

## Informe sobre la posibilidad de conceder licencia directa a la implantación de una nave industrial en el parque empresarial de Rianxo (Ayuntamiento de Rianxo – Expediente XCP-23/030)

### ANTECEDENTES

I.- El 02.05.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2023/131425) escrito del Ayuntamiento de Rianxo en el que formula consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en los siguientes términos:

*“El Ayuntamiento de Rianxo cuenta con NNSS aprobadas el 11/07/1985 y publicadas el 21/08/198. Cuenta con un Proyecto sectorial del parque empresarial aprobado el 22/11/2007 y publicado el 25/01/2008, promovido por la sociedad pública SEA (Suelo Empresarial del Atlántico).*

*Este proyecto sectorial recoge, entre otras cuestiones:*

- Ordenanzas, entre otras:
  - Ordenanza 1 empresarial servicios
  - Ordenanza 2: empresarial industrial
- Líneas de retranqueo

*En la actualidad una empresa adquirió 4 parcelas colindantes, la parcela 37 y 38 (que están dentro de la ordenanza N.º 1. empresarial y servicios), y las parcelas 46 y 47 (que están sujetas la ordenanza N.º 2, de empresarial industria), en las cuales pretende la instalación de una nave que afecta a la totalidad de las mismas.*

*Al amparo de todo el anterior, formulamos las siguientes cuestiones:*

*Primera.- Posibilidad de otorgar licencia directa para edificar una única construcción que abarque las 4 parcelas, toda vez que las ordenanzas de aplicación son dos diferentes, y que entre las parcelas 37 y 46 se establece línea de retranqueo.*

*Segunda.- En caso de que no se pudiera otorgar título habilitante de forma directa para lo pretendido, posibilidad de resolverlo mediante la aprobación de un estudio detalle, ordenando los volúmenes edificables, pero sin incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

*Tercera.- En caso de que ninguna de las posibilidades analizadas anteriormente fuera viable, que alternativas existirían sin tener que acudir a la propia modificación del proyecto sectorial”.*

II.- El 09.05.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/1393268) nuevo oficio del Ayuntamiento de Rianxo en el que se reiteran las cuestiones formuladas anteriormente y añaden una serie de precisiones sobre las determinaciones del Proyecto sectorial del parque empresarial de Rianxo.

También contiene una descripción de la propuesta de la empresa en los siguientes términos:

*“Según la propuesta de la empresa propietaria de las cuatro parcelas lo que se pretende es agrupar las parcelas, instalar una actividad compatible con los usos industriales y terciario, situar la edificación en*



las parcelas 47, 46 y parte de la 37, sin guardar el retranqueo entre la parcela 37 y 46 indicando en el plano PO.1.2. La edificabilidad y la ocupación en planta no serían superiores a las permitidas por la ordenanza 2 de aplicación en estas parcelas. De esta forma la parcela 38, mas próxima a las zonas pobladas, podría quedar libre de edificación, en línea con la idea de gradación de ordenación del polígono”.

## 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 do Territorio e 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 Rianxo cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11.07.1985 y publicada su normativa urbanística en el *Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña* de 18.09.1985.

En el plano de zonificación general de las NSP el suelo objeto de consulta figura clasificado como apto para urbanizar.

En ese ámbito, el Consello de la Xunta de Galicia aprobó el 22.11.2007 el Proyecto sectorial del Parque Empresarial de Rianxo.

Según consta en los apartados 1.6.2 y 1.6.3 de la memoria justificativa del proyecto sectorial, los usos lucrativos destinados a actividades económicas se distribuyen por el parque empresarial, en dos ordenanzas diferenciadas, la Ordenanza 2 *Empresarial industrial* y la Ordenanza 1 *Empresarial Servicios*, que distingue varios grados que permiten la implantación de usos mixtos terciarios e industriales.

Conforme al plano PO 1.1. ZONIFICACIÓN las parcelas núm. 37 y 38 están localizadas en la zona 8, sujeta a Ordenanza 1, grado 3, en cuanto que las parcelas 46 y 47 están localizadas en la zona 10, sujeta a Ordenanza 2:



El artículo 3.3.1 de la normativa del proyecto sectorial establece que *“se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas, en todo caso, a las condiciones que las ordenanzas particulares señalan”*.

En consecuencia, para la parcela agrupada debe cumplirse unívocamente la ordenanza zonal que le resulte de aplicación a cada porción del suelo y, a este respecto:

a) En la parte de la parcela agrupada correspondiente a las parcelas 37 y 38 resulta de aplicación la Ordenanza 1, señalando en su artículo 2.2.4 de la normativa del proyecto sectorial sobre las condiciones de posición de la edificación lo siguiente:

*“[...]”*

*Retranqueos:*

*- El retranqueo mínimo de la edificación respecto a la alineación oficial son los indicados en los planos de las Normas Urbanísticas.*

*- El retranqueo mínimo de la edificación al resto de colindantes con otras parcelas será de (4) metros.*

*- Se permitirá el adosado de la edificación a los colindantes de la parcela, a excepción con vías públicas y espacios públicos, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa inscripción de registro de la servidumbre correspondiente.*

b) En la parte de la parcela agrupada correspondiente a las parcelas 46 y 47 es aplicable la Ordenanza 2, indicando el artículo 2.3.4. de la normativa del proyecto sectorial en relación a las condiciones de posición de la edificación:

