

Informe sobre parcelación urbanística en solo urbano consolidado nun ámbito derivado a un plan especial de protección (Concello de Caldas de Reis – Expediente XCP-23/063)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 30.10.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 58136/RX 2906511) escrito do alcalde do Concello de Caldas de Reis no que somete a consulta da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a seguinte cuestión en relación cunha parcelación en solo urbano consolidado incluída no ámbito do Plan especial de protección do Casco histórico de Caldas de Reis:

1.- Se resulta de aplicación as prohibicións de parcelacións urbanísticas previstas nos artigos 150.1 LSG (Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico exixible segundo a clase de solo de que se trate e o instrumento de xestión correspondente. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas) e 150.2 LSG (Non se poderá realizar ningunha parcelación que dea lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás que os ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros co fin de agrupalos cos seus predios para constituír un novo) e 368.1 RLSG e 368.2 RLSG en relación ao ámbito de solo urbano consolidado do Plan Especial de Protección do Casco Histórico de Caldas de Reis, en tanto non sexa aprobado definitivamente o devandito Plan Especial, toda vez que entre o seu contido atópase o estudo pormenorizado das parcelacións e agrupacións de inmobles, ou ben deberá aplicarse a normativa transitoria contida na Ordenanza 1 – Edificación en casco histórico.

2.- Se, de resultar de aplicación a normativa transitoria contida na Ordenanza 1 – Edificación en casco histórico, tendo en conta que a parcelación afecta as situacións de grao 1 e 3 da ordenanza, que o único que sinala é que se deberá respectar o parcelario histórico e que a actuación consta informada favorablemente pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural baseándose en que a proposta recupera a morfoloxía de parcelas estreitas e alongadas propias do núcleo histórico, resulta conforme a normativa a interpretación de que se poderán admitir as parcelacións urbanísticas que recuperen o parcelario histórico nos graos 1 e 3 e contén co informe favorable da Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

3.- Se, de resultar de aplicación a normativa transitoria contida na Ordenanza 1 – Edificación en casco histórico e, tendo en conta a prohibición de edificación de nova planta nos graos 1 (so en solares baleiros a entrada en vigor do PXOM) e 3, poderían admitirse as parcelacións tendo en conta as finalidades previstas das parcelacións urbanísticas nos artigos 148 LSG e 366 RLSG”.

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 Caldas de Reis conta con Plan xeral de ordenación municipal, (PXOM) aprobado definitivamente o 11.10.2018, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 209, do 11.02.2018 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* o 15.03.2019.

A 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, establece o seguinte:

"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e 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 ás seguintes regras:

[...]

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo".

TERCEIRA.- O PXOM de Caldas de Reis remite a ordenación pormenorizada do ámbito do Centro Histórico da Vila de Caldas de Reis, clasificado como solo urbano consolidado, a un plan especial de protección (PEP), coa previsión dun réxime transitorio en tanto non se aprobe definitivamente o referido instrumento.

Neste sentido, o artigo 3.2.7 da normativa do PXOM establece o seguinte:

"1. Co obxecto de dispoñer dunha regulación urbanística específica acorde aos valores históricos e patrimoniais do casco histórico de Caldas de Reis que permita garantir a súa preservación e posta en valor, o PXOM remite a ordenación pormenorizada deste ámbito a un Plan Especial de Protección dos previstos no Artigo 69 da LOUG. O devandito Plan Especial será formulado cos contidos que establece o Artigo 46 da Lei 8/1995 do Patrimonio cultural de Galicia.

2. O ámbito do Plan Especial de Protección do Casco Histórico de Caldas de Reis delimitase nos Planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano.

3. En tanto non conte con aprobación definitiva o Plan Especial de Protección, no ámbito do mesmo será de aplicación o réxime transitorio previsto na Ordenanza 1 de Edificación en Casco Histórico [...]"

Así mesmo, a ficha do ámbito do PEP indica que *"a recuperación do conxunto do casco histórico da Vila, propónse pois a partir da delimitación precisa do ámbito a protexer e o establecemento dunha ordenanza transitoria que, permitindo actuacións controladas de reforma da edificación, e completar coidadosamente os baleiros existentes, garanta a súa conservación ata que se realice o PEP previsto nesta ordenanza"*.

Pois ben, a Ordenanza 1 *Edificación en Casco Histórico* regúlase nos artigos 9.1.4 a 9.1.8 da normativa do PXOM e ten, polo tanto, o carácter de regulación transitoria ata a aprobación definitiva do PEP.

O artigo 9.1.5 da normativa do PXOM, aos efectos de acomodar o réxime urbanístico transitorio e as cautelas que leva consigo para as diferentes situacións que se integran na delimitación do Casco Histórico, establece tres graos de aplicación desa ordenanza en correspondencia coa zonificación delimitada nos planos de ordenación (grao 1, 2 e 3).



A continuación, o artigo 9.1.6 da normativa regula as obras admisibles segundo os tres graos de aplicación da ordenanza, distinguindo entre obras nos edificios, de demolición ou de nova edificación. Estas últimas están prohibidas no grao 3 e unicamente se admiten no grao 1 para solares baleiros á entrada en vigor do PXOM e nas condicións establecidas na propia ordenanza.

E, por último, o artigo 9.1.7 da normativa do PXOM, baixo a rúbrica "Parámetros de edificación", prevé as condicións de ordenación transitoria que serán de aplicación mentres non se aprobe o PEP, entre as que cabe destacar, pola súa incidencia na consulta formulada, as seguintes:

"3. Normas tipolóxicas.

