

Informe sobre redacción de un Plan especial de reforma interior de un suelo urbano no consolidado en aplicación de la disposición transitoria primera punto 2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de Redondela - Expediente XCP-23-006)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 25.01.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/257207) oficio del Ayuntamiento de Redondela en el que formula la siguiente consulta:

"(...) se presentó la tramitación de una delimitación de polígono y en un ámbito cuyo planeamiento en vigor, las Normas Subsidiarias de planeamiento de Ámbito Municipal de Redondela publicadas en el BOP de Pontevedra el 14.04.1988, (NNSS), plantea su desarrollo a través de la figura de un estudio de detalle y que clasifica como suelo urbano de ordenación no vinculante, que por remisión de la disposición transitoria primera 2.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, el régimen aplicable sería el del suelo urbano no consolidado.

Dado que la realidad existente en el ámbito no es igual que la planteada en el planeamiento en vigor, pues se ejecutó un nuevo vial en el linde noreste por el ADIF, con ocasión de las obras de alta velocidad que alteró uno de los viales previstos, así como propone alterar otro de los previstos, se informó desfavorablemente el estudio de detalle por incumplir el régimen previsto para su desarrollo.

(...) se formula la consulta, ante la imposibilidad de tramitar un estudio de detalle tal como remite el planeamiento en vigor, si se podría tramitar un plan especial de reforma interior en el supuesto expuesto permitido por la normativa urbanística o, se tendría que modificar el planeamiento municipal previamente al remitir éste la otra figura de planeamiento para su desarrollo".

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 del Territorio y Urbanismo, 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 Redondela cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 06.11.1987 y su normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra el 14.04.1988.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece lo siguiente:

"(...) 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 la misma, conforme las siguientes reglas:



a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de esta ley, se le aplicará lo 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 lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado".

En aplicación de dicha regla de vigencia, el ayuntamiento atribuye a los terrenos objeto de la consulta la condición de suelo urbano no consolidado, con el inciso de que las NSP de 1988 formulan su desarrollo a través de la figura de un estudio de detalle.

Es preciso señalar que no se aporta documentación que permita la identificación unívoca del ámbito objeto de la consulta.

TERCEIRA.- El artículo 95 de la LSG, relativo a los presupuestos de la ejecución del planeamiento urbanístico, establece en su apartado 1 que *"La ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada"*.

El apartado 2 del citado precepto concreta, respecto al suelo urbano no consolidado, que en esta clase de suelo *"(...) se requerirá la previa aprobación del plan especial del polígono correspondiente, excepto que el plan general establezca la ordenación detallada"*.

De las diferentes clases de planes especiales regulados en la propia ley, partiendo de que estamos hablando de operaciones en suelo urbano no consolidado, en este supuesto debe analizarse la figura del plan especial de reforma interior regulada en el artículo 72 de la LSG.

Este precepto fue desarrollado por el artículo 180 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (RLSG) aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que en su apartado 1 dispone lo siguiente:

"1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstos en el plan general (artículo 72.1 de la LSG).

En todo caso su ámbito deberá estar delimitado en el plan general, y la ordenación de éste podrá estar remitida al planeamiento de desarrollo o contenida en el propio plan.

Se consideran planes especiales de reforma interior no previstos aquellos que se redacten para modificar la ordenación detallada en ámbitos para los que ésta ya esté contenida en el propio plan general".

CUARTA.- De acuerdo con lo hasta aquí expuesto, si el planeamiento general carece de las determinaciones de la ordenación detallada en los términos que establece la legislación urbanística, el artículo 95 de la LSG remite obligatoriamente a la redacción de la figura de un plan especial que, de acuerdo con el señalado en los artículos 72 de la LSG y 180 del RLSG, debe ser el de reforma interior, esté o no previsto en el planeamiento general no adaptado siempre que el ámbito este delimitado en el plan general.

De este modo, la exigencia de las NSP de la redacción de un estudio de detalle resultaría decaída por la aplicación de la disposición transitoria primera de la LSG y el régimen establecido en la propia ley para el desarrollo del suelo urbano no consolidado.

QUINTA.- De no cumplirse los requisitos exigidos en la ley para la tramitación de un plan especial, el ayuntamiento siempre cuenta con la facultad de proceder la modificación de su planeamiento, tal y como señala el artículo 83.2 de la LSG:



"2.- La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o mediante la modificación de alguno de sus elementos".

De acuerdo con lo establecido en el artículo 83.4 de la LSG, se considera modificación del planeamiento la alteración de las determinaciones del plan, aunque impliquen cambios en la clasificación, en la calificación del suelo o en la delimitación del ámbito de los polígonos que no tengan por objeto la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad.

La modificación se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación de conformidad con lo establecido en el artículo 83.5 de la LSG.

En el presente supuesto, si se pretende desarrollar el ámbito mediante un plan especial de reforma interior, debería procederse a la modificación de las NSP para delimitar el ámbito, y cumplir así los requisitos que para aplicación de esta figura exige el artículo 180.1 del RLSG.

CONCLUSIÓN.-

1.- La figura del plan especial de reforma interior constituye un instrumento adecuado tanto para establecer la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado como para su modificación, si estuviese ya incorporada en las NSP.

2.- Para poder establecer la ordenación detallada por medio de plan especial de reforma interior, los ámbitos de suelo urbano no consolidado deben estar delimitados en el plan general de ordenación municipal.

3.- En todo caso, el ayuntamiento siempre puede proceder a la modificación de su planeamiento, en el ejercicio de sus competencias para formular el planeamiento urbanístico, de conformidad con lo establecido en los artículos 51 y 83.5 de la LSG, con el fin de delimitar el ámbito de suelo urbano no consolidado, modificar los viales precisos y, en su caso, incluir la ordenación detallada.

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.

