

Informe sobre interpretación das condicións de vivenda exterior e prazas de aparcadoiro esixibles para o uso de vivenda nunha parcela incluída no ámbito do Plan especial do Conxunto Histórico de Cambados e alcance dos informes das Entidades de Certificación de Conformidade Municipal (Concello de Cambados, Expediente XCP-25/026)

ANTECEDENTES

I.- O 21.05.2025 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2025/1432172) oficio asinado polo Alcalde de Cambados no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, resumidamente:

"[...] Cambados conta cunhas NNSS aprobadas no 1995 e un PE do Casco Histórico aprobado no ano 2000.

"[...] No caso que nos ocupa, que poñeremos como exemplo para poder obter unha resposta ampla que nos serva para diferentes casuísticas, temos unha parcela situada dentro do ámbito do casco histórico sen edificar. O ancho total da fachada, medido in situ, é de 4,85 metros lineais. O Plan Especial permite a edificación dunha vivenda entre medianeiras, de 45 m2 por planta, en planta baixa e primeira.

As NNSS de Cambados, no seu punto 2.2.2.2, USO VIVENDA, establece 3 condicións xerais para edificar unha vivenda:

- 1._Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos.*
- 2._ Toda vivenda deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña ó menos o salón e outra peza habitable con ocos á rúa a que dea fronte a parcela edificable.*
- 3._Disporase unha praza de aparcamento por cada unidade de vivenda.*

En canto ó parámetro de "APARCAMENTOS OBRIGATORIOS", as NNSS establecen que será obrigatorio o establecemento como mínimo do número de prazas de aparcamento que se determinan nas ordenanzas de cada uso. Neste caso estamos ó disposto no punto 2.3.3.4. "Normas urbanísticas para o desenvolvemento de Plans Especiais", punto 1 "Plan Especial de Protección do Casco Histórico de Cambados", que nos remite ó PE aprobado no ano 2000. Neste punto non menciona nada relativo ás condicións de vivenda, nin en número de ocos á rúa nin en canto á obrigatoriedade dunha praza de aparcamento.

"[...] Como podemos ir intuindo, hai xa neste punto varias preguntas, que iremos numerando e suliñando en negrita ó longo deste expositivo.

1._As NHG permiten as vivendas dunha soa estancia, é dicir, unha soa peza vivadeira. Si é a nosa intención, ¿como encaixamos o parámetro de que deberá ser exterior, entendendo por tal a que teña ó menos o salón e outra peza habitable con ocos á rúa a que dea fronte a parcela edificable, establecido nas NNSS de Cambados? Segundo este parámetro, ¿non sería posible facer vivendas dunha soa estancia en Cambados?



2._[...] ¿Que sucede nas parcelas que teñen establecido un uso vivenda, sendo este ademais o uso preferente que se pretende recuperar no casco histórico, nas que non se pode cumprir ambos parámetros? ¿Pode xustificarse a elección dun deles?

3._[...] ¿Pode unha ECCOM no seu informe xustificar a excepcionalidade da normativa de habitabilidade de Galicia, ou este ten que ser obrigatoriamente un trámite municipal?

[...] ¿Podemos apoiarnos na aplicación do PBA para xustificar a imposibilidade do cumprimento da esixencia de aparcamento?

¿Pode a ECCOM, no seu certificado de conformidade, coas debidas autorizacións sectoriais, como é a Comisión de Patrimonio, pero sen necesidade de informe técnico previo municipal, dar ó visto bo á exención da praza de garaxe, apoiándose na imposibilidade de cumprir os dous parámetros establecidos nas NNSS, elixindo o mais axeitado tanto para as necesidades do cliente como para o cumprimento das determinacións establecidas en normativa municipal, apoiándose tamén no establecido no PBA para estes casos, tendo en conta que o PEPCH de Cambados non especifica nada a este respecto?"

II.- O 06.06.2025 a Dirección Xeral de Urbanismo solicitou informe sobre a referida consulta á Secretaría Xeral de Vivenda e Urbanismo, dependente da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, por incidir no ámbito das súas competencias e co fin de dar axeitada resposta ás cuestións suscitadas. O 12.02.2026 foi emitido informe polo director técnico de Edificación e Calidade do Instituto Galego de Vivenda e Solo.

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 Cambados conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal, aprobadas definitivamente por Orde da Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Vivenda do 20.07.1994, publicada no DOG do 22.03.1995. Por Orde do 01.03.1995, publicada no DOG do 22.03.1995, a mesma conselleira deu conformidade cunha serie de puntualizacións ao texto refundido desas normas subsidiarias, que foi aprobado no Pleno municipal do 03.12.1994. Consta a súa normativa publicada no BOP de Pontevedra do 20.03.1995.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.

