

Informe sobre la equivalencia del tipo de suelo entre la cualificación como suelo urbanizado por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y las diferentes cualificaciones de la normativa urbanística del ayuntamiento (Ayuntamiento de Oza-Cesuras-Expediente XCP-22/004).

ANTECEDENTES

1.- El 25.04.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/878540) oficio de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Economía, Empresa e Innovación, con el que acerca la consulta formulada por el Ayuntamiento de Oza-Cesuras, sobre se el suelo urbanizado, que se cita en la Instrucción 2/20121 de 4 de marzo, de la Dirección General de Planificación Energética y Recursos Naturales, sobre la tramitación administrativa y los requisitos técnicos aplicables a las instalaciones de generación asociadas las modalidades de autoconsumo, es equivalente al suelo urbano y el suelo del núcleo rural del Plan general de ordenación municipal de Oza; al suelo urbano residencial y terciario de edificación abierta (URFI, grados 1 y 2) y al suelo no urbanizable de núcleo rural de las Normas Subsidiarias de Cesuras.

2.- Acercan con la solicitud consulta efectuada por el alcalde el 07.04.2022, dirigida a la Dirección General de Planificación Energética y Recursos Naturales.

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 figuran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- Sobre el planeamiento vigente del ayuntamiento, deben tenerse en cuenta las siguientes disposiciones:

1.- El artículo 6.3 del Decreto 83/2013, de 6 de junio, por lo que se aprueba la fusión voluntaria de los municipios de Oza dos Ríos y de Cesuras y se constituye el municipio de Oza-Cesuras señala que "hasta que se produzca la correspondiente unificación normativa, las ordenanzas y demás normas aprobadas por los ayuntamientos de Cesuras y Oza dos Ríos seguirán vigentes nos sus respectivos ámbitos territoriales".

2.- La disposición transitoria segunda de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, (LSG), relativa a la adaptación del planeamiento urbanístico, establece en su apartado cuarto el siguiente:

"4. En el caso de los ayuntamientos fusionados, los planes que estén en tramitación en alguno de los ayuntamientos en la fecha de entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme al previsto en los números anteriores, siempre que el otro ayuntamiento cuente con un plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

De no haberse iniciado la tramitación, el ayuntamiento fusionado podrá tramitar un plan general de ordenación municipal referido únicamente al ámbito territorial que, con anterioridad a la fusión,



correspondía a un de los ayuntamientos fusionados, siempre que, conforme al indicado, el ámbito territorial que correspondía al otro ayuntamiento cuente con plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre.

En todo caso, mientras no se produzca la aprobación de un plan general que abarca el nuevo límite del término municipal, en el ayuntamiento resultante de la fusión seguirá vigente a ordenación urbanística aprobada.”

TERCERA.- El antiguo Ayuntamiento de Oza dos Ríos cuenta con un Plan general de ordenación municipal (PGOM), aprobado definitivamente el 29.10.2001, publicado en el Diario Oficial de Galicia del 22.01.2002 y en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña núm. 708 del 29.02.2002.

El PGOM de Oza dos Ríos establece en el artículo 8 la siguiente clasificación del suelo:

“El suelo ordenado por el presente Plan General, clasificara en Urbano, de Núcleo Rural y Rústico al amparo del artículo 63 de la Ley del suelo de Galicia y en sincronía con el artículo 7 de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.

Los Planes de Ordenación reflejarán gráficamente esta clasificación del suelo.

El Suelo Urbano tendrá la condición de Consolidado y No Consolidado.

En el Suelo rústico, se diferencia tres categorías: Rústico de Especial Protección, Rústico Común y Rústico Común Apto para urbanizar.

El Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar, se incorpora al Suelo Urbanizable mediante el planteamiento y aprobación de un Plan Parcial.

El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano, mediante los mecanismos establecidos en la legislación urbanística.”

CUARTA.- El antiguo Ayuntamiento de Cesuras se rige por las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Cesuras (NN.SS.) publicadas en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 68 del 24.03.1997 y en el Diario Oficial de Galicia del 05.06.1997.

Las NN.SS. de Cesuras establecen la clasificación de su suelo en su Título IV, señalando que “ El suelo se clasifica de acuerdo con el establecido en el artículo 9.1 (B) del T.R en: urbano, urbanizable y no urbanizable”.

QUINTA.- La disposición transitoria primera de la LSG, relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece:

“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:

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano consolidado.



Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo urbanizable.

Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico.

A pesar del anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de esta ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en ella.

Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo.

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.

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.

SEXTA.- La LSG define el suelo urbano en su artículo 16:

“1.- Los planes generales y los planes básicos clasificarán como suelo urbano los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características idóneas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

Para estos efectos, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de concentración parcelaria, no habían servido de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, excepto cuando estén integrados en la malla urbana.

b) Que aún careciendo de algunos de los servicios citados en el punto anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, por lo menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general o el plan básico establezcan.

