

## Informe sobre Cómputo de la edificabilidad en el supuestos de ajuste del ámbito de un PERI, al amparo del artículo 65.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de Cedeira – Expediente XCP-23/075)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 29.11.2023 tuvo entrada en el Registro del Edificio Administrativo de A Coruña (núm. 63468/3168806) oficio del alcalde de Cedeira, en el que solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la aplicación del artículo 65.2 de la Ley del Suelo de Galicia para la tramitación de planes especiales de reforma interior de las unidades de ejecución integral del PXOU del Ayuntamiento de Cedeira.

La consulta se formula en los siguientes términos:

“En el supuesto en el que se incremente la superficie del ámbito de un PERI, en aplicación del artículo 65.2 de la LSG, no consta disposición normativa que indique que pueda suponer el incremento de la superficie total edificable o límite del techo edificable establecido en el PGOM, y al tratarse de un planeamiento transitoriamente vigente, de incrementarse dicha superficie podría suponer el incumplimiento de las determinaciones de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia (LSG), en particular del artículo 41.

Respecto a las reservas mínimas de suelo, en la LSG el cálculo de los sistemas locales se hace en base a la superficie edificable, excepto para el sistema de espacios libres públicos, en el que se establece un mínimo del 10% de la superficie total del ámbito, que en la aplicación transitoria del PGOM, debería de tener en cuenta el incremento de superficie del ámbito de un PERI, en aplicación del artículo 65.2 de la LSG.

[...]

En uso de las facultades que me confiere la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y demás normativa de aplicación, realizo la siguiente consulta:

1.- En el supuesto en el que se incremente la superficie del ámbito de un PERI, en aplicación del artículo 65.2 de la LSG, se solicita clarificación de si esto supone el incremento de la superficie edificable, por incremento de dicha superficie del ámbito y aplicación del parámetro de edificabilidad del PGOM en la superficie del ámbito o puede resultar que el PGOM establezca determinaciones estructurales con un límite a dicha superficie edificable o límite del techo edificable, aunque sí pueda suponer incremento en las reservas mínimas de suelo, por aplicación transitoria del PGOM”.

### 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 Cedeira cuenta con Plan general de ordenación urbana (PXOU) aprobado definitivamente el 25.01.1995 y publicada su normativa en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 14.06.1995.

Este instrumento está sometido al régimen establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, y, en consecuencia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las reglas previstas en el apartado 2 de la propia disposición, que indica:

“2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no 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 las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano no consolidado [...]”.

Del tenor literal de esta regla de vigencia resulta que no decaen las determinaciones del planeamiento general que resulten adaptadas a la LSG.

En concreto, para el suelo urbano no consolidado, el artículo 42.4 de la LSG establece que el plan general deberá justificar que en el conjunto de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para sistemas locales regulados en su artículo 42.2 y en el que sean necesarios procesos de urbanización, que se cumplen igualmente los límites de intensidad definidos en el artículo 41.1 de la Ley.

**TERCERA.-** El artículo 65.2 de la LSG, habilita al planeamiento de desarrollo a reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y de las áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado por el plan general, mismo cuando el reajuste afecte la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la audiencia previa a los propietarios o propietarias afectados.

Por su parte, el artículo 157.2 del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG), puntualiza que “dentro de la posibilidad de reajuste de las áreas de reparto se incluye la posibilidad de reajustar los ámbitos de suelo urbano no consolidado contenidos en ellas, en iguales condiciones que los sectores. En caso de que el planeamiento proponga un reajuste que suponga la reclasificación de suelo rústico de especial protección, será necesario obtener el informe favorable por parte del órgano sectorial correspondiente”.

**CUARTA.-** En concreto, se solicita aclaración sobre la determinación de la superficie edificable en la tramitación de planes especiales de reforma interior de las unidades de ejecución integral del PXOU de Cedeira, en el supuesto de que el reajuste que permite el artículo 65.2 de la LSG suponga el incremento de la superficie inicial del ámbito.

Para dar respuesta a la consulta formulada hay que tener en cuenta las determinaciones del planeamiento general que a continuación se relacionan.

No apartado “ORDENACIONES SINGULARES” de la normativa urbanística del PXOU de Cedeira se regulan las denominadas unidades de ejecución integral que figuran delimitadas nos planos de Ordenación y Gestión del plan general y se establecen las condiciones particulares para el desarrollo



de cada una de ellas determinando, entre otros parámetros: superficie del área en cuestión; edificabilidad; altura máxima y, ordenanza de aplicación.

La edificabilidad se establece en esa normativa urbanística por un coeficiente expresado en superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva, de manera que, siempre que las condiciones de ordenación permitan materializar la totalidad de esta cabida y se respeten los límites de intensidad definidos en el artículo 41.1 de la LSG, el techo edificable resulta de multiplicar dicho coeficiente por la superficie total de la correspondiente unidad de ejecución integral.

## CONCLUSIÓN

La normativa urbanística del PXOU de Cedeira establece en las unidades de ejecución integral la edificabilidad por un coeficiente expresado en superficie edificable por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

En consecuencia, el incremento de la superficie del ámbito de un PERI, en aplicación del artículo 65.2 de la LSG, altera la superficie edificable, que es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad del ámbito por su superficie total.

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.