Dado que as NSP do Concello de Cambados se aprobaron definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da LSG e non están adaptadas á *Lei 9/2002, do 30 de*



decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela tendo en conta o réxime transitorio establecido no apartado 2 da citada disposición para os distintos tipos de solo.

O 30.12.1999 o Pleno municipal aprobou definitivamente o Plan especial de protección e ordenación do Conxunto Histórico de Cambados. Consta publicada a aprobación definitiva no Diario Oficial de Galicia do 09.02.2000 e a súa normativa urbanística no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra do 06.03.2000.

TERCEIRA.- O Concello de Cambados formula unha serie consultas relacionadas cunha parcela situada dentro do ámbito do seu casco histórico, aportando información catastral, plano de información do estado actual do Plan especial de protección e fotografías do inmovible.

Cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Dito o anterior, visto o informe do Instituto Galego de Vivenda e Solo e na medida en que é posible analizar algunhas cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada en interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

CUARTA.- Como primeira cuestión, tendo en conta que as Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, aprobadas polo *Decreto 29/2010, do 4 de marzo*, permiten vivendas de unha soa estancia, o Concello de Cambados consulta se esa casuística resultaría permitida ao abeiro da condición de vivenda exterior regulada no artigo 2.2.2 da normativa urbanística das súas NSP, que entende por tal a que teña ó menos o salón e outra peza habitable con ocos á rúa ou praza a que dea fronte a parcela edificable.

Pois ben, as *Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia* (NHV) establecen que as condicións de vivenda exterior serán, en primeira instancia, as establecidas no planeamento municipal e só no caso de que as ditas condicións non veñan reflectidas no dito planeamento, haberán de utilizarse, con carácter subsidiario, as determinacións de vivenda exterior establecidas nas NHV. O obxectivo desta prevaenza da normativa municipal é respectar as determinacións das condicións aplicables de vivenda exterior que serviron de base para establecer a ordenación das parcelas edificables no planeamento. Deste modo, evitariase que, a imposición dunhas novas determinacións sobre vivenda exterior distintas das que se tiveron en conta á hora de establecer a ordenación pormenorizada do espazo urbano, impidan materializar a edificabilidade prevista neste, por exemplo esixindo maiores dimensións aos patios de mazá que as recollidas no planeamento.



No concello de Cambados as súas NSP establecen que, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, cando menos o salón e outra peza habitable teñan ocos a rúa a que dea fronte a parcela.

Dende o punto de vista da normativa de habitabilidade, non hai inconveniente algún en proxectar vivendas dunha única estancia. As NHV establecen que a estancia maior e unha segunda estancia, en caso de existir, deben abrir os seus ocos aos espazos que teñan a consideración de espazos exteriores.

Por outra banda e á vista da regulación contida nas NSP, semella que non existe impedimento para entender que unha vivenda constituída por unha única estancia teña a condición de vivenda exterior, se a dita estancia dispón de ocos á rúa ou praza á que dea fronte a parcela edificable.

QUINTA.- Como segunda cuestión, o Concello consulta que sucede nas parcelas que teñen establecido un uso vivenda, sendo este ademais o uso preferente que se pretende recuperar no casco histórico, nas que non se poden cumprir ambos parámetros, e se pode xustificarse a elección dun deles.

Entendemos que os parámetros aos que se refire a pregunta son os relativos á esixencia do cumprimento dos estándares de vivenda exterior e a esixencia de dispor duna praza de aparcamento. E, vista a conclusión do apartado anterior, o incumprimento do parámetro de vivenda exterior non se da na casuística obxecto da consulta.

Polo demais, cómpre ter en conta que a Normativa de Habitabilidade de Vivenda non esixe a construción de prazas de garaxe vinculadas ás vivendas. A regulación establecida no punto B.2.6. das NHV só será esixible cando existan locais de uso garaxe, vinculados a edificios cuxo uso dominante sexa o de vivenda.

A obriga de construír prazas de garaxe vinculadas ás vivendas é unha determinación derivada do propio planeamento urbanístico municipal. A este respecto, o artigo 1.b.1 da normativa urbanística do Plan especial de protección do Casco histórico de Cambados establece:

"1.B.—NORMAS XERAIS

1.B.1. NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPAIS

O ámbito deste Plan Especial de Protección queda incluído no ámbito das Normas Subsidiarias Municipais, polo que as súas determinacións quedan sometidas á Normativa Urbanística Xeral de todo o municipio e ás que fixese referencia expresa para este Plan Especial."

