

## Informe sobre regulación de usos pormenorizados en la Ordenanza 1 "Edificación Industrial" del Plan de sectorización del ámbito de suelo urbanizable no delimitado SUND-VI (Confederación de Empresarios de A Coruña – Expediente XCP-23/068)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 07.11.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2023/2974490 ) oficio firmado por Antonio Javier Fontenla Ramil, en representación de la Confederación de Empresarios de La Coruña, en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo con base en los siguientes antecedentes:

*"El Plan General de Ordenación Municipal de O Barco fue aprobado en fecha 27/06/2003 e incorporaba un ámbito de Suelo Urbanizable no Delimitado, denominado SUND VI, cuyo Plan de Sectorización fue aprobado en fecha 5/03/2009. Para el conjunto de las cinco Parcelas que contiene se estableció un único uso global, Industrial, con sujeción a la Ordenanza 1 "Edificación Industrial" del citado Plan General, sin que el citado Plan de Sectorización estableciera de forma expresa, ni las determinaciones contenidas en el artículo 66.3) de la Ley 9/2002, en lo referente a la asignación detallada de usos pormenorizados, ni la del artículo 34 a) y b) del RD 2159/1978, vigentes en el momento de su aprobación".*

A la vista de lo anterior, formula la siguiente consulta:

*"PRIMERA.- En base a estas determinaciones del Plan de Sectorización: uso global característico, industrial con sujeción a la Ordenanza 1) "Edificación Industrial" del Plan se puede concluir que el citado Plan de Sectorización contiene un vacío legal en cuanto a calificación urbanística por no incluir lo dispuesto en los citados artículos de RD 2159/1978 y Ley 9/2002 o, por el contrario, ¿se debe entender que con las determinaciones contenidas (usos global y ordenanza específica de aplicación) se da cumplimiento a las exigencias de los citados artículos?.*

*SEGUNDA.- Con carácter general, el Plan de Sectorización establece en su Normativa Urbanística, apartado 4.1.2: "que en los puntos no desarrollados en el Plan de Sectorización, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General" y, con carácter particular, se estará a lo dispuesto "en la Ordenanza 1, en todos aquellos términos que no se especifiquen en el Plan de Sectorización" apartado 4.3 de la referida Normativa.*

*De igual forma, se señala en el apartado 4.7 de la misma Normativa: "la regulación de los usos, así como los usos compatibles y complementarios se regirán según lo establece el Plan General de Ordenación Municipal de O Barco", que se regulan, por lo demás en los artículos 51 y 52 de la Normativa del Plan General.*

*En base a estas consideraciones y bajo una interpretación integrada de las mismas, nos cuestionamos si podría resultar de aplicación la Ordenanza 6 del Plan General, "Edificación Industrial" que regula el artículo 170 de la Normativa del Plan General y, más en concreto, podría considerarse como un uso pormenorizado el uso comercial en su categoría 3ª, 4ª y 6ª.*

*TERCERA- Como alternativa a la aplicación directa e inmediata de la Ordenanza 6 – artículo 170 Normativa del Plan General- al SUND VI si se concluye que existe el vacío legal (por incumplimiento de la normativa referida), la cuestión sería si podría aplicarse el Plan Básico Autonómico para integrar esa laguna existente, aplicando directamente la Ordenanza regulada en el los artículos 112 y ss del Anexo del citado Plan Básico Autonómico".*



## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo 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 se encuentran las personas titulares de la presidencia de las organizaciones empresariales.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento del Barco de Valdeorras cuenta con Plan general de ordenación municipal (en adelante PGOM), aprobado definitivamente el 27.06.2003 y su normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense núm. 170, del 26.07.2003.

Este instrumento de planeamiento fue aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y no está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, por lo que, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella conforme las reglas previstas en la disposición transitoria primera apartado 2 de la LSG.

En desarrollo del PGOM, el 05.03.2009 el Pleno del ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan de sectorización del ámbito de suelo urbanizable no delimitado SUND-VI, de uso característico industrial. El acuerdo aprobatorio y su normativa urbanística consta publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense núm. 74, del 01.04.2009.

