



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE VILLA DE OTURA

Administración

APROBACIÓN DE CRITERIO INTERPRETATIVO SOBRE LOS ARTÍCULOS 2.8 Y 2.10 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS A LA LOUA. EXPTE. 3418/2025

PUBLICACIÓN DEL CRITERIO INTERPRETATIVO

En SESIÓN Nº5/2025 EXTRAORDINARIA celebrada con fecha 30 de octubre de 2025, el PLENO MUNICIPAL, emitió el acuerdo, entre otros, que transcrito literalmente del borrador del Acta de dicha sesión, dice:

“PRIMERO. Aprobar el criterio interpretativo sobre los artículos 2.8 y 2.10 de la Adaptación Parcial de las NN.SS a la LOUA según la propuesta realizada por el Servicio de Urbanismo en fecha **7 de octubre de 2025** y que ha sido más arriba transcrita.

SEGUNDO. Hacer público el presente acuerdo que contiene el texto íntegro del criterio interpretativo aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica Municipal.

TERCERO. Dar traslado del presente acuerdo a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada.”.

Teniendo el criterio interpretativo aprobado el siguiente tenor literal:

“CRITERIO INTERPRETATIVO SOBRE LOS ARTÍCULOS 2.8 Y 2.10 DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA DE VILLA DE OTURA (GRANADA)

1. Objeto del criterio

El presente documento tiene por objeto fijar un criterio interpretativo uniforme sobre la aplicación de los artículos 2.8 (“Segregación y Agregación de Parcelas”) y 2.10 (“Condiciones para la Edificación de una Parcela”) de la Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA de Villa de Otura (Granada), con el fin de garantizar seguridad jurídica en la tramitación de licencias urbanísticas y un tratamiento homogéneo de los administrados.

2. Fundamentación normativa

-Artículos 2.8 y 2.10 de la Adaptación de las NNSS a la LOUA de Villa de Otura (Granada).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General.

- Principios de interpretación urbanística, proporcionalidad y trato igual reconocido en la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común.

3. Texto de los artículos objeto de interpretación

Los artículos objeto del presente criterio interpretativo se definen de la siguiente manera:

“Artículo 2.8.- Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.
2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 2.10 y no existe la posibilidad de agrupación con otras colindantes.

Artículo 2.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I).

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas Subsidiarias o los instrumentos que las desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.”

4. Problemas detectados en la aplicación práctica

Este servicio técnico ha detectado una problemática, planteada en diferentes consultas realizadas por ciudadanos y técnicos, para determinados solares en suelo urbano. Dicha problemática afecta a solares con las siguientes características:

- 1) Solares en casco urbano tradicional, que poseen una morfología y superficie inalterada de forma previa a la entrada en vigor de las NNSS. Así, las ordenanzas de zona núcleo tradicional establecen unos parámetros de parcela mínima y frente de fachada que en la mayoría de los casos (excepto la NT-01 de forma puntual) no eximen de cumplir estos parámetros dimensionales de parcela. Esta genera un problema de inviabilidad de tramitación de licencias urbanísticas en este tipo de solares. Este criterio pretende homogeneizar la aplicación de un criterio de flexibilización, adecuado a lo habitualmente regulado en las normas urbanísticas, que eximen de cumplir ciertas condiciones dimensionales para solares anteriores a la entrada en vigor del planeamiento vigente, y ubicadas en casco urbano tradicional.

- 2) Solares provenientes de reparcelaciones en sectores desarrollados de forma previa a la entrada en vigor de las NNSS, que cumplieran condiciones dimensionales en el momento de su aprobación, como es el caso de frentes de fachada de 12 m. de longitud, pero que incumplen condiciones dimensionales actuales y vigentes, de 16,50 m. de longitud, lo que impide el otorgamiento de licencias urbanísticas en el marco vigente actual.

Estas flexibilizaciones, aparte de estar amparadas en los artículos 2.8 y 2.10 de la Adaptación de las NNSS a la LOUA de Villa de Otura, se hacen basadas en el interés general, así como en no generar un perjuicio a determinados ciudadanos, titulares de dichos solares, que en un caso poseen un solar proveniente de una trama viaria original del casco urbano tradicional, y en otros casos, son propietarios de parcelas legalmente reparceladas, de forma previa a la entrada en vigor del marco regulatorio vigente.

5. Interpretación adoptada

1. Sobre el artículo 2.8:

Este criterio interpretativo hace alusión al mismo, en lo referente a su apartado 2:

“2. Se **podrán** autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 2. 10. y no existe la posibilidad de agrupación con otras colindantes.”

Tal y como se regula en el mismo, se otorga, de forma potestativa, la posibilidad de autorizar edificaciones en parcelas que no cumplan alguna condición dimensional, y si se produce la imposibilidad de agrupación a colindante. El presente criterio pretende ejercer dicha potestad, en calidad de administración competente, regulando y acotando a lo admisible la flexibilidad que este artículo otorga.

2. Sobre el artículo 2.10:

Este criterio interpretativo hace alusión al mismo, en lo referente a su apartado d):

“d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas Subsidiarias o los instrumentos que las desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.”

Se entiende que serán las condiciones dimensionales de superficie (parcela mínima) y linderos (frente de fachada) las que serán objeto de flexibilización, sólo y exclusivamente a los solares recogidos en el apartado 4 de este criterio interpretativo.

6. Conclusiones

Las conclusiones derivadas del presente criterio interpretativo, por las cuales se podrán autorizar edificaciones en parcelas que no cumplan condiciones dimensionales de superficie mínima y frente de fachada, en virtud de los artículos anteriormente expuestos, serán de aplicación, sólo y exclusivamente en los casos siguientes:

- Parcelas ubicadas en casco urbano tradicional, cuya superficie mínima y/o frente de fachada no cumplan lo regulado en la ordenanza de aplicación podrán entenderse como válidas, siempre y cuando se acredite la condición de preexistencia a la entrada en vigor de las NNSS.
- Parcelas provenientes de reparcelaciones de sectores desarrollados de forma previa a la entrada en vigor de las NNSS, en las que no se cumpla alguna condición dimensional de superficie mínima y frente de fachada podrá entenderse como válidas, siempre y cuando se compruebe documentalmente dicha circunstancia.

7. Efectos del criterio

- *Este criterio se aplicará a todas las solicitudes de licencia o declaración responsable presentadas en el municipio.*
- *No supone modificación normativa, sino una aclaración interpretativa en el marco de la legalidad urbanística vigente.*
- *Será incorporado al archivo de criterios urbanísticos del Ayuntamiento de Villa de Otura, y tramitado según los cauces oportunos.”*

En Villa de Otura, a 3 de noviembre de 2025
Firmado por el Alcalde-Presidente Nazario Montes Pardo