2.- A los efectos de esta ley, se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que estos, por su situación, no estén desligados del urdido urbanístico existente.

El artículo 17 de la citada ley señala, en cuanto a las categorías del suelo urbano, el siguiente:



“Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías, sin perjuicio del dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de sonar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse simultáneamente con las de la edificación.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie del suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

- 1.- Terrenos que no sean necesarios procesos de urbanización.
- 2.- Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.
- 3.- Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotaciones, entendiéndose como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando comporte un aumento del aprovechamiento superior al 30% del existente.”

El artículo 23 de la LSG define el suelo de núcleo rural:

“1.- Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales que el planeamiento defina y delimite teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, de ser el caso, la tipología tradicional de la suya entramado y de las edificaciones existentes como tal”.

SÉPTIMA.- El concepto de “suelo urbanizado” que recogen la instrucción y el real decreto citados, relativos a las instalaciones de generación, deriva de la regulación prevista en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbano (RDL7/2015), que en su artículo 21 establece:

“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado lo que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Ser urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme al establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.



c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto .”

OCTAVA.- Las situaciones básicas del suelo reguladas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre , no determinan su clasificación urbanística, correspondiendo a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, proceder a la dicha clasificación, por lo que debe realizarse a equivalencia entre las situaciones básicas del suelo y las distintas clases y categorías de suelo que establece la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para determinar que debe considerarse en el concepto “suelo urbanizado” de la instrucción citada.

La tal efecto y, en el que alcanza nombradamente al suelo urbano no consolidado, hace falta señalar que la LSG como se expuso, define el suelo urbano no consolidado cómo aquel que reúna alguna de las siguientes condiciones:

- Artículo 17.b.1: terrenos en que son necesarios procesos de urbanización.
- Artículo 17.b.2: Terrenos en que son necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.
- Artículo 17.b.3: Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiéndose cómo tales en los que sea necesario el incremento de dotaciones públicas para reajustar una mayor edificabilidad, pero sin requerir reforma o renovación de la urbanización.

Como quiera que en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se define el suelo urbanizado cómo aquel que fue urbanizado según el plan, o bien tiene infraestructuras y servicios, o bien está edificado en una cierto porcentaje, o bien está incluido en un núcleo rural; podemos entender que deben considerarse en situación básica de suelo urbanizado, ya que cuentan con una urbanización:

- El suelo urbano no consolidado del artículo 17.b.2), terrenos en los que son necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.
- El suelo urbano no consolidado del artículo 17.b.3), terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación.

En atención al expuesto, el cuadro de equivalencias quedaría de la manera siguiente:

RDL 7/2015	Ley 2/2016
Situación de suelo urbanizado	- Suelo urbano consolidado - Suelo urbano no consolidado art. 17.b.2 - Suelo urbano no consolidado art. 17.b.3 - Suelo de núcleo rural
Situación de suelo rural	- Suelo urbano no consolidado art. 17.b.1 - Suelo urbanizable - Suelo rústico



NOVENA.- Determinado el anterior, debe hacerse ahora a equivalencia entre la clasificación del suelo del PGOM de Oza dos Ríos y de las NN.SS. de Cesuras con las clasificaciones de la LSG, teniendo en cuenta el establecido en la disposición transitoria primera sobre el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, planteándose de nuevo la cuestión sobre cuál es la equivalencia en el suelo urbano no consolidado.

En relación con el suelo urbano de estos planeamiento, y aunque lo de Oza del Ríos, diferencia entre suelo urbano consolidado y no consolidado, para determinar el régimen aplicable al mismo, independientemente de la categorización que hace el plan, ha de estarse al señalado en la LSG. La disposición transitoria segunda de la dita ley establece que, en el caso de planeamiento urbanístico no adaptado ni a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, ni a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17 b) de la dita ley se le aplicará el dispuesto en ella para suelo urbano no consolidado.

Por lo tanto, los terrenos clasificados cómo urbanos tanto en el PGOM de Oza dos Ríos cómo en las NN.SS. de Cesuras que reúnan las condiciones señaladas en los artículos 17.b.2 y 17.b.3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para el suelo urbano no consolidado se considerarán incluidos en la situación de suelo urbanizado, excluyéndose de dicha condición los suelos urbanos que se encuadren en el supuesto del artículo 17.b.1.

CONCLUSIÓN

1.- De las clasificaciones del suelo recogidas en el PGOM de Oza dos Ríos y en las NN.SS. de Cesuras, vigentes en este momento en el Ayuntamiento de Oza-Cesuras, se deberán considerar dentro de la situación del suelo urbanizado:

a.- El suelo clasificado cómo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.la. de la LSG.

b.- El suelo clasificado cómo urbano que reúna las condiciones del artículo 17.b.2 y 17.b.3. de la LSG.

c.- El suelo de núcleo rural.

2.- El suelo clasificado cómo urbano que reúna las condiciones del artículo 17.b.1. estará en situación de suelo rural.

Lo que se informa, haciendo constar 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."

