



CRITERIOS INTERPRETATIVOS REFERIDOS AO RÉXIME XURÍDICO APLICABLE ÁS NAVES-TALLERES EXISTENTES EN NÚCLEOS RURAIS DO VIXENTE PXOU: MODIFICACIÓN DO CRITERIO ADOPTADO POLA XUNTA DE GOBERNO LOCAL O 7/10/2013

Expte: 2024/INSTRUCURB/000002.

A Xunta de Goberno Local do Concello de Pontevedra, na sesión que tivo o lugar o día 05/12/2024, e de conformidade co ditame unánime da Comisión de Ordenación do Territorio, Urbanismo e Medio Ambiente de data 03/12/2024, e entre outros pronunciamentos, adoptou o seguinte ACORDO:

“Vista a proposta de modificación dos criterios interpretativos referidos ao réxime xurídico aplicable ás naves talleres existentes en núcleos rurais do vixente PXOU (CSV: BFXXJ88YLPEM87DG), a Xunta de Goberno Local, por unanimidade, acorda a modificación dos referidos criterios”, que, en consecuencia, quedan redactados do seguinte xeito.

“(…) Criterio interpretativo (modificación)

1º Ás naves-talleres-industrias existentes que se sitúen dentro dos núcleos rurais de recente formación delimitados no Plan Xeral dentro do solo urbano ou no eido da Ordenanza Especial da Estrada de Ourense (art. 231 bis do PXOU), aplicaráselles a regulación contida na Disposición transitoria primeira apartado segundo letra a) da LSG para a clase de solo urbano na que se inclúan; polo que dependerá de que reúna as condicións establecidas no artigo 17 a) ou b) para súa consideración como solo urbano consolidado ou non consolidado, con plena aplicación, segundo corresponda, das ordