

## Informe sobre a posibilidade de conceder licenza directa á implantación dunha nave industrial no parque empresarial de Rianxo (Concello de Rianxo – Expediente XCP-23/030)

### ANTECEDENTES

I.- O 02.05.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/131425) escrito do Concello de Rianxo no que formula consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo nos seguintes termos:

*“O Concello de Rianxo conta con NNSS aprobadas o 11/07/1985 e publicadas o 21/08/198. Conta cun Proxecto sectorial do parque empresarial aprobado o 22/11/2007 e publicado o 25/01/2008, promovido pola sociedade pública SEA (Suelo Empresarial del Atlántico).*

*Este proxecto sectorial recolle, entre outras cuestións:*

- Ordenanzas, entre outras:
  - Ordenanza 1 empresarial servizos
  - Ordenanza 2: empresarial industrial
- Liñas de retranqueo

*Na actualidade unha empresa adquiriu 4 parcelas lindeiras, a parcela 37 e 38 (que están dentro da ordenanza nº 1. empresarial e servizos), e as parcelas 46 e 47 (que están suxeitas a ordenanza nº 2, de empresarial industria), nas cales pretende a instalación dunha nave que afecta á totalidade das mesmas.*

*Ao abeiro de todo o anterior, formulamos as seguintes cuestións:*

*Primeira.- Posibilidade de outorgar licenza directa para edificar unha única construción que abarque as 4 parcelas, tendo en conta que as ordenanzas de aplicación son dúas diferentes, e que entre as parcelas 37 e 46 se establece liña de retranqueo.*

*Segunda.- No caso de que non se puidera outorgar título habilitante de forma directa para o pretendido, posibilidade de resolvelo mediante a aprobación dun estudo detalle, ordenando os volumes edificables, pero sen incrementar o aproveitamento urbanístico.*

*Terceira.- No caso de que ningunha das posibilidades analizadas anteriormente fora viable, que alternativas existirían sen ter que acudir á propia modificación do proxecto sectorial”.*

II.- O 09.05.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/1393268) novo oficio do Concello de Rianxo no que se reiteran as cuestións formuladas anteriormente e engaden una serie de precisións sobre as determinacións do Proxecto sectorial do parque empresarial de Rianxo.

Tamén contén unha descrición da proposta da empresa nos seguintes termos:

*“Segundo a proposta da empresa propietaria das catro parcelas o que se pretende é agrupar as parcelas, instalar unha actividade compatible cos usos industriais e terciario, situar a edificación nas parcelas 47, 46 e parte da 37, sen gardar o retranqueo entre a parcela 37 e 46 indicando no plano PO.1.2. A edificabilidade e a ocupación en planta no serían superiores ás permitidas pola ordenanza 2 de aplicación*



nestas parcelas. Desta forma a parcela 38, mais próxima ás zonas poboadas, podería quedar libre de edificación, en liña coa idea de gradación da ordenación do polígono”.

## 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 se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Rianxo conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo o 11.07.1985 e publicada a súa normativa urbanística no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 18.09.1985.

No plano de zonificación xeral das NSP o solo obxecto de consulta figura clasificado como apto para urbanizar.

Nese ámbito, o Consello da Xunta de Galicia aprobou o 22.11.2007 o Proxecto sectorial do Parque Empresarial de Rianxo.

Segundo consta nos apartados 1.6.2 e 1.6.3 da memoria xustificativa do proxecto sectorial, os usos lucrativos destinados a actividades económicas distribúense polo parque empresarial, en dúas ordenanzas diferenciadas, a Ordenanza 2 *Empresarial industrial* e a Ordenanza 1 *Empresarial Servizos*, que distingue varios graos que permiten a implantación de usos mixtos terciarios e industriais.

Conforme ao plano PO 1.1. ZONIFICACIÓN as parcelas núm. 37 e 38 están localizadas na zona 8, suxeita a Ordenanza 1, grao 3, en tanto que as parcelas 46 e 47 están localizadas na zona 10, suxeita a Ordenanza 2:



O artigo 3.3.1 da normativa do proxecto sectorial establece que *"se permite agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións. As parcelas resultantes estarán suxeitas, en todo caso, ás condicións que as ordenanzas particulares sinalan"*.

En consecuencia, para a parcela agrupada debe cumprirse univocamente a ordenanza zonal que lle resulte de aplicación a cada porción do solo e, a este respecto:

a) Na parte da parcela agrupada correspondente as parcelas 37 e 38 resulta de aplicación a Ordenanza 1, sinalando no seu artigo 2.2.4 da normativa do proxecto sectorial sobre as condicións de posición da edificación o seguinte:

*"[...]"*

*Recuamentos:*

- O recuamento mínimo da edificación respecto á aliñación oficial son os indicados nos planos das Normas Urbanísticas.*
- O recuamento mínimo da edificación ao resto de lindeiros con outras parcelas será de (4) metros.*
- Permitirase o acaroamento da edificación os lindeiros da parcela, a excepción con vías públicas e espazos públicos, coa aceptación expresa dos propietarios das parcelas afectadas e previa inscrición de rexistro da servidume correspondente.*

b) Na parte da parcela agrupada correspondente as parcelas 46 e 47 é aplicable a Ordenanza 2, indicando o artigo 2.3.4. da normativa do proxecto sectorial en relación as condicións de posición da edificación:

