

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

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 30.10.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 58136/RX 2906511) escrito del alcalde del Ayuntamiento de Caldas de Reis en el que somete la consulta de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la siguiente cuestión en relación con una parcelación en suelo urbano consolidado incluida en el ámbito del Plan especial de protección del Casco histórico de Caldas de Reis:

1.- Se resulta de aplicación las prohibiciones de parcelaciones urbanísticas previstas en los artículos 150.1 LSG (No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente fuera aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate y el instrumento de gestión correspondiente. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas) y 150.2 LSG (No se podrá realizar ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, excepto que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus predios para constituir un nuevo) y 368.1 RLSG y 368.2 RLSG en relación al ámbito de suelo urbano consolidado del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Caldas de Reis, en tanto no sea aprobado definitivamente dicho Plan Especial, toda vez que entre su contenido se encuentra el estudio pormenorizado de las parcelaciones y agrupaciones de inmuebles, o bien deberá aplicarse la normativa transitoria contenida en la Ordenanza 1 – Edificación en casco histórico.

2.- Si, de resultar de aplicación la normativa transitoria contenida en la Ordenanza 1 – Edificación en casco histórico, toda vez que la parcelación afecta a las situaciones de grado 1 y 3 de la ordenanza, que el único que señala es que se deberá respetar el parcelario histórico y que la actuación consta informada favorablemente por la Dirección General de Patrimonio Cultural basándose en que la propuesta recupera la morfología de parcelas estrechas y alargadas propias del núcleo histórico, resulta conforme a la normativa la interpretación de que se podrán admitir las parcelaciones urbanísticas que recuperen el parcelario histórico en los grados 1 y 3 y cuenten con el informe favorable de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.

3.- Si, de resultar de aplicación la normativa transitoria contenida en la Ordenanza 1 – Edificación en casco histórico y, teniendo en cuenta la prohibición de edificación de nueva planta en los grados 1 (solo en solares vacíos la entrada en vigor del PGOM) y 3, podrían admitirse las parcelaciones teniendo en cuenta las finalidades previstas de las parcelaciones urbanísticas en los artículos 148 LSG y 366 RLSG”.

### 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 Caldas de Reis cuenta con Plan general de ordenación municipal, (PGOM) aprobado definitivamente el 11.10.2018, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 209, del 11.02.2018 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra el 15.03.2019.



La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece el siguiente:

“1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y 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) Al suelo urbano, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo”.

**TERCERA.-** El PGOM de Caldas de Reis remite la ordenación pormenorizada del ámbito del Casco histórico de la Villa de Caldas de Reis, clasificado como suelo urbano consolidado, a un plan especial de protección (PEP), con la previsión de un régimen transitorio en tanto no se apruebe definitivamente el referido instrumento.

En este sentido, el artículo 3.2.7 de la normativa del PGOM establece el siguiente:

“1. Con el objeto de disponer de una regulación urbanística específica acorde a los valores históricos y patrimoniales del casco histórico de Caldas de Reis que permita garantizar su preservación y puesta en valor, el PGOM remite la ordenación pormenorizada de este ámbito a un Plan Especial de Protección de los previstos en el Artículo 69 de la LOUG. Dicho Plan Especial será formulado con los contenidos que establece el Artículo 46 de la Ley 8/1995 del Patrimonio cultural de Galicia.

2. El ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Caldas de Reis delimitar en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano.

3. En tanto no cuente con aprobación definitiva el Plan Especial de Protección, en el ámbito del mismo será de aplicación al régimen transitorio previsto en la Ordenanza 1 de Edificación en Casco Histórico [...]”.

Asimismo, la ficha del ámbito del PEP indica que “la recuperación del conjunto del casco histórico de la Villa, se proponen pues a partir de la delimitación precisa del ámbito a proteger y el establecimiento de una ordenanza transitoria que, permitiendo actuaciones controladas de reforma de la edificación, y completar cuidadosamente los vacíos existentes, garantice su conservación hasta que se realice el PEP previsto en esta ordenanza”.

Pues bien, la Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico se regula en los artículos 9.1.4 a 9.1.8 de la normativa del PGOM y tiene, por lo tanto, el carácter de regulación transitoria hasta la aprobación definitiva del PEP.

El artículo 9.1.5 de la normativa del PGOM, a los efectos de acomodar el régimen urbanístico transitorio y las cautelas que lleva consigo para las diferentes situaciones que se integran en la delimitación del Casco Histórico, establece tres grados de aplicación de esa ordenanza en correspondencia con la zonificación delimitada nos planos de ordenación (grado 1, 2 y 3).

A continuación, el artículo 9.1.6 de la normativa regula las obras admisibles segundo los tres grados de aplicación de la ordenanza, distinguiendo entre obras en los edificios, de demolición o de nueva edificación. Estas últimas están prohibidas en el grado 3 y únicamente se admiten en el grado 1 para solares vacíos a la entrada en vigor del PGOM y en las condiciones establecidas en la propia ordenanza.

Y, por último, el artículo 9.1.7 de la normativa del PGOM, bajo la rúbrica “Parámetros de edificación”, prevé las condiciones de ordenación transitoria que serán de aplicación mientras no se apruebe el PEP, entre las que cabe destacar, por su incidente en la consulta formulada, las siguientes:

“3. Normas tipológicas.



