

Informe sobre a tramitación da modificación puntual da Unidade de Execución número 10 do PERI (Concello de Ourense-Expediente XCP-22/014).

ANTECEDENTES

1.- O 29.04.2022 tivo entrada no rexistro electrónico da Xunta de Galicia oficio remitido polo concello de Ourense, no que solicita informe aclaratorio sobre a viabilidade de aplicación dos artigos 16 e 17 da *Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia*, relativos á tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento no medio urbano, nunha modificación puntual da UE-10 do PERI de Ourense.

En concreto solicita aclaración sobre os seguintes extremos:

- 1) Se sobre o ámbito do PERI de Ourense, e de modo explícito sobre a definida como UE-10, resulta de aplicación a tramitación simplificada.
 - 2) Se a documentación presentada debe seguir as especificacións das Normas técnicas de planeamento.
- 2.- Coa dita solicitude xúntase informe do Servizo de Rehabilitación do concello sobre a solicitude da mercantil Inmobiliarias Canvives SAU de modificación da UE-10.

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 figuran as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O concello de Ourense dispón na actualidade dun Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado o 16.09.86. Asemade, o ámbito obxecto de consulta (unidade de execución UE-10) está dentro do ámbito do Plan Especial de reforma interior do núcleo histórico de Ourense, aprobado en sesión plenaria de data 13 de setembro de 1996 e publicado o 1 de febreiro de 1997. (P.E.R.I.).

A unidade de execución UE-10 sitúase na esquina que forman as rúas Julio Prieto Nespereira coa rúa Lugo, incluíndo as parcelas de referencia catastral números 38.75.0.29, 38.75.0.30, 38.75.0.31 e a superficie de dominio público, sen referencia catastral, situada entre os viais Rúa Julio Prieto Nespereira, Rúa Lugo e os lindes das parcelas 38.75.0.30 e 38.75.0.31.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



O obxectivo da dita unidade era recuperar os restos da antiga cerca da cidade e da denominada Porta da Aira para o que prevía a eliminación das edificacións existentes deixando libre a medianeira co fin de poder observar e estudar os restos arqueolóxicos e despois decidir sobre o seu mantemento ou traslado coa redacción dun estudo de detalle.

A ficha da unidade UE-10 establecía a casuística a través de 3 supostos, en función do interese arqueolóxico que sobre dito ámbito puidese darse, fixando uns parámetros urbanísticos discordantes cos parámetros establecidos para cada unha das edificacións nas fichas particulares do PERI, segundo se indica nos informes municipais.

Unha vez demolidas as edificacións existentes, o informe arqueolóxico municipal determina que dado que non se conserva a chamada "cerca" da cidade e que a parede que linda entre as parcelas 30 e 31 coa parcela 29 é unha simple medianeira seguramente contemporánea, desaparece a hipótese que motivou a delimitación da UE-10 e tan só se conservan en superficie os restos visibles da Porta da Aira que xa eran coñecidos e que se deben conservar e restituir in situ.

A estes antecedentes engádesse a posterior edificación da parcela 29 conforme a unha licenza concedida sen haber sido desenvolta a UE-10, pero sen posibilidade de revisión a día de hoxe.

TERCEIRA.- A modificación puntual que se xunta ten por obxecto eliminar a unidade de execución UE-10 proponendo unha ordenación detallada dese ámbito que resolva as contradicións existentes entre as especificacións do PERI e as fichas individuais das parcelas afectadas garantindo a preservación dos restos da Porta da Aira.

CUARTA.- A Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia indica no seu artigo 1, onde se establece o seu obxecto e ámbito de aplicación:

"Esta lei ten por obxecto regular a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e a renovación urbanas na Comunidade Autónoma de Galicia, con especial incidencia na conservación e a mellora dos conxuntos históricos, dos núcleos rurais e do patrimonio edificado, na habitabilidade das vivendas, na súa accesibilidade e a dos espazos públicos, na modernización tecnolóxica, na cuestión social e mais na dinamización económica."