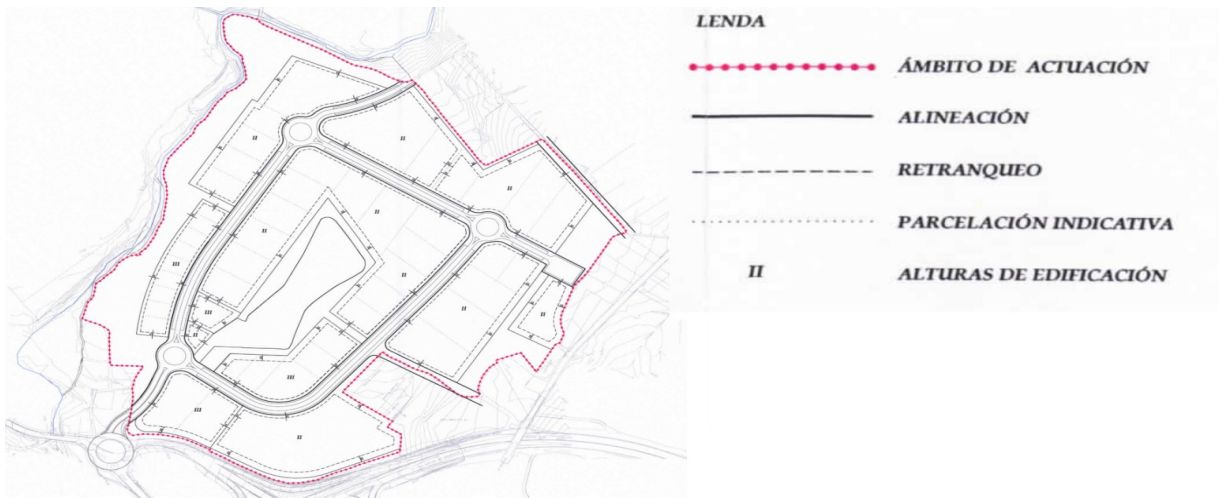
*"[...]"*

*Recuamentos a lindeiros:*

- O recuamento mínimo da edificación ás vías públicas e outras zonas será o definido nos planos de Ordenación das presentes Normas Urbanísticas.*
- O recuamento mínimo da edificación ao resto dos lindeiros con outras parcelas será de (4) metros.*
- Permitirase o acaroamento da edificación aos lindeiros da parcela da mesma ordenanza, coa aceptación expresa dos propietarios das parcelas afectadas e previa inscrición de rexistro da servidume correspondente.*

O Plano 1.2 ORDENACIÓN DA EDIFICACIÓN establece os seguintes recuados mínimos da edificación a outras zonas, definindo a separación da edificación da liña de cambio de cualificación do solo:





En consecuencia, deberán respectarse os recuados mínimos sinalados no Plano 1.2, ademais dos recuados na propia ordenanza da normativa, polo que a construción proposta non resulta viable.

**CUARTA.-** Non obstante o anterior, en relación ás dúas últimas cuestións formuladas polo concello, relativas á posibilidade de redactar un estudo de detalle para ordenar o volume edificable establecido no proxecto sectorial ou, no seu caso, proceder á modificación do proxecto sectorial debe terse en conta o que a continuación se indica.

Os proxectos sectoriais, considerados proxectos de interese autonómico segundo a disposición transitoria terceira da *Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT)*, son un instrumento de ordenación do territorio regulados na citada lei, tal e como se recolle no seu artigo 19.

De acordo co establecido no artigo 79 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, o estudo de detalle é unha figura de planeamento urbanístico para o desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, todos eles instrumentos de ordenación urbanística, polo que non cabe acudir a dita figura urbanística para modificar a ordenación dos volumes edificables obxecto da consulta.

En consecuencia, á vista da regulación contida no proxecto sectorial, a alteración da ordenación dos volumes edificables prevista deberá abordarse a través dunha modificación do dito instrumento de ordenación territorial.

A tal efecto, a *Lei 1/2021, do 8 de xaneiro*, regula no artigo 57, como novidade respecto da regulación anterior, un procedemento específico e simplificado para o caso daquelas modificacións que teñan o carácter de non substanciais, é dicir, as que non supoñan unha alteración xeral ou fundamental do instrumento e, en todo caso, as que non impliquen unha revisión dos seus obxectivos xerais nin a alteración substancial dos elementos esenciais da súa ordenación.

Noutro caso, de tratarse dunha modificación substancial nos termos previstos no artigo 56 da *Lei 1/2021, do 8 de xaneiro*, deberá seguirse o procedemento ordinario previsto para a tramitación dos proxectos de interese autonómico nos artigos 54 ou 55 da dita lei, en función de que o proxecto teña que someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria ou simplificada, respectivamente.



## CONCLUSIÓN

- 1.- A proxección dunha única construción continua que abarque as catro parcelas obxecto da consulta non resulta posible, dado que contravén os recuados mínimos establecidos do plano 1.2 ORDENACIÓN DA EDIFICACIÓN.
- 2.- Os estudos de detalle non poden desenvolver instrumentos de ordenación do territorio, polo que non é posible aprobar un estudo de detalle para modificar a ordenación dos volumes edificables previstos no Proxecto sectorial do parque empresarial de Rianxo.
- 3.- A alteración da ordenación dos volumes edificables prevista deberá abordarse a través da modificación do proxecto sectorial, ben a través do procedemento simplificado previsto no artigo 57 da *Lei 1/2021, do 8 de xaneiro*, no caso de tratarse dunha modificación non substancial; ben a través do procedemento ordinario previsto para a tramitación dos proxectos de interese autonómico nos artigos 54 ou 55 da dita lei, en función de que o proxecto teña que someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria, respectivamente.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

