

Informe sobre interpretación de las condiciones de vivienda exterior y plazas de aparcamiento exigibles para el uso de vivienda en una parcela incluida en el ámbito del Plan especial del Conjunto Histórico de Cambados y alcance de los informes de las Entidades de Certificación de Conformidad Municipal (Ayuntamiento de Cambados, Expediente XCP-25/026)

ANTECEDENTES

I.- El 21.05.2025 entró por el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2025/1432172) el oficio firmado por el Alcalde de Cambados en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, resumidamente:

"[...] Cambados cuenta con unas NNSS aprobadas en el 1995 y un PE del Casco Histórico aprobado en el año 2000.

"[...] En el caso que nos ocupa, que pondremos como ejemplo para poder obtener una respuesta amplia que nos sirva para diferentes casuísticas, tenemos una parcela ubicada dentro del ámbito del casco histórico sin edificar. El ancho total de la fachada, medido in situ, es de 4,85 metros lineales. El Plan Especial permite la edificación de una vivienda entre medianeras, de 45 m2 por planta, en planta baja y primera.

Las NNSS de Cambados, en su punto 2.2.2.2, USO VIVIENDA, establece 3 condiciones generales para edificar una vivienda:

1._No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

2._ Toda vivienda deberá ser exterior, entendiendo por tal a que tenga al menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle a que dé frente la parcela edificable.

3._Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

En cuanto al parámetro de "APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS", las NNSS establecen que será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determinan en las ordenanzas de cada uso. En este caso estamos a lo dispuesto en el punto 2.3.3.4. "Normas urbanísticas para el desarrollo de Planes Especiales", punto 1 "Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Cambados", que nos remite al PE aprobado en el año 2000. En este punto no menciona nada relativo a las condiciones de vivienda, ni en número de huecos a la calle ni en cuanto a la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento.

[...] Como podemos ir intuyendo, hay ya en este punto varias preguntas, que iremos numerando y subrayando en negrita al largo de este expositivo.

1._Las NHG permiten las viviendas de una sola estancia, es decir, una sola pieza vividera. Si es nuestra intención, ¿como encajamos el parámetro de que deberá ser exterior, entendiendo por tal la que tenga al menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle a que dé frente la parcela edificable, establecido en las NNSS de Cambados? Según este parámetro, ¿no sería posible hacer viviendas de una sola estancia en Cambados?



2._[...] ¿Que sucede en las parcelas que han establecido un uso vivienda, siendo este además el uso preferente que se pretende recuperar en el casco histórico, en las que no se puede cumplir ambos parámetros? ¿Puede justificarse la elección de uno de ellos?

3._[...] ¿Puede una ECCOM en su informe justificar la excepcionalidad de la normativa de habitabilidad de Galicia, o este tiene que ser obligatoriamente un trámite municipal?

[...] ¿Podemos apoyarnos en la aplicación del PBA para justificar la imposibilidad del cumplimiento de la exigencia de aparcamiento?

¿Puede la ECCOM, en su certificado de conformidad, con las debidas autorizaciones sectoriales, como es la Comisión de Patrimonio, pero sin necesidad de informe técnico previo municipal, dar el visto bueno a la exención de la plaza de garaje, apoyándose en la imposibilidad de cumplir los dos parámetros establecidos en las NNSS, eligiendo el mas acomodado tanto para las necesidades del cliente como para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en normativa municipal, apoyándose también en lo establecido en el PBA para estos casos, toda vez que el PEPCH de Cambados no especifica nada a este respecto?"

II.- El 06.06.2025 la Dirección Xeral de Urbanismo solicitó un informe sobre la referida consulta a la Secretaría Xeral de Vivienda e Urbanismo, dependiente de la Consellería de Vivienda e Planificación de Infraestructuras, por incidir en el ámbito de sus competencias y con fines de dar idónea respuesta a las cuestiones suscitadas. El 12.02.2026 fue emitido el informe por el director técnico de Edificación y Calidad del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e 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 Cambados cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal, aprobadas definitivamente por Orden de la Consellería de Política Territorial Obras Públicas y Vivienda del 20.07.1994, publicada en el DOG del 22.03.1995. Por Orden del 01.03.1995, publicada en el DOG del 22.03.1995, la misma conselleira dio conformidad con una serie de puntualizaciones al texto refundido de esas normas subsidiarias, que fue aprobado en el Pleno municipal del 03.12.1994. Consta su normativa publicada en el BOP de Pontevedra del 20.03.1995.



La disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG), regula el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

Dado que las NSP del Ayuntamiento de Cambados se aprobaron definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LSG y no están adaptadas a la *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia*, conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella teniendo en cuenta el régimen transitorio establecido en el apartado 2 de la citada disposición para los distintos tipos de suelo.

El 30.12.1999 el Pleno municipal aprobó definitivamente el Plan especial de protección y ordenación del Conjunto Histórico de Cambados. Consta publicada la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Galicia del 09.02.2000 y su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra del 06.03.2000.

TERCERA.- El Ayuntamiento de Cambados formula una serie de consultas relacionadas con una parcela ubicada dentro del ámbito de su casco histórico, aportando información catastral, plano de información del estado actual del Plan especial de protección y fotografías del inmueble.

Es preciso poner de manifiesto que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, que deberán ser analizados, en cada caso, por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado a tal efecto.

Dicho lo anterior, visto el informe del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y en la medida en que es posible analizar algunas cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada en interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

CUARTA.- Como primera cuestión, cada vez que las Normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, aprobadas por el *Decreto 29/2010, de 4 de marzo*, permiten viviendas de una sola estancia, el Ayuntamiento de Cambados consulta si esa casuística resultaría permitida al amparo de la condición de vivienda exterior regulada en el artículo 2.2.2 de la normativa urbanística de sus NSP, que entiende por tal, la que tenga al menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle o plaza a que dé frente a parcela edificable.

Pues bien, las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia (NHV) establecen que las condiciones de vivienda exterior serán, en primera instancia, las establecidas en el planeamiento municipal y solo en caso de que dichas condiciones no vengán reflejadas en dicho planeamiento, habrán de utilizarse, con carácter subsidiario, las



determinaciones de vivienda exterior establecidas en las NHV. El objetivo de esta prevalencia de la normativa municipal es respetar las determinaciones de las condiciones aplicables de vivienda exterior que sirvieron de base para establecer la ordenación de las parcelas edificables en el planeamiento. De este modo, se evitaría que, la imposición de unas nuevas determinaciones sobre vivienda exterior distintas de las que se tuvieron en cuenta a la hora de establecer la ordenación pormenorizada del espacio urbano, impidan materializar la edificabilidad prevista en este, por ejemplo exigiendo mayores dimensiones a los patios de manzana que las recogidas en el planeamiento.

En el ayuntamiento de Cambados sus NSP establecen que, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, cuando menos el salón y otra pieza habitable tengan huecos la calle a que dé frente a parcela.

Desde el punto de vista de la normativa de habitabilidad, no hay inconveniente alguno en proyectar viviendas de una única estancia. Las NHV establecen que la estancia mayor y una segunda estancia, en caso de existir, deben abrir sus huecos a los espacios que tengan la consideración de espacios exteriores.

Por otra parte y a la vista de la regulación contenida en las NSP, parece que no existe impedimento para entender que una vivienda constituida por una única estancia tenga la condición de vivienda exterior, si dicha estancia dispone de huecos a la calle o plaza a lo que dé frente la parcela edificable.

QUINTA.- Como segunda cuestión, el Ayuntamiento consulta que sucede en las parcelas que han establecido un uso vivienda, siendo este además el uso preferente que se pretende recuperar en el casco histórico, en las que no se pueden cumplir ambos parámetros, y puede justificarse la elección de uno de ellos.

Entendemos que los parámetros a los que se refiere la pregunta son los relativos a la exigencia del cumplimiento de los estándares de vivienda exterior y la exigencia de disponer duna plaza de aparcamiento. Y, vista la conclusión del apartado anterior, el incumplimiento del parámetro de vivienda exterior no se da en la casuística objeto de la consulta.

Por lo demás, es preciso tener en cuenta que la Normativa de Habitabilidad de Vivienda no exige la construcción de plazas de garaje vinculadas a las viviendas. La regulación establecida en el punto B.2.6. de las NHV solo será exigible cuando existan locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

El deber de construir plazas de garaje vinculadas a las viviendas es una determinación derivada del propio planeamiento urbanístico municipal. A este respeto, el artículo 1.b.1 de la normativa urbanística del Plan especial de protección del Casco histórico de Cambados establece:

"1.B.—NORMAS GENERALES

1.B.1. NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES



El ámbito de este Plan Especial de Protección queda incluido en el ámbito de las Normas Subsidiarias Municipales, por lo que sus determinaciones quedan sometidas a la Normativa Urbanística General de todo el municipio y a las que hiciera referencia expresa para este Plan Especial.”