No seu capítulo II relativo á planificación das actuacións no medio urbano establece na súa Sección 2ª unha tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento no medio urbano:

"Artigo 16. Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamento para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas."

1. As modificacións puntuais non substanciais do plan xeral, dos plans especiais de reforma interior e dos plans especiais de protección que afecten ámbitos do solo urbano para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas poderanse

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



tramitar mediante un procedemento simplificado, sempre que non se aumente o aproveitamento lucrativo, seguindo as determinacións recollidas nos artigos seguintes.

Para estes efectos, considéranse modificacións puntuais non substanciais do plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido e local que cumpran os seguintes requisitos:

- a) Que a superficie da modificación non supere os dez mil metros cadrados.*
- b) Que non afecten unha superficie superior ao equivalente ao un por cento do solo urbano do municipio. Nos municipios de menos de cinco mil habitantes esta porcentaxe será do tres por cento.*
- c) Que non modifique a clasificación do solo.*

2. Consideraranse, así mesmo, modificacións puntuais non substanciais aquelas que, sen reuniren as condicións indicadas no punto 1, modifiquen exclusivamente as ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade.

3. Non se poderán considerar modificacións puntuais non substanciais aquelas que teñan unha incidencia negativa no ambiente, na mobilidade, nas infraestruturas ou no patrimonio cultural.”

Enténdese que este réxime simplificado pode resultar de aplicación neste caso, ao tratarse dunha modificación puntual vinculada a facilitar as actuacións de rehabilitación edificatoria ou permitir operacións de rexeneración e renovación urbanas no casco histórico, debendo acreditar que se cumpren os requisitos establecidos no apartado anterior, nomeadamente a ausencia de incremento de edificabilidade.

QUINTA.- Respecto da aplicación das *Normas técnicas do planeamento urbanístico de Galicia* (NNTTPP), cómpre indicar que as mesmas foron aprobadas mediante *Orde da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda do 10 de outubro de 2019*, publicada no Diario Oficial de Galicia número 224, do 25 novembro de 2019; modificadas mediante

Orde do 8 de abril de 2022 (publicada no Diario Oficial de Galicia n ° 78, do 25 de abril de 2022).

A disposición transitoria primeira das NNTTPP, relativa á adaptación do planeamento, establece:

“(…)

2. O título II das normas técnicas de planeamento será de aplicación ás modificacións puntuais, ao planeamento de desenvolvemento, ás delimitacións de núcleo rural e aos estudos de detalle, unicamente cando o instrumento de planeamento a que se refiran xa estea adaptado a elas.

Nestes casos, poderase empregar a cartografía ou planimetría do planeamento de orixe e, sobre esa base, delimitar o ámbito afectado e grafar a ordenación proposta, adaptada no que proceda ás normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia”.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



En consecuencia, neste suposto, ao tratarse dunha modificación dun planeamento que non está adaptado ás NNTTPP, dita modificación deberá adaptarse ao cumprimento das mesmas, salvo no referente ao título II, de xeito que a nivel gráfico poderán utilizar a planimetría do plan especial de reforma interior como base, adaptando unicamente a ordenación proposta do ámbito afectado ás NNTTPP. Porén, si serán de aplicación as NNTTPP no resto de aspectos.

CONCLUSIÓN

1. No suposto exposto, resultará de aplicación a tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de planeamiento, prevista no artigo 16 da *Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia*, sempre que se acredite polo concello que se cumpren os requisitos establecidos no artigo, nomeadamente, a ausencia de incremento de edificabilidade.
2. A modificación proposta deberá adaptarse ás *Normas técnicas do planeamiento urbanístico de Galicia*, agás no referido ao título II, de xeito que a nivel gráfico poderán utilizar a planimetría do plan especial de reforma interior como base, adaptando unicamente a ordenación proposta do ámbito afectado ás NNTTPP.

O que se informa, facendo constar que, de conformidade co disposto no artigo 16 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*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