**TERCERA.-** La Confederación de Empresarios de La Coruña consulta, en primer término, si el citado plan de sectorización incurre en un vacío por establecer un único uso global para las parcelas sujetas al mismo y no contener las determinaciones exigidas por los artículos 66.3.d) de la derogada Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y 34 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por lo que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbano.

Hace falta advertir que el artículo 34 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que se cita expresamente en la consulta, establece las determinaciones propias del instrumento de planeamiento general para el suelo urbanizable no programado, no siendo el contenido de esta figura lo que corresponde analizar.

Hecho este apunte, el artículo 66.3.d) de la derogada Ley 9/2002, de 30 de diciembre, establecía como determinaciones obligatorias de los planes de sectorización las previstas en el artículo 64 de esa ley para los planes parciales, y entre estas:

"b) cualificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes la cada zona."

Pues bien, la normativa urbanística del referido plan de sectorización contiene las siguientes previsiones que resultan de especial interés para dar respuesta a la consulta formulada:

-El apartado 4.1.2, dentro del epígrafe relativo a las "Normas generales", se refiere a la relación con la normativa del PGOM indicando que "... En todos los puntos no desarrollados expresamente en este Plan de Sectorización, se estará al dispuesto en la normativa del Plan General Ordenación Municipal del Barco de Valdeorras.[...]".



-El apartado 4.2 ("Normas comunes de la edificación") establece "Edificación Industrial: se aplicarán las condiciones Uso para edificaciones destinadas usos industriales, recogidas en el PGOM del Barco de Valdeorras, en NORMAS - 3. Normas de Uso. [...]".

-Por último, en las "Normas particulares de cada zona de edificación" previstas en el apartado 4.3 dentro de la Ord. 1 Edificación industrial se establece expresamente que "En todos aquellos términos que no se especifiquen en el presente Plan de Sectorización, habrá de remitirse al PGOM del Barco de Valdeorras [...]".

Asimismo, se indica, respecto de las condiciones de uso, que el uso característico será el industrial y que "Cumplirán las condiciones establecidas en las NORMAS-3 (NORMAS DE USO) del PGOM del Barco de Valdeorras".

**CUARTA.-** La normativa del plan de sectorización, por tanto, efectúa una remisión al dispuesto en el plan general en aquellos aspectos no regulados expresamente en sus normas generales, normas comunes de uso y normas particulares de la Ordenanza 1 de Edificación industrial, por lo que para apreciar o no la existencia de un vacío en su regulación hace falta analizar las previsiones contenidas en el planeamiento general.

Así, al amparo de la remisión a las Normas de Uso efectuada por el apartado 4.2 de la normativa del Plan de sectorización, cabe reparar en que el artículo 52, encuadrado en el Capítulo II, relativo a la "Clasificación de usos", contiene las siguientes definiciones:

"1. Uso característico. Se considera uso característico el predominante dentro de un determinado ámbito del término municipal en función de la cualificación asignada por el Plan General.

2. Usos pormenorizados.

2.1 Constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos definidos en su situación e intensidad en las ordenanzas de cada zona, y que tienen por finalidad tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad urbana.

2.2 Los usos pormenorizados se dividen en: 2.2.1 USOS PERMITIDOS. [...] 2.2.2 USOS PROHIBIDOS. [...]

Estas definiciones evidencian que la norma zonal Ord. 1 Edificación Industrial define el uso característico, mas no contiene expresamente la regulación de los usos pormenorizados.

No obstante, hace falta reiterar que el apartado 4.3 de la normativa del Plan de sectorización, que regula las normas particulares de cada zona de edificación, indica que "en todos aquellos términos que no se especifiquen en el presente plan de sectorización, habrá de remitirse al PGOM del Barco de Valdeorras.

**QUINTA.-** De lo hasta aquí expuesto resulta que la Ord. 1 Edificación Industrial debe complementarse con la misma norma zonal específica que está regulada en el artículo 170 de la normativa del PGOM bajo la denominación Ordenanza 6 Edificación Industrial.