En los proyectos que amparen obras de nueva edificación, y los de consolidación, restauración o rehabilitación de las existentes, serán de aplicación las siguientes condiciones:

[...]

b) Fragmentación de fachadas

Se deberá respetar el parcelario histórico en la totalidad de las zonas de grados 1 y 3 de la zona pendiente de Plan Especial.

Dentro de la zona de grado 2 de la ordenanza serán posibles operaciones de agrupación o segregación de parcelas siempre que resulten congruentes con la estructura parcelaria del entorno, siendo preceptiva la Autorización de la Consellería de Cultura e informe favorable al respecto de los servicios técnicos municipales”.

**CUARTA.-** Expuesto lo anterior, hace falta analizar, en primer término, el instrumento urbanístico exigible para realizar parcelaciones urbanísticas en el ámbito del Casco Histórico de Caldas de Reis, en concreto si resulta suficiente, para estos efectos, el régimen urbanístico transitorio previsto en la Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico o, por el contrario, es precisa la aprobación definitiva del PEP.

Respecto de esta cuestión, el artículo 150.1 de la LSG prohíbe efectuar parcelaciones urbanísticas sin que previamente fuera aprobado “el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate”.

La autorización de parcelaciones urbanísticas requiere, en definitiva, que la operación divisoria o segregadora venga permitida y se ajuste a la ordenación urbanística, por lo que constituye un presupuesto previo la existencia de un instrumento de planeamiento urbanístico que determine las características exigibles a la formación de parcelas.

La consulta formulada se refiere a un ámbito clasificado como suelo urbano consolidado, cuya ordenación debe realizarse mediante un plan general de ordenación municipal, que, entre otras determinaciones, deberá contener la cualificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona (artículo 53 de la LSG).

Tanto el artículo 69 de la derogada Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUG) como el actual artículo 71.4 de la LSG habilitan al plan general, con carácter potestativo, a remitir la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano consolidado a un plan especial de protección.

El plan especial de protección constituye un plan de desarrollo de carácter potestativo, lo que explica que el PGOM de Caldas de Reis remita la ordenación detallada a dicha figura y que, simultáneamente, establezca detalladamente una ordenación urbanística transitoria de ejecución directa inherente al régimen vinculado a esta clase de suelo, como es el propio, solo en aquellas condiciones de la ordenación que resulten compatibles con los objetivos de preservación.

En atención a las consideraciones anteriores y toda vez que el PGOM de Caldas de Reis no condiciona la ejecución de las actuaciones amparadas en la Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico a la aprobación de ningún planeamiento de desarrollo, cabe concluir que la realización de parcelaciones urbanísticas en ese ámbito no requiere la aprobación definitiva del PEP.

**QUINTA.-** Aclarado lo anterior, la consulta municipal se refiere a los requisitos exigibles para autorizar parcelaciones urbanísticas que afecten a las zonas de los grados 1 y 3 de la ordenanza, específicamente si resulta suficiente para estos efectos el informe favorable emitido por la consellería competente en materia de patrimonio cultural.



Hace falta advertir que la cuestión suscitada versa sobre la aplicación directa de diversos preceptos de la normativa del PGOM, cuya interpretación corresponde al ayuntamiento, en el marco de las competencias atribuidas por la LSG.

Tal y como se apuntó en la consideración cuarta, el artículo 9.1.7.3. b) de la normativa del PGOM, relativo a la fragmentación de fachadas, establece que en la totalidad de las zonas de los grados 1 y 3 de la zona pendiente de plan especial deberá respetarse el parcelario histórico.

Hace falta partir de la premisa de que la finalidad de la regulación transitoria es la protección y conservación del casco histórico y, por ende, de su parcelario histórico, en tanto no se apruebe el PEP, y que las limitaciones impuestas por la ordenanza están dirigidas a su preservación, por lo que, en este caso, parece que el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, relativo al mantenimiento del parcelario histórico, dada su competencia en esta materia, resultaría suficiente para estos efectos.

Para concluir, respecto de la última cuestión suscitada, relativa a la admisibilidad de las parcelaciones urbanísticas en las zonas afectadas por los grados 1 y 3, debe indicarse que el artículo 9.1.7.3. b) de la normativa del PGOM no se refiere de forma expresa a las parcelaciones urbanísticas, sino que únicamente exige el respeto del parcelario histórico.

En consecuencia, corresponderá al ayuntamiento valorar en cada caso concreto si la división o segregación de terrenos propuesta constituye o no una parcelación urbanística en los términos de los artículos 148 de la LSG y 366 de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG), debiendo contar, en todo caso, con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

## CONCLUSIÓN

**1.** En el ámbito del Casco histórico de la Villa de Caldas de Reis, la realización de parcelaciones urbanísticas no exige la aprobación definitiva del PEP, por lo que resulta de aplicación la Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico.

**2.** Corresponde al Ayuntamiento de Caldas de Reis, en el marco de las competencias atribuidas por la LSG, la función de interpretación de su planeamiento urbanístico.

En todo caso, parece que las divisiones o segregaciones urbanísticas que recuperen el parcelario histórico en las zonas afectadas por los grados 1 y 3 de la Ordenanza 1 Edificación en Casco Histórico del PGOM de Caldas de Reis podrán ser autorizadas siempre que cuenten con el informe favorable de la consellería competente en materia de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento de Caldas de Reis deberá valorar en cada caso concreto si las divisiones o segregaciones propuestas en las zonas referidas constituyen o no una parcelación urbanística a la vista de los artículos 148 de la LSG y 366 del RSLG.

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.

