

## Informe sobre modificación do carácter público dunha dotación creada a través dun Plan especial de infraestruturas e dotacións (Concello de Arbo – Expediente XCP-23/058)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 09.10.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/2732748) oficio asinado polo alcalde do Concello de Arbo no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo con base nos seguintes antecedentes:

*"O Concello de Arbo procedeu a adquisición mediante compravenda dunha parcela para implantación dunha futura residencia da terceira idade no lugar de Chan, paraxe Sagueiros, deste Municipio. Este expediente culminou coa formalización da escritura pública de compravenda (Protocolo 523 de 26.10.17) e inscrición no rexistro da propiedade a nome do Concello e ao 100%.*

*O Concello de Arbo, tras a adquisición da referida parcela con destino a dotación de residencia de terceira idade, e posto que a mesma posúe dúas clasificacións urbanísticas: solo urbano e solo rústico, ven de aprobar definitivamente, por acordo do pleno de 21.07.2023, o Plan Especial de dotación para equipamento sanitario asistencial (residencia da terceira idade) na zona da Estación do Concello de Arbo, promovido polo Concello de Arbo [...].*

Á vista do exposto, formúlase consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións:

*1ª O Concello non conta co financiamento necesario para a construción do referido equipamento (residencia de terceira idade), e entre as posibilidades existe a da cesión gratuíta en propiedade (artigo 110 do Regulamento de Bens das Entidades Locais) a unha Fundación sen ánimo de lucro e declarada de interese galego.*

*[...]*

*Sería posible proceder a realizar esa cesión gratuíta en propiedade ou non se podería levar a cabo dada a normativa urbanística e planeamento actualmente vixente [...].?*

*2º De ser a resposta negativa, Cales serían os trámites a levar a cabo, dende o punto de vista urbanístico, para converter en privada dita dotación, que agora mesmo sería pública en virtude do plan especial de dotación sanitario - asistencial promovido e aprobado polo Concello de Arbo?."*

### CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Arbo conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 27.06.1998, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 138, do 20.07.1998 e a súa



normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 134, do 15.07.1998 (corrección de erros publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 184, do 23.09.2023).

Este planeamento xeral opera conforme ao réxime de vixencia previsto na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, que no seu apartado 2 establece o seguinte:

*"2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*

*a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado. Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.*

[...]

*d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico".*

**TERCEIRA.-** A consulta formulada está relacionada co Plan especial de dotación para equipamento sanitario-asistencial (residencia terceira idade) na zona da Estación, aprobado definitivamente polo Pleno do Concello de Arbo o 21.07.2023.

O acordo de aprobación definitiva foi publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 156, do 18.08.2023 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 146, do 31.07.2023.

Este plan especial, segundo figura no apartado 2.1 da súa memoria xustificativa, ten por finalidade dotar dun sistema xeral de equipamento para o establecemento dunha futura dotación pública.

En concreto se ordena a implantación dun centro residencial da terceira idade nunha parcela de 7.000 m<sup>2</sup>.

Unha superficie de 2.175 m<sup>2</sup> do predio ocupa solo clasificado como urbano consolidado polo PXOM de Arbo, en tanto que ao resto da finca, en superficie 4.825 m<sup>2</sup>, aplícaselle o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

**CUARTA.-** O plan especial ao que se refire a consulta ten por finalidade, como se expuxo anteriormente, dotar dun sistema xeral de equipamento para o establecemento dunha futura dotación pública.

O artigo 65 do RLSG, relativo ás dotacións públicas, establece a seguinte regulación pormenorizada:

*"1. As dotacións urbanísticas son o conxunto de instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades dos cidadáns. Poden ser de uso e titularidade públicos ou privados.*

*2. Como norma xeral, consideraranse dotacións urbanísticas públicas ou de carácter público aquelas que sexan de uso e titularidade públicos. Ademais, a efectos da aplicación deste regulamento, consideraranse dotacións de carácter público as infraestruturas de servizos de titularidade privada sempre que se garanta pola normativa sectorial correspondente o dereito de acceso a terceiros e sen prexuízo da titularidade pública ou privada dos terreos sobre os cales se localicen [...]"*

A súa vez, o artigo 71 do RLSG regula as condicións de reservas de solo para o sistema de equipamentos, e no que aquí interesa indica o seguinte:



*"1. Formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos as edificacións e instalacións de uso e titularidade públicos que poderán ter algún dos usos definidos a continuación:*

*a) Sanitario-asistencial: instalacións e servizos sanitarios, de asistencia e benestar social.*

*[...]".*

No suposto concreto, a dotación urbanística foi cualificada como sistema xeral de equipamento, do que se desprende que o plan especial unicamente habilita para a execución dunha dotación urbanística pública ou de carácter público, sen que sexa factible a implantación dun equipamento de uso e/ou titularidade privada nos terreos suxeitos a esa cualificación.