Esta ordenanza diferencia tres grados de aplicación a razón del tamaño de las zonas y características de la edificación:

- Grao Lo.6.1.- Industrias exentas, cuyas determinaciones ordenan las edificaciones existentes y sus posibles ampliaciones.

- Grao Lo.6.2.- Áreas industriales de pequeño tamaño.

-Grao Lo.6.3.- Parque empresarial, de aplicación a ese desarrollo. Para este grado el PGOM no contiene la ordenación detallada y remite a las determinaciones del plan parcial que lo desarrolla.



Mas, estos tres grados tienen correspondencia con el triple objeto de la Ordenanza 6 que describe el apartado 2 del artículo 170:

“Las zonas de aplicación de esta ordenanza se corresponden con enclaves industriales situados en el interior del área urbana, así como con pequeñas zonas industriales situadas en las cercanías del área urbana o colindantes con núcleos rurales periféricos a la misma. También se incluye dentro de esta ordenanza el Parque Empresarial del Barco”.

En tanto que conforme al artículo 193 de la normativa del PGOM el ámbito de aplicación del suelo urbanizable no delimitado tipo VI “comprende el suelo rústico carente de valores merecedores de su protección, colindante con áreas urbanas industriales”.

Pues bien, en este caso es preciso partir de la premisa de que el supuesto analizado se refiere a un solar vacante, lo que permite descartar la aplicación del Grado O.6.1, que contiene determinaciones para edificaciones existentes y del Grao Lo.6.3, que se refiere a suelos urbanizables remitidos al desarrollo de un plan parcial por no contar con ordenación detallada.

Por lo tanto, cabe concluir que en este caso resulta de aplicación a regulación de usos pormenorizados establecida en el Grao O.6.2, que opera sobre el suelo vacante en las cercanías del área urbana.

Esta ordenanza enumera en el artículo 170.5.3.3.b) los siguientes usos pormenorizados permitidos:

- Industrial: Categorías 4ª y 5ª.
- Almacén: Categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje – Aparcamiento: Categorías 3ª y 5ª.
- Comercial: Categorías 2ª, 3ª y 5ª.

En ningún caso puede autorizarse de manera predominante de acuerdo con las definiciones del artículo 52 del PGOM, antes reproducidas.

En todo caso, corresponde al Ayuntamiento del Barco de Valdeorras, en el marco de las competencias atribuidas por la LSG, la función de interpretación del planeamiento urbanístico.

**SEXTA.-** El Plan Básico Autonómico, que se aprobó por el Decreto 83/2018, de 27 de agosto (en adelante PBA), establece en su artículo 8 que este instrumento tendrá carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal en aquellos ayuntamientos en los que exista.

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.

En atención al expuesto en las consideraciones jurídicas anteriores, no procede la aplicación complementaria del PBA en el supuesto analizado por no apreciarse la concurrencia de una indeterminación o laguna en la regulación de usos pormenorizados en la ordenanza zonal Ord.1 Edificación Industrial del plan de sectorización.

## CONCLUSIÓN

1. La ordenanza zonal Ord.1 Edificación Industrial del Plan de sectorización del ámbito de suelo urbanizable no delimitado SUND-VI aprobado definitivamente el 05.03.2009 no contiene una asignación expresa de usos pormenorizados, sino que remite para estos efectos a las normas de usos previstas en el PGOM.



2. En consecuencia, resulta de aplicación la regulación de usos pormenorizados previstos en la Ordenanza 6 Edificación Industrial, Grao O.6.2 del PGOM del Barco de Valdeorras, que prevé como uso pormenorizado el uso comercial en sus categorías 2ª, 3ª y 5ª.

3. No procede la aplicación complementaria del PBA por no apreciarse la concurrencia de una indeterminación o laguna en la regulación de usos pormenorizados en la ordenanza zonal Ord.1 Edificación Industrial del plan de sectorización.

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.