Por outra banda, a dita normativa urbanística das NSP de Cambados, no seu artigo 2.2 establece:

"2.2 NORMAS DE EDIFICACIÓN



- 2.2.1. Condicións xerais de volume e hixiénicas

ALCANCE E CONTIDO DA SECCIÓN.- Estas condicións establecen as limitacións a que han de suxeitarse todas as dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifiquen as Normas. [...]

APARCAMENTOS OBRIGATORIOS

1º.- Será obrigatorio o establecemento, como mínimo, do número de prazas de aparcamento que se determinan nas Ordenanzas de uso. [...]

En tanto que o artigo 1.B.8.—USOS CARACTERÍSTICOS- COMPATIBILIDADES. MANTEMENTO E RECUPERACION DO USO RESIDENCIAL, establece:

"Da información despréndese que, efectivamente, os tres núcleos que nos ocupan son marcadamente de Uso Global Residencial. [...]"

O Uso Característico Pormenorizado por cuarteiróns é o que figura nas fichas xunto ós demais parámetros de cada cuarteirón e que resultan se-los seguintes: RESIDENCIAL; TERCIARIO; DOTACIONAL; INDUSTRIAL.

A cada uso característico por cuarteiróns correspóndelle a seguinte táboa de compatibilidades con outros Usos Pormenorizados Complementarios. (...) "

Á vista da regulación dos referidos usos característicos pormenorizados e complementarios, a mesma non ten unha equivalencia inequívoca coas clases e categorías de uso contidas nas Normas de edificación da NSP, polo que non pode determinarse sen máis que resulten de aplicación todas as condicións do planeamento xeral.

A estes efectos, cabe reparar que nesas NSP, a esixencia obrigatoria de aparcadoiros segundo as ordenanzas de uso figura regulado nun apartado do artigo 2.2.1 da súa normativa urbanística que leva por título "Condicións xerais de volume e hixiénicas" e cuxa introdución establece:

"ALCANCE E CONTIDO DA SECCIÓN.- Estas condicións establecen as limitacións a que han de suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, así como a forma de medir e aplicar estas limitacións e as condicións de salubridade e hixiénicas. Estas determinacións estarán supeditadas ás particulares que en cada caso concreto especifiquen as Normas."

Pola contra, sobre condicións hixiénicas e de salubridade para as edificacións destinadas a vivenda, o artigo 1.B.15 da normativa do Plan especial límtase a establecer unicamente a seguinte previsión:

"1.B.15.—CONDICIÓN DE HABITABILIDADE



As edificacións destinadas a vivenda cumprirán as condicións mínimas previstas no Anexo do Decreto 240/1989, do 19 de outubro da Xunta de Galicia, sobre Habitabilidade das Vivendas.

Así mesmo cumprirán as demais disposicións comprendidas nas Normas Básicas da Edificación, relativas á Accesibilidade, Protección de Incendios, Condicións Acústicas e Térmicas."

En atención ao exposto e na medida en que nas determinacións da ordenación pormenorizada do Plan Especial non se contempla expresamente unha reserva obrigatoria de aparcadoiros, semella que a dita reserva non resultaría esixible, non resultando de aplicación a esixencia de aparcadoiro para usos residencias establecida nas normas de edificación das NSP.

SEXTA.- Como terceira cuestión o Concello consulta se pode unha Entidade de Certificación de Conformidade Municipal (ECCOM) no seu informe xustificar a excepcionalidade da normativa de habitabilidade de Galicia, ou este ten que ser obrigatoriamente un trámite municipal.

O trámite para obter a exención do cumprimento de certas determinacións das NHV ven recollido no artigo 16 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, e constitúe un trámite cuxa resolución corresponde en exclusiva ao concello.

A ECCOM poderá informar sobre a viabilidade, e incluso a conveniencia, de eximir o cumprimento de determinadas condicións de habitabilidade acolléndose á regulación do trámite de excepción recollida no citado artigo do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, pero o dito informe, de seu, non exime ao propietario do dito cumprimento xa que é necesaria a resolución expresa do concello ao respecto.

SÉTIMA.- Como cuarta cuestión o Concello consulta se, con carácter complementario, é posible aplicar o artigo 11 do Plan Básico Autonómico (PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, de xeito que a esixencia de prazas de aparcamento poida quedar eximida, cando se xustifique a imposibilidade do seu cumprimento.

