM no definen el fondo edificable de forma expresa, si bien emplean este parámetro urbanístico, entre otros, para la identificación de las parcelas inedificables y su regularización. En los casos en los que se pronuncia sobre la forma de medición del fondo, se hace referencia a la medición desde la alineación de la calle.

**SEXTA.**-El anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que se aprobó mediante lo Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, en adelante RLSG, define el fondo edificable cómo:

“c) Fondo edificable: dimensión lineal máxima que puede alcanzar la profundidad de una edificación, medida perpendicularmente a la alineación del vial o a la de la fachada que se adopten como referencia.”

Por lo tanto, el RLSG establece que esta dimensión se mide perpendicularmente “a la alineación del vial o a la de la fachada que se adopten como referencia”, no estableciendo ningún criterio de medición prevalente, debiendo concretarse en el instrumento de planeamiento a elección de una u otra alternativa.

En consecuencia, el previsto por el PGOM de Ribadavia no se opone a la definición del fondo edificable del reglamento de la ley del suelo, ya que por lo menos respeta la posibilidad de su medición respecto de la alineación del vial.

**SÉPTIMA.**- Por último, cabe referirse al artículo 1.2 “Normas de interpretación” de la Normativa del PGOM:

“1. Las determinaciones del presente PGOM se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se deben aplicar.”

A la vista de que el PGOM de Ribadavia no define de forma expresa el parámetro urbanístico de fondo edificable, como ya se detalló en los apartados anteriores, y que todas las referencias a su medición analizadas hacen mención a la alineación exterior de la parcela, parece acomodado aplicar este mismo criterio en este supuesto.

Además, otra interpretación de la medición del fondo crearía, por lo menos, indeterminaciones para poder identificar las parcelas inedificables que deben ser regularizadas.



Visto a lo que antecede, se encuentra apropiado interpretar que el fondo edificable en la ordenanza 4 del PGOM debe medirse desde la alineación exterior de la parcela.

## CONCLUSIÓN

En la Ordenanza 4 de edificación semiintensiva (ERES) regulada en el artículo 6.2.5. de la Normativa del PGOM de Ribadavia, el fondo edificable se mide desde la alineación exterior.

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.