Nos proxectos que amparen obras de nova edificación, e os de consolidación, restauración ou rehabilitación das existentes, serán de aplicación as seguintes condicións:

[...]

b) Fragmentación de fachadas

Deberase respectar o parcelario histórico na totalidade das zonas de graos 1 e 3 da zona pendente de Plan Especial.

Dentro da zona de grao 2 da ordenanza serán posibles operacións de agrupación ou segregación de parcelas sempre que resulten congruentes coa estrutura parcelaria do entorno, sendo preceptiva a Autorización da Consellería de Cultura e informe favorable ao respecto dos servizos técnicos municipais".

CUARTA.- Exposto o anterior, cómpre analizar, en primeiro termo, o instrumento urbanístico exixible para realizar parcelacións urbanísticas no ámbito do Casco Histórico de Caldas de Reis, en concreto se resulta suficiente, para estes efectos, o réxime urbanístico transitorio previsto na Ordenanza 1 *Edificación en Casco Histórico* ou, pola contra, é precisa a aprobación definitiva do PEP.

Respecto desta cuestión, o artigo 150.1 da LSG prohíbe efectuar parcelacións urbanísticas sen que previamente fose aprobado *"o planeamento urbanístico exixible segundo a clase de solo de que se trate"*.

A autorización de parcelacións urbanísticas require, en definitiva, que a operación divisoria ou segregadora veña permitida e se axuste á ordenación urbanística, polo que constitúe un presuposto previo a existencia dun instrumento de planeamento urbanístico que determine as características exixibles á formación de parcelas.

A consulta formulada refírese a un ámbito clasificado como solo urbano consolidado, cuxa ordenación debe realizarse mediante un plan xeral de ordenación municipal, que, entre outras determinacións, deberá conter a cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións de edificación correspondentes a cada zona (artigo 53 da LSG).

Tanto o artigo 69 da derogada *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (LOUG) como o actual artigo 71.4 da LSG habilitan ao plan xeral, con carácter potestativo, a remitir a ordenación detallada de ámbitos de solo urbano consolidado a un plan especial de protección.

O plan especial de protección constitúe un plan de desenvolvemento de carácter potestativo, o que que explica que o PXOM de Caldas de Reis remita a ordenación detallada á dita figura e que,



simultaneamente, estableza detalladamente unha ordenación urbanística transitoria de execución directa inherente ao réxime vinculado a esta clase de solo, como é o propio, só naquelas condicións da ordenación que resulten compatibles cos obxectivos de preservación.

En atención ás consideracións anteriores e tendo en conta que o PXOM de Caldas de Reis non condiciona a execución das actuacións amparadas na *Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico* á aprobación de ningún planeamento de desenvolvemento, cabe concluír que a realización de parcelacións urbanísticas nese ámbito non require a aprobación definitiva do PEP.

QUINTA.- Aclarado o anterior, a consulta municipal refírese aos requisitos exigibles para autorizar parcelacións urbanísticas que afecten ás zonas dos graos 1 e 3 da ordenanza, especificamente se resulta suficiente para estes efectos o informe favorable emitido pola consellería competente en materia de patrimonio cultural.

Cómpre advertir que a cuestión suscitada versa sobre a aplicación directa de diversos preceptos da normativa do PXOM, cuxa interpretación corresponde ao concello, no marco das competencias atribuídas pola LSG.

Tal e como se apuntou na consideración cuarta, o artigo 9.1.7.3. b) da normativa do PXOM, relativo á fragmentación de fachadas, establece que na totalidade das zonas dos graos 1 e 3 da zona pendente de plan especial deberá respectarse o parcelario histórico.

Cómpre partir da premisa de que a finalidade da regulación transitoria é a protección e conservación do casco histórico e, por ende, do seu parcelario histórico, en tanto non se aprobe o PEP, e que as limitacións impostas pola ordenanza están dirixidas á súa preservación, polo que, neste caso, semella que o informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, relativo ao mantemento do parcelario histórico, dada a súa competencia nesta materia, resultaría suficiente para estes efectos.

Para concluír, respecto da última cuestión suscitada, relativa á admisibilidade das parcelacións urbanísticas nas zonas afectadas polos graos 1 e 3, debe indicarse que o artigo 9.1.7.3. b) da normativa do PXOM non se refire de forma expresa ás parcelacións urbanísticas, senón que unicamente exige o respecto do parcelario histórico.

En consecuencia, corresponderá ao concello valorar en cada caso concreto se a división ou segregación de terreos proposta constitúe ou non unha parcelación urbanística nos termos dos artigos 148 da LSG e 366 do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG), debendo contar, en todo caso, co informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

CONCLUSIÓN

1. No ámbito do Centro Histórico da Vila de Caldas de Reis, a realización de parcelacións urbanísticas non exige a aprobación definitiva do PEP, polo que resulta de aplicación a Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico.
2. Corresponde ao Concello de Caldas de Reis, no marco das competencias atribuídas pola LSG, a función de interpretación do seu planeamento urbanístico.



En todo caso, semella que as divisións ou segregacións urbanísticas que recuperen o parcelario histórico nas zonas afectadas polos graos 1 e 3 da Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico do PXOM de Caldas de Reis poderán ser autorizadas sempre que contén co informe favorable da consellería competente en materia de patrimonio cultural.

O Concello de Caldas de Reis deberá valorar en cada caso concreto se as divisións ou segregacións propostas nas zonas referidas constitúen ou non unha parcelación urbanística á vista dos artigos 148 da LSG e 366 do RSLG.

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.