Por otra parte, dicha normativa urbanística de las NSP de Cambados, en su artículo 2.2 establece:

“2.2 NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 2.2.1. Condiciones generales de volumen e higiénicas

ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que se sujetarán todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifiquen las Normas. [...]

APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1º.- Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en las Ordenanzas de uso. [...]

En tanto que el artículo 1.B.8.—USOS CARACTERÍSTICOS- COMPATIBILIDADES. MANTENIMIENTO Y RECUPERACION DEL USO RESIDENCIAL, establece:

“De la información se desprende que, efectivamente, los tres núcleos que nos ocupan son marcadamente de Uso Global Residencial. [...]

El Uso Característico Pormenorizado por gajos es el que figura en las fichas junto a los demás parámetros de cada gajo y que resultan ser los siguientes: RESIDENCIAL; TERCIARIO; DOTACIONAL; INDUSTRIAL.

A cada uso característico por gajos le corresponde la siguiente tabla de compatibilidades con otros Usos Pormenorizados Complementarios. (...) ”

A la vista de la regulación de los referidos usos característicos pormenorizados y complementarios, la misma, no tiene una equivalencia inequívoca con las clases y categorías de uso contenidas en las Normas de edificación de la NSP, por lo que no puede determinarse sin más que resulten de aplicación todas las condiciones del planeamiento general.

A estos efectos, cabe reparar que en esas NSP, la exigencia obligatoria de aparcamientos según las ordenanzas de uso figura regulado en un apartado del artículo 2.2.1 de su normativa urbanística que lleva por título “Condiciones generales de volumen e higiénicas” y cuya introducción establece:

“ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que se sujetarán todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de



medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifiquen las Normas.”

Por el contrario, sobre condiciones higiénicas y de salubridad para las edificaciones destinadas la vivienda, el artículo 1.B.15 de la normativa del Plan especial se limita a establecer únicamente la siguiente previsión:

“1.B.15.—CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Las edificaciones destinadas la vivienda cumplirán las condiciones mínimas previstas en el Anexo del Decreto 240/1989, de 19 de octubre de la Xunta de Galicia, sobre Habitabilidad de las Viviendas.

Asimismo cumplirán las demás disposiciones comprendidas en las Normas Básicas de la Edificación, relativas a la Accesibilidad, Protección de Incendios, Condiciones Acústicas y Térmicas.”

En atención a lo expuesto y en la medida en que en las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan Especial no se contempla expresamente una reserva obligatoria de aparcamientos, parece que dicha reserva no resultaría exigible, no resultando de aplicación la exigencia de aparcamiento para usos residenciales establecida en las normas de edificación de las NSP.

SEXTA.- Como tercera cuestión el Ayuntamiento consulta si puede una Entidad de Certificación de Conformidad Municipal (ECCOM) en su informe justificar la excepcionalidad de la normativa de habitabilidad de Galicia, o este tiene que ser obligatoriamente un trámite municipal.

El trámite para obtener la exención del cumplimiento de ciertas determinaciones de las NHV viene recogido en el artículo 16 del *Decreto 29/2010, de 4 de marzo*, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, y constituye un trámite cuya resolución corresponde en exclusiva al ayuntamiento.

La ECCOM podrá informar sobre la viabilidad, e incluso la conveniencia, de eximir el cumplimiento de determinadas condiciones de habitabilidad acogiéndose a la regulación del trámite de excepción recogida en el citado artículo del *Decreto 29/2010, de 4 de marzo*, pero dicho informe, de por sí, no exime al propietario de dicho cumplimiento ya que es necesaria la resolución expresa del ayuntamiento al respecto.

SÉPTIMA.- Como cuarta cuestión el Ayuntamiento consulta si, con carácter complementario, es posible aplicar el artículo 11 del Plan Básico Autonómico (PBA), aprobado por el *Decreto 83/2018, de 26 de julio*, de manera que la exigencia de plazas de aparcamiento pueda quedar eximida, cuando se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.

El PBA es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia las afecciones derivadas de la



legislación sectorial e identificar los asentamientos de población existentes; asimismo, establece en su Anexo una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación.

