

Informe sobre la tramitación de la modificación puntual de la Unidad de Ejecución número 10 del PERI (Ayuntamiento de Ourense-Expediente XCP-22/014).

ANTECEDENTES

1.- El 29.04.2022 tuvo entrada en el registro electrónico de la Xunta de Galicia oficio remitido por el ayuntamiento de Ourense, en el que solicita informe aclaratorio sobre la viabilidad de aplicación de los artículos 16 y 17 de la Ley 1/2019, del 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, relativos a la tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en medio urbano, en una modificación puntual de la UE-10 del PERI de Ourense.

En concreto solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

1) Si sobre el ámbito del PERI de Ourense, y de modo explícito sobre la definida como UE-10, resulta de aplicación a tramitación simplificada.

2) Si la documentación presentada debe seguir las especificaciones de las Normas técnicas de planeamiento.

2.- Con dicha solicitud se junta informe del Servicio de Rehabilitación del ayuntamiento sobre la solicitud de la mercantil Inmobiliarias Canvives SAU de modificación de la UE-10.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Segundo el 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 figuran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El ayuntamiento de Ourense dispone en la actualidad de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 16.09.86. Al mismo tiempo, el ámbito objeto de consulta (unidad de ejecución UE-10) está dentro del ámbito del Plan Especial de reforma interior del núcleo histórico de Ourense, aprobado en sesión plenaria de fecha 13 de septiembre de 1996 y publicado el 1 de febrero de 1997. (P.Y.R.I.).

La unidad de ejecución UE-10 se sitúa en la esquina que forman las calles Julio Prieto Nespereira con la calle Lugo, incluyendo las parcelas de referencia catastral números 38.75.0.29, 38.75.0.30, 38.75.0.31 y la superficie de dominio público, sin referencia catastral, situada entre los viales Rúa Julio Prieto Nespereira, Rúa Lugo y los lindes de las parcelas 38.75.0.30 y 38.75.0.31.

El objetivo de dicha unidad era recuperar los restos de la antigua cerca de la ciudad y de la denominada Puerta de la Era para lo cual preveía la eliminación de las edificaciones existentes dejando libre la medianera con el fin de poder observar y estudiar los restos arqueológicos y después decidir sobre su mantenimiento o traslado con la redacción de un estudio de detalle.

La ficha de la unidad UE-10 establecía a casuística a través de 3 supuestos, en función del interés arqueológico que sobre dicho ámbito pudiera darse, fijando unos parámetros urbanísticos



discordantes con los parámetros establecidos para cada una de las edificaciones en las fichas particulares del PERI, según se indica en los informes municipales.

Una vez demolidas las edificaciones existentes, el informe arqueológico municipal determina que dado que no se conserva la llamada "cerca" de la ciudad y que la pared que linda entre las parcelas 30 y 31 con la parcela 29 es una simple medianera seguramente contemporánea, desaparece la hipótesis que motivó la delimitación de la UE-10 y tan sólo se conservan en superficie los restos visibles de la Puerta de la Era que ya eran conocidos y que se deben conservar y restituir in situ.

A estos antecedentes se añade la posterior edificación de la parcela 29 conforme a una licencia concedida sin haber sido desarrollada a UE-10, pero sin posibilidad de revisión a día de hoy.

TERCERA.- La modificación puntual que se junta tiene por objeto eliminar la unidad de ejecución UE-10 proponiendo una ordenación detallada diera ámbito que resuelva las contradicciones existentes entre las especificaciones del PERI y las fichas individuales de las parcelas afectadas garantizando la preservación de los restos de la Puerta de la Era.

CUARTA.- La Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia indica en su artículo 1, donde se establece su objeto y ámbito de aplicación:

"Esta ley tiene por objeto regular la rehabilitación edificatoria y la regeneración y la renovación urbanas en la Comunidad Autónoma de Galicia, con especial incidencia en la conservación y la mejora de los conjuntos históricos, de los núcleos rurales y del patrimonio edificado, en la habitabilidad de las viviendas, en su accesibilidad y la de los espacios públicos, en la modernización tecnológica, en la cuestión social y en la dinamización económica."

En su capítulo II relativo a la planificación de las actuaciones en medio urbano establece en su Sección 2ª una tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en medio urbano:

"Artículo 16. Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

1. Las modificaciones puntuales no sustanciales del plan general, de los planes especiales de reforma interior y de los planes especiales de protección que afecten ámbitos del suelo urbano para actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se podrán tramitar mediante un procedimiento simplificado, siempre que no se aumente el aprovechamiento lucrativo, siguiendo las determinaciones recogidas en los artículos siguientes.

Para estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales del plan aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los diez mil metros cuadrados.
- b) Que no afecten una superficie superior al equivalente al uno por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de cinco mil habitantes este porcentaje será del tres por ciento.
- c) Que no modifique la clasificación del suelo.



2. Se considerarán, asimismo, modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que, sin reunir las condiciones indicadas en el punto 1, modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

3. No se podrán considerar modificaciones puntuales no sustanciales aquellas que tengan una incidencia negativa en el ambiente, en la movilidad, en las infraestructuras o en el patrimonio cultural.”

Se entiende que este régimen simplificado puede resultar de aplicación en este caso, al tratarse de una modificación puntual vinculada a facilitar las actuaciones de rehabilitación edificatoria o permitir operaciones de regeneración y renovación urbanas en el casco histórico, debiendo acreditar que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado anterior, nombradamente la ausencia de incremento de edificabilidad.

QUINTA.- Respeto de la aplicación de las Normas técnicas del planeamiento urbanístico de Galicia (NNTTPP), hace falta indicar que las mismas fueron aprobadas mediante Orden de la conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda de 10 de octubre de 2019, publicada en el Diario Oficial de Galicia número 224, del 25 noviembre de 2019; modificadas mediante

Orden de 8 de abril de 2022 (publicada en el Diario Oficial de Galicia nº 78, de 25 de abril de 2022).

La disposición transitoria primera de las NNTTPP, relativa a la adaptación del planeamiento, establece:

“(…)

2. El título II de las normas técnicas de planeamiento será de aplicación a las modificaciones puntuales, al planeamiento de desarrollo, a las delimitaciones de núcleo rural y a los estudios de detalle, únicamente cuando el instrumento de planeamiento a que se refieran ya esté adaptado a ellas.

En estos casos, se podrá emplear la cartografía o planimetría del planeamiento de origen y, sobre esa base, delimitar el ámbito afectado y graficar la ordenación propuesta, adaptada en el que proceda a las normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia”.

En consecuencia, en este supuesto, al tratarse de una modificación de un planeamiento que no está adaptado a las NNTTPP, dicha modificación deberá adaptarse al cumplimiento de las mismas, salvo en el referente al título II, de manera que a nivel gráfico podrán utilizar la planimetría del plan especial de reforma interior como base, adaptando únicamente la ordenación propuesta del ámbito afectado a las NNTTPP. Sin embargo, sí serán de aplicación las NNTTPP en el resto de aspectos.

CONCLUSIÓN

1. En el supuesto expuesto, resultará de aplicación la tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, prevista en el artículo 16 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, siempre que se acredite por el ayuntamiento que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo, nombradamente, la ausencia de incremento de edificabilidad.



2. La modificación propuesta deberá adaptarse a las Normas técnicas del planeamiento urbanístico de Galicia, excepto en el referido al título II, de manera que a nivel gráfico podrán utilizar la planimetría del plan especial de reforma interior como base, adaptando únicamente la ordenación propuesta del ámbito afectado a las NNTTTP.

Lo que se informa, haciendo constar que, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 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, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

