

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

NEDA

Aprobación de criterios de interpretación das normas subsidiarias municipais de planeamento

O Pleno deste Concello, en sesión ordinaria celebrada o día 04/04/2022, aprobou os criterios de interpretación das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento, mediante a adopción do seguinte acordo:

“Visto o informe técnico-xurídico que seguidamente se transcribe, emitido polo Arquitecto dos servizos técnicos municipais, polo responsable do servizo de apoio técnico-administrativo e polo Secretario Xeral do Concello, e previo ditame da Comisión Informativa de Asuntos do Pleno, pola Alcaldía proponse ao Pleno a aprobación da interpretación recollida en dito informe para a Ordenanza 3 das Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento:

“INFORME

Antecedentes

Suscítase a consulta sobre a viabilidade dunha licenza urbanística para a construción dun edificio na avenida de Alxeciras, 104, destinado ao uso de vivenda unifamiliar, nun solo clasificado como solo urbano consolidado rexido pola Ordenanza 3, “de extensión en frente de manzana” polas Normas Subsidiarias Municipais de Planeamento, aprobadas definitivamente o día 22 de xullo de 1992 pola Comisión Provincial de Urbanismo e que foron publicadas no Boletín Oficial da Provincia núm. 281, do 5 de decembro de 1992.

Fundamentos Xurídicos

O presente informe responde á necesidade de aclarar aspectos sobre os que se poden suscitar dúbidas interpretativas na aplicación das NNSS, como xa se fixera cos acordos publicados no BOP núm. 267, do 22 de novembro de 1994, e no núm. 39, do 16 de febreiro de 1995.

Como se apuntou nos antecedentes, a parcela sobre a que se interesa a edificación está clasificada polas NNSS como solo urbano consolidado, regulamentado no art. 59, que baixo o título “De extensión en frente de manzana”, dispón a seguinte ordenación:

1. Definición y ámbito.

Comprende esta Ordenanza ámbitos continuos definidos por alineacións con frente a la red principal de travesías de carretera en el núcleo de Xubia, así como determinados enclaves en la extensión de la villa de Neda, edificados predominantemente con vivanda plurifamiliar sin llegar a cerrar manzanas.

2. Condiciones de volumen.

Las alineaciones y fondos edificables se establecen en los Planos de Ordenación, en su ausencia los fondos edificables serán de 12 m. Se admite una altura máxima de 14 m. equivalente a bajo y tres plantas de piso. En los bajos podrá autorizarse una entreplanta comercial, sin sobrepasar el fondo de edificación y con luces a la fachada posterior, y podrá prolongarse, en lo que no constituya entreplanta, manteniendo un retranqueo mínimo de 3 m. en los contactos de parcela con otras ordenanzas. Para las restantes condiciones se estará a lo dispuesto en la Ordenanza 2.

3. Condiciones singulares de conservación.

Las edificaciones existentes con elementos arquitectónicos de sillería, fundición y rejería, galerías o carpinterías y las catalogadas tendrán el mismo tratamiento que el definido por el párrafo 6 de la Ordenanza 1.

4. Usos.

Análogos a los definidos en la Ordenanza 2.

A dúbida interpretativa xorde con respecto á posibilidade legal de desenvolver o uso de vivanda unifamiliar.

Este uso está definido no art. 43 NNSS -vivanda familiar- como “la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente desde la vía pública”.

No número 1 da propia Ordenanza 3 faise alusión a que nos ámbitos definidos por esta Ordenanza, a edificación predominante –e, polo tanto, non exclusiva- é a vivenda plurifamiliar.

Como xa vimos, en canto aos usos o art. 59 remítese aos “análogos” da Ordenanza 2 que, por unha banda, refírese á vivenda plurifamiliar, mais por outra trátase dunha remisión por analoxía, non de identidade.

Así pois, o art. 59 das NNSS atinxe á configuración exterior do edificio no senso de que se integre nun ámbito urbano edificado “predominantemente con vivenda plurifamiliar sin llegar a cerrar manzanas” e xa que o outorgamento das licenzas é unha actividade administrativa regrada, non existen argumentos para denegar o que se solicita, pois o uso de vivenda familiar non está expresamente prohibido e do contido da Ordenanza non se desprende ningunha limitación ao respecto, máis aló –repítese- da necesidade da integración volumétrica e do cumprimento dos demais parámetros urbanísticos, así como do art. 43 NNSS que regula o uso de vivenda.

Polo tanto, conclúese e propónse ao Pleno a adopción do criterio interpretativo:

1º. – Na Ordenanza 3, art. 59, das NNSS admítase o uso de vivenda plurifamiliar e unifamiliar, sempre que á configuración exterior do edificio se integre volumetricamente e cumpra os demais parámetros urbanísticos do precepto, así como os do art. 43, respecto do dito uso.

2º. – Incorporar este acordo como anexo ás NNSS.

3º. – Remitir o acordo á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

4º. – Publicar o acordo no Boletín Oficial da Provincia e no Diario Oficial de Galicia.

O que se informa sen prexuízo de calquera outra interpretación mellor fundada.

VOTACIÓN: O Pleno, en votación ordinaria e por unanimidade, presta aprobación á transcrita proposta, quedando convertida en acordo nos seus propios termos.”

O que se fai público para xeral coñecemento.

Neda, 06 de abril de 2022.

O Alcalde,

Asdo.: Ángel Alvaríño Saavedra.

2022/1858