*“[...]”*

*Retranqueos a colindantes:*

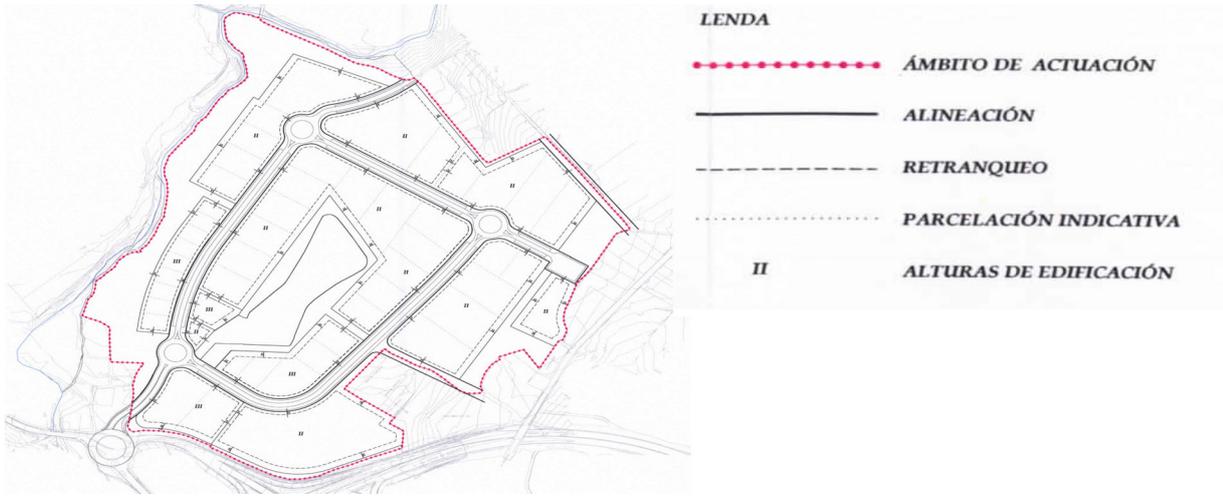
*- El retranqueo mínimo de la edificación a las vías públicas y otras zonas será el definido en los planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas.*

*- El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los colindantes con otras parcelas será de (4) metros.*

*- Se permitirá el adosado de la edificación a los colindantes de la parcela de la misma ordenanza, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa inscripción de registro de la servidumbre correspondiente.*

El Plano 1.2 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN establece los siguientes retranqueos mínimos de la edificación a otras zonas, definiendo la separación de la edificación de la línea de cambio de cualificación del suelo:





En consecuencia, deberán respetarse los retranqueos mínimos señalados en el Plano 1.2, además de los retranqueos en la propia ordenanza de la normativa, por lo que la construcción propuesta no resulta viable.

**CUARTA.-** No obstante lo anterior, en relación a las dos últimas cuestiones formuladas por el ayuntamiento, relativas a la posibilidad de redactar un estudio de detalle para ordenar el volumen edificable establecido en el proyecto sectorial o, en su caso, proceder a la modificación del proyecto sectorial debe tenerse en cuenta lo que a continuación se indica.

Los proyectos sectoriales, considerados proyectos de interés autonómico según la disposición transitoria tercera de la *Ley 1/2021, del 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia* (LOT), son un instrumento de ordenación del territorio regulados en la citada ley, tal y como se recoge en su artículo 19.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la *Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia*, el estudio de detalle es una figura de planeamiento urbanístico para el desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, todos ellos instrumentos de ordenación urbanística, por lo que no cabe acudir a dicha figura urbanística para modificar la ordenación de los volúmenes edificables objeto de la consulta.

En consecuencia, a la vista de la regulación contenida en el proyecto sectorial, la alteración de la ordenación de los volúmenes edificables prevista deberá abordarse a través de una modificación de dicho instrumento de ordenación territorial.

A tal efecto, la *Ley 1/2021, de 8 de enero*, regula en el artículo 57, como novedad respecto de la regulación anterior, un procedimiento específico y simplificado para el caso de aquellas modificaciones que tengan el carácter de no substanciales, es decir, las que no supongan una alteración general o fundamental del instrumento y, en todo caso, las que no impliquen una revisión de sus objetivos generales ni la alteración substancial de los elementos esenciales de su ordenación.

En otro caso, de tratarse de una modificación substancial en los términos previstos en el artículo 56 de la *Ley 1/2021, de 8 de enero*, deberá seguirse el procedimiento ordinario previsto para la tramitación de los proyectos de interés autonómico en los artículos 54 o 55 de dicha ley, en función de que el



proyecto tenga que someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, respectivamente.

## CONCLUSIÓN

- 1.- La proyección de una única construcción continua que abarque las cuatro parcelas objeto de la consulta no resulta posible, dado que contraviene los retranqueos mínimos establecidos del plano 1.2 ORDENACIÓN DA EDIFICACIÓN.
- 2.- Los estudios de detalle no pueden desarrollar instrumentos de ordenación del territorio, por lo que no es posible aprobar un estudio de detalle para modificar la ordenación de los volúmenes edificables previstos en el Proyecto sectorial del parque empresarial de Rianxo.
- 3.- La alteración de la ordenación de los volúmenes edificables prevista deberá abordarse a través de la modificación del proyecto sectorial, bien a través del procedimiento simplificado previsto en el artículo 57 de la *Ley 1/2021, de 8 de enero*, en el caso de tratarse de una modificación no substancial; bien a través del procedimiento ordinario previsto para la tramitación de los proyectos de interés autonómico en los artículos 54 o 55 de dicha ley, en función de que el proyecto tenga que someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada o ordinaria, respectivamente.

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.