O PBA é un instrumento de planeamento urbanístico que ten por obxecto delimitar no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia as afeccións derivadas da lexislación sectorial e identificar os asentamentos de poboación existentes; así mesmo, establece no seu Anexo unha regulación de carácter xeral dos diferentes usos do solo e da edificación.

Conforme ao artigo 8.2 do dito Anexo, o PBA ten carácter complementario do planeamento urbanístico municipal e en virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.



O artigo 11 do PBA leva por título “*Condicións xerais relativas ás normas de usos*” e constitúe unha introdución dispositiva do Capítulo I “*Disposicións xerais aos usos do solo*” do Título II “*Réxime de usos do solo e da edificación*” do Anexo de Normativa e ordenanzas do PBA, establecendo as regras de interpretación das normas xerais de usos contidas no propio corpo normativo do PBA, e por extensión, das condicións particulares que para eses usos se establecen en cada unha das súas ordenanzas reguladoras.

E sobre a interpretación complementaria do PBA xa tivo ocasión de pronunciarse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en varias ocasións, entre outros nos informes XCP-22/010; XCP-23/031; XCP 23/068; XCP 23/073; XCP 24/041; XCP-24/070; 25/005; 25/016, 25/054, que poden consultarse na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instrucciones-estudios/relacion-informes-publicados>

En todo caso, dado que a competencia para a execución do planeamento configúrase como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto o planeamento municipal e se se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu instrumento de planificación.

OITAVA.- Finalmente se consulta se pode unha ECCOM, no seu certificado de conformidade, sen necesidade de informe técnico previo municipal, dar ó visto bo á exención da praza de garaxe, apoiándose na imposibilidade de cumprir os dous parámetros establecidos nas NNSS, apoiándose tamén no establecido no PBA para estes casos, tendo en conta que o PEPCH de Cambados non especifica nada a este respecto.

De conformidade co previsto no artigo 146 bis da LSG, cando unha solicitude de licenza se presente acompañada dunha certificación de conformidade nos termos establecidos no dito artigo, a dita certificación terá a mesma validez e efectos que os informes técnicos e xurídicos municipais, que se entenderán substituídos pola dita certificación.

O órgano municipal competente outorgará a licenza asumindo a certificación de conformidade coa legalidade urbanística e o planeamento da ECCOM que acredite expresamente que o proxecto foi sometido a esa verificación favorable. O outorgamento da licenza só poderá ser denegado se, dentro do prazo dun mes a contar desde a presentación da solicitude coa documentación completa, incluída a certificación de conformidade, lle consta ao órgano municipal a inadecuación da certificación á realidade examinada ou á legalidade vixente.

CONCLUSIÓN

1.- As *Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV)* establecen que as condicións de vivenda exterior serán, en primeira instancia, as establecidas no planeamento municipal, aplicándose con carácter subsidiario as súas determinacións.



Dende o punto de vista da normativa de habitabilidade non hai inconveniente algún en proxectar vivendas dunha única estancia e, á vista da regulación contida nas NSP, semella que non existe impedimento para entender que unha vivenda constituída por unha única estancia teña a condición de vivenda exterior, se a dita estancia dispón de ocos á rúa ou praza á que dea fronte a parcela edificable.

2.- A obriga de construír prazas de garaxe vinculadas ás vivendas é unha determinación derivada do planeamento urbanístico municipal, pero non da Normativa de Habitabilidade de Vivenda. Na medida en que nas determinacións da ordenación pormenorizada do Plan Especial non se contempla expresamente unha reserva obrigatoria de aparcadoiros, semella que a dita reserva non resultaría esixible, non resultando de aplicación a esixencia de aparcadoiro para usos residencias establecida nas normas de edificación das NSP.

3.- Unha ECCOM pode informar sobre a viabilidade e mesmo a conveniencia de eximir o cumprimento de determinadas condicións de habitabilidade acolléndose á regulación do trámite de excepción recollida no artigo 16 *do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia*, pero o dito informe, de seu, non exime ao propietario do dito cumprimento xa que é necesaria a resolución expresa do concello ao respecto.

4.- A competencia para a execución do planeamento configúrase como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSC, debendo ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto o planeamento municipal e se se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no PBA ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu instrumento de planificación.

5.- De conformidade co previsto no artigo 146 bis da LSG, cando unha solicitude de licencia se presente acompañada dunha certificación de conformidade nos termos establecidos no dito artigo, a dita certificación terá a mesma validez e efectos que os informes técnicos e xurídicos municipais, que se entenderán substituídos pola dita certificación.

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.