Conforme al artículo 8.2 de lo dicho Anexo, el PBA tiene carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal y en virtud de este carácter complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso se pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

El artículo 11 del PBA lleva por título *“Condiciones generales relativas a las normas de usos”* y constituye una introducción dispositiva del Capítulo I *“Disposiciones generales a los usos del suelo”* del Título II *“Régimen de usos del suelo y de la edificación”* del Anexo de Normativa y ordenanzas del PBA, estableciendo las reglas de interpretación de las normas generales de usos contenidas en el propio cuerpo normativo del PBA, y por extensión, de las condiciones particulares que para esos usos se establecen en cada una de sus ordenanzas reguladoras.

Y sobre la interpretación complementaria del PBA ya tuvo ocasión de pronunciarse la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en varias ocasiones, entre otros en los 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 pueden consultarse en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

En todo caso, dado que la competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSG, debe ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto el planeamiento municipal y si se producen lagunas o indeterminaciones que deben ser complementadas acudiendo a la regulación prevista en el PBA o, en caso de que no existan, aplicar directamente lo previsto en su instrumento de planificación.

OCTAVA.- Finalmente se consulta se puede una ECCOM, en su certificado de conformidad, sin necesidad de informe técnico previo municipal, dar al visto bueno a la exención de la plaza de garaje, apoyándose en la imposibilidad de cumplir los dos parámetros establecidos en las NNSS, apoyándose también en lo establecido en el PBA para estos casos, toda vez que el PEPOCH de Cambados no especifica nada a este respecto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 146 bis de la LSG, cuando una solicitud de licencia se presente acompañada de una certificación de conformidad en los términos establecidos en dicho artículo, dicha certificación tendrá la misma validez y efectos que los informes técnicos y jurídicos municipales, que se entenderán sustituidos por dicha certificación.



El órgano municipal competente otorgará la licencia asumiendo la certificación de conformidad con la legalidad urbanística y el planeamiento de la ECCOM que acredite expresamente que el proyecto fue sometido a esa verificación favorable. El otorgamiento de la licencia solo podrá ser denegado si, dentro del plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa, incluida la certificación de conformidad, le consta al órgano municipal la inadecuación de la certificación a la realidad examinada o a la legalidad vigente.

CONCLUSIÓN

1.- Las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia (NHV) establecen que las condiciones de vivienda exterior atardecer, en primera instancia, las establecidas en el planeamiento municipal, aplicándose con carácter subsidiario sus determinaciones.

Desde el punto de vista de la normativa de habitabilidad no hay inconveniente algún en proyectar viviendas de una única estancia y, a la vista de la regulación contenida en las NSP, parece que no existe impedimento para entender que una vivienda constituida por una única estancia tenga la condición de vivienda exterior, si dicha estancia dispone de huecos a la calle o plaza a lo que dé frente a parcela edificable.

2.- El deber de construir plazas de garaje vinculadas a las viviendas es una determinación derivada del planeamiento urbanístico municipal, pero no de la Normativa de Habitabilidad de Vivienda. En la medida en que en las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan Especial no se contempla expresamente una reserva obligatoria de aparcamientos, parece que la dicha reserva no resultaría exigible, no resultando de aplicación la exigencia de aparcamiento para usos residencias establecida en las normas de edificación de las NSP.

3.- Una ECCOM puede informar sobre la viabilidad y de la conveniencia de eximir el cumplimiento de determinadas condiciones de habitabilidad acogiendo a la regulación del trámite de excepción recogida en el artículo 16 del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, pero dicho informe, de por sí, no exime al propietario del dicho cumplimiento ya que es necesaria la resolución expresa del ayuntamiento al respecto.

4.- La competencia para la ejecución del planeamiento se configura como una función sujeta al control municipal, según los artículos 94.1 de la LSG y 219.1 del RLSC, debiendo ser el ayuntamiento quien interprete y determine en cada caso concreto el planeamiento municipal y si se producen lagunas o indeterminaciones que deben ser complementadas acudiendo a la regulación prevista en el PBA o, en caso de que no existan, aplicar directamente lo previsto en su instrumento de planificación.

5.- De conformidad con lo previsto en el artículo 146 bis de la LSG, cuando una solicitud de licencia se presente acompañada de una certificación de conformidad en los términos establecidos en dicho artículo, dicha certificación tendrá la misma



validez y efectos que los informes técnicos y jurídicos municipales, que se entenderán sustituidos por dicha certificación.

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.