

Informe sobre instalación de piscina en parcela con dos clasificaciones (Ayuntamiento de Sanxenxo - Expediente XCP 23/012)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 09.02.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/448934) oficio del Ayuntamiento de Sanxenxo en el que formula la siguiente consulta:

"[...]

En las oficinas de urbanismo se recogió una consulta sobre condiciones urbanísticas que se fijarían a la instalación de una piscina de obra en una parcela que según el PGOM vigente tenga dos clasificaciones urbanísticas (parte en suelo urbano o de núcleo rural y parte en suelo rústico).

Concretamente se consulta la posibilidad de instalar la referida piscina en la parte de suelo rústico cuando la superficie de esa porción de parcela no consiga la superficie mínima establecida en la Ley 2/2016 (LSG) para el suelo rústico, y se se podría computar para el computo de la parcela mínima, la totalidad de la parcela.

De conformidad con lo indicado, por medio del presente, se solicita de ese organismo se fije un criterio interpretativo para el caso indicado y casos similares que se puedan presentar".

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 Sanxenxo cuenta con un Plan general de ordenación municipal aprobado definitivamente el 27.02.2003 y publicado en el Diario Oficial de Galicia el 19.03.2003 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra el 20.03.2003.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), señala que:

"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 a las siguientes reglas:

[...]

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

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

[...]

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 había aplicado el dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.

Por lo expuesto, al suelo rústico del Ayuntamiento de Sanxenxo se le aplicará el régimen jurídico establecido en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG).

TERCERA.- Con carácter previo al examen de la cuestión suscitada por el ayuntamiento, conviene referirse al hecho de que el plan general de ordenación municipal otorgue varias clasificaciones de suelo a una misma parcela.

El apartado 5.a) del Anexo I del RLSG define la parcela o predio como la “unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente”.

En aquellos supuestos en los que el plan general de ordenación municipal atribuya distintas clasificaciones o cualificaciones urbanísticas a una parcela se producirá su división o segregación y, como excepción a la regla general, será innecesario el otorgamiento de licencia.

En este sentido, el artículo 150.6.c) de la LSG establece lo siguiente:

“6. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia excepto que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

[...]

c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen”.

Por lo tanto, cada una de las parcelas está sometida a un régimen jurídico específico y deberán cumplirse los parámetros urbanísticos derivados del régimen que resulta de aplicación a cada una ellas.

CUARTO.- Según la información facilitada en la consulta municipal, se pretende implantar una piscina “en la parte de suelo rústico”, por lo que es preciso analizar el régimen previsto para esta clase de suelo con el fin de comprobar si concurren los requisitos exigidos en el mismo para la implantación de ese uso.

Pues bien, el artículo 35.1 de la LSG enumera los usos y actividades admisibles en suelo rústico, encontrándose entre ellos:

“d) Campamentos de turismo con las obras, servicios y #instalación previstas en la normativa vigente en materia de turismo, así como zonas especiales de acogida para autocaravanas y caravanas en tránsito, conforme lo establecido en te la dice normativa; y las instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones #imprescindible para el uso de que se trate”.

La implantación de la piscina, como los demás usos y actividades enumerados taxativamente en el artículo 35.1 de la LSG, debe cumplir los requisitos establecidos en los artículos 36 a 39 de la LSG y 51 a 62 del RLSG.

En concreto, en relación con la superficie mínima de la parcela debe tenerse en cuenta el indicado en el artículo 39, línea d), punto 2º, de la LSG, que establece que “La superficie mínima de la parcela sobre la cuál se situará la edificación será de 2.000 metros cuadrados ...”.

En el supuesto a lo que se refiere la consulta, la parte de la parcela clasificada como suelo rústico independientemente considerada no cuenta con la superficie mínima necesaria para instalar la piscina,



por lo que no se cumplirían los requisitos exigidos por la ley para el establecimiento del uso pretendido en esta clase de suelo.

Dicha superficie no podría tener en cuenta la incluida en suelo urbano o suelo de núcleo rural, según el caso, porque, tal y como se expuso, estaríamos hablando de parcelas independientes y la superficie mínima necesaria para la implantación del uso debe estar en una única parcela, tal y como se señala en la norma al determinar las condiciones de posición e implantación, al indicar que la edificación se situará dentro de la parcela (artículo 61.4 del RGLS), no admitiendo la norma a adscripción de parcelas jurídicamente independientes para conseguir la superficie mínima exigida.

Las consideraciones anteriores se entienden sin perjuicio de la aplicación, de ser el caso, de los regímenes excepcionales previstos en el artículo 40 de la LSG y en la disposición transitoria tercera de la misma norma, en los supuestos en los que la piscina pretenda implantarse en una parcela en la que preexista una edificación destinada a un uso residencial al amparo tales regímenes.

Respeto de esta cuestión hace falta remitirse al informe acordado por la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 20.09.2022 en un caso semejante sobre instalación de piscinas en suelo rústico en el que se hace un análisis pormenorizado de la diferente casuística (Ayuntamiento de Dodro-Expediente XCP-22/003). Este informe está disponible en el siguiente enlace:

https://cmatv.xunta.gal/seccion-tema/c/CMAOT_Territorio_e_Urbanismo_Xunta_Consultiva?content=Xunta_Consultiva/Materia_de_Ordenacion_do_territorio_e_urbanismo/seccion.html&std=Informes_publicados.html&sub=Informes_instruccion_estudios/

CONCLUSIÓN

El régimen jurídico de aplicación a una parcela es el correspondiente a la clasificación otorgada por el planeamiento, por lo que en los supuestos de parcelas con varias clasificaciones, deben cumplirse los parámetros urbanísticos derivados del régimen que resulta de aplicación a cada una de dichas parcelas.

En consecuencia, la parte de la parcela ubicada en suelo rústico deberá cumplir la superficie mínima exigida por el artículo 39, alínea d), punto 2º, de la LSG, sin que se pueda tener en cuenta a superficie incluida en otra clase de suelo.

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.

