

Informe sobre Encaixe das obras de reconstrución nas "obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente" previstas no artigo 63 do Plan Básico Autonómico de Galicia (Concello de Vilalba - Expediente XCP 23/010)

ANTECEDENTES

I.- O 07.02.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/412816) oficio do Concello de Vilalba no que expón que está tramitando unha licenza urbanística para reconstrución da planta piso de uso secadeiros de xamóns e embutidos dunha nave industrial situada na Estrada N-634 km -621, parroquia de Goiriz, situada en solo urbanizable non delimitado para uso industria cárnica, na que expón o seguinte:

"(...) en data 22/05/2021 parte das instalacións pertencentes a empresa Jamones Francisco Otero, S.L. sufriron un incendio que afectou a gran parte da estrutura, cuberta, así como cerramentos exteriores e tamén ao interior, onde se viñan realizando operacións de preparación e almacenaxe de derivados cárnicos.

(...) en data 5/07/2022 iníciase expediente a solicitude do interesado, para obter licencia de demolición sobre dita nave sinistrada, coa intención de garantir a seguridade dos traballadores ante o risco inminente de desprendementos dos diferentes elementos que conforman a estrutura da zona sinistrada debido ao deterioro que o tempo provocou sobre os mesmos ao atoparse totalmente expostos a intemperie. Debido a esta urxencia concédese licencia de demolición (...).

Á vista de dos anteriores antecedentes, solicita informe sobre a redacción do artigo 63 do *Plan básico autonómico de Galicia* (PBA), aprobado por *Decreto 83/2018, do 26 de xullo*, nos seguintes termos:

"(...) Vista a indeterminación do citado artigo ... considérase axeitado solicitar informe a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo relativo ao alcance interpretativo do concepto xurídico de obras necesarias para o mantemento do uso preexistente".

A solicitude vai acompañada, entre outra documentación, do *"Proyecto de obras y actividad de reconstrucción de planta piso de uso secaderos de jamones y embutidos en industria cárnica existente"* do 09.03.2022 que ten por obxecto desenvolver as seguintes actuacións *"Reconstrucción o reposición de planta piso de industria cárnica existente como consecuencia del incendio acaecido a fecha 22 de mayo del presente año.*

Así mismo, se mantendrá la actividad que se desarrollaba en la planta piso consistente en las fases de secado y bodega de su proceso productivo de industria cárnica. Consistirá en la reconstrucción y reposición de las piezas prefabricadas de hormigón pretensado de cubierta deformadas por el incendio y reposición de las instalaciones existentes con anterioridad".

No proxecto indícase que o incendio de 2021 arrasou parte da estrutura, instalacións e maquinaria da nave e parte da planta baixa na que se atopaba o montacargas.

II.- Con data do 25.04.2023 ten entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. Entrada 2023/1249572) un oficio do Concello de Vilalba no que modifica a consulta formulada nos seguintes termos:

"(...) neste momento o concello precisa de concreción do concepto "obras necesarias para o mantemento do uso preexistente" unicamente para a resolución da licencia urbanística que se esta tramitando no expediente n.º 1158/2022, este concello considera preciso acotar o ámbito da consulta ás obras as que se refire o "Proyecto de obras y actividad de reconstrucción de planta piso de uso secaderos de jamones y embutidos en industria cárnica existente" remitido coa anterior solicitude. (...)"

CONSIDERACIÓN 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 Vilalba conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (NSP), aprobadas definitivamente o 13.03.1984 e a súa normativa publicouse no *Boletín Oficial de Lugo* o 30.04.1984.

O 07.04.2005 o concello aprobou definitivamente unha modificación puntual das NSP (MP2005), coa finalidade de crear solo urbanizable non delimitado no PK 621 da N-634 no lugar de Acasilla, na parroquia de Goiriz, que se axustou ao disposto na *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

O Concello de Vilalba aprobou definitivamente un plan de sectorización do solo urbanizable non delimitado no PK 621 da N-634 no lugar de Acasilla na parroquia de Goiriz, con data 02.05.2007.

TERCEIRA.- A disposición transitoria primeira, apartado 1 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) establece que:

"1.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade a súa entrada en vigor e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, conservará a súa vixencia ata a revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

(...)

b) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

(...)".

CUARTA.- A consulta municipal versa sobre o encaixe das obras de reconstrución da planta piso de uso secadeiros de xamóns e embutidos dunha nave industrial na expresión *"obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente"* recollida no artigo 63 do Plan Básico Autonómico de Galicia (no sucesivo, PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo.

Neste caso, segundo consta no proxecto achegado xunto coa solicitude, preténdense realizar obras de reconstrución ou reposición da planta piso dunha edificación existente que foi obxecto dun incendio, concretamente das pezas prefabricadas de formigón pretensado de cuberta deformadas polo incendio e reposición das instalacións existentes con anterioridade.

Con carácter previo, convén indicar que, de acordo co establecido nos artigos 49.2 da LSG, 90.2 do *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, aprobado por *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (no sucesivo, RLSG) e 8 do PBA, este último terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista. En virtude do seu carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

Non en tanto, tendo en conta que a competencia para a execución do planeamento se configura como unha función suxeita ao control municipal, segundo os artigos 94.1 da LSG e 219.1 do RLSG, debe ser o concello quen interprete e determine en cada caso concreto si se producen lagoas ou indeterminacións que deben ser complementadas acudindo á regulación prevista no Plan Básico Autonómico ou, no caso de que non existan, aplicar directamente o previsto no seu planeamento urbanístico.



No suposto ao que se refire a consulta, cómpre sinalar que o concello parte da aplicación complementaria do PBA no tocante ao réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico.

QUINTA.- O artigo 63 do PBA regula o réxime das edificacións desconformes co planeamento urbanístico nos seguintes termos:

"1.- Nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado na normativa urbanística vixente, poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza que resulte de aplicación.

2.- En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade co planeamento respecto da situación inicial".

As obras que se poden levar a cabo nas edificacións desconformes están limitadas polo artigo 63 do PBA ás obras de conservación - definidas no apartado 9.c) do Anexo I do RLSG como as *"medidas e accións dirixidas a que o inmobles conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais e o seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño"* - e ás necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como ás obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza aplicable.

No caso concreto, as obras pretendidas supoñen a reconstrución ou reposición da planta piso dunha edificación existente que foi obxecto dun incendio, entendendo por obras de reconstrución, segundo o establecido no apartado 9.f) do Anexo I do RLSG, a *"acción destinada a completar un estado previo do inmoble arruinado utilizando como base partes orixinais deste cuxa autenticidade poida acreditarse"*.

As obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente non comprenden as obras necesarias para dotar *ex novo* a unha edificación das condicións mínimas para ser utilizada de forma efectiva cando se carece delas (entre outras, Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia do 21.05.2019. Recurso 4032/2018), polo que as obras de reconstrución da nave industrial exceden das obras permitidas polo artigo 63 do PBA.

En todo caso, corresponde ao concello, á vista das circunstancias concorrentes no caso concreto, valorar se as obras concretas de reconstrución da planta piso do inmoble constitúen obras de conservación e necesarias para o mantemento do uso preexistente.

CONCLUSIÓN

As obras de reconstrución da planta piso de uso secadeiros de xamóns e embutidos dunha nave industrial afectada por un incendio non teñen encaixe nas *"obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente"* permitidas no artigo 63 do Plan Básico Autonómico de Galicia para as edificacións desconformes co planeamento urbanístico.

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.