**QUINTA.-** Vista a distinción entre unha dotación pública e privada, a primeira cuestión formulada refírese á posibilidade de proceder a realizar unha cesión gratuíta en propiedade da parcela a unha fundación de interese galego para levar a cabo a actuación prevista no plan especial.

O artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, atribúe a á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

A primeira cuestión suscitada na consulta municipal excede do ámbito urbanístico, por canto non supón a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, senón da normativa reguladora dos bens das entidades locais, polo que non ten encaixe nas funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, segundo o artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

**SEXTA.-** En segundo termo, o Concello de Arbo consulta acerca dos trámites necesarios para converter en privada a dotación, que agora mesmo sería pública en virtude do referido plan especial.

Conforme ao artigo 73.1 da LSG, os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto, entre outros, o establecemento e a ordenación de equipamento comunitario, así como da implantación dos usos previstos nos punto p) do artigo 35.1, de conformidade co disposto no artigo 36.4 da Lei.

Así mesmo, o artigo 177.1.c) do RLSG, establece que estes instrumentos *"... poderán planificar a implantación de dotacións urbanísticas de carácter público ou privado en calquera clase de solo, estean ou non previstas no plan xeral"*.

Polo que a figura do plan especial de infraestruturas e dotacións, definida nos artigos 73 da LSG e 183 do RLSG, resulta a adecuada para a implantación dunha dotación privada, tanto no solo rústico como no solo urbano.

Respecto do procedemento que debe seguirse para estes efectos, será preciso tramitar unha modificación do Plan especial de dotación para equipamento sanitario-asistencial (residencia terceira idade) aprobado.

De conformidade co artigo 83.5 da LSG, a revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación; neste caso, dado que estamos ante un plan especial de infraestruturas e dotacións, haberá de seguirse o procedemento regulado nos artigos 75 da LSG e 185 e 186 do RLSG.



**SÉTIMA.-** En todo caso e sen prexuízo do anterior, para a ordenación da dotación privada deberá terse en conta que unha parte da superficie da parcela na que se pretende implantar a dotación urbanística, concretamente 4.825 m<sup>2</sup>, está clasificada como solo rústico.

A implantación da dotación nesta clase de solo require a xustificación do cumprimento das condicións xerais das edificacións en solo rústico previstas no artigo 39 da LSG e nos artigos 59 a 61 do RLSG, relativos ás condicións das edificacións e condicións de posición e implantación.

O artigo 39.d).2ª) da LSG dispón que *“no suposto de plans especiais de infraestruturas e dotacións que teñan por obxecto a implantación dos usos previstos nas letras o) e p) do artigo 35.1, regulamentariamente poderá establecerse unha superficie mínima referida á totalidade do ámbito que se delimite no plan. No caso de afectaren distintas clases de solo, a superficie incluída en solo rústico deberá cumprir coa condición de superficie mínima establecida con carácter xeral nesta lei. Para todos estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas”*.

En desenvolvemento deste precepto o artigo 61.2 do RLSG, establece o seguinte:

*“2. A superficie mínima da parcela sobre a cal se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados, agás para os usos regulados nos artigos 35.1.m) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 50.1.m) deste regulamento e para a ampliación de cemiterios. Para estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas. Asemade, os equipamentos e dotacións privados deberán contar con espazos exteriores abertos de espaxemento que xustifiquen a necesidade da súa implantación no solo rústico, polo que deberán situarse en parcelas cunha superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>”*.

En consecuencia, a diferenza dos equipamentos públicos nos que a parcela mínima esixible é de 2.000 m<sup>2</sup>, os equipamento e dotacións de uso ou titularidade privada deberán situarse en parcelas cunha superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

## CONCLUSIÓN

1. O Plan especial de dotación para equipamento sanitario-asistencial aprobado definitivamente por acordo do Pleno do Concello de Arbo o 21.07.2023 non permite a implantación dun equipamento de uso e/ou titularidade privada nos terreos suxeitos a esa cualificación.
2. A posibilidade de realizar unha cesión gratuíta en propiedade da parcela a unha fundación de interese galego para levar a cabo a actuación prevista no plan especial non se analiza, por canto excede das funcións atribuídas á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, limitadas á aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.
3. O procedemento para cambiar o carácter público da dotación urbanística creada polo plan especial de infraestruturas e dotacións requirirá unha modificación do dito instrumento de planeamento, que se suxeitará ás mesmas disposicións exixidas para a súa tramitación e aprobación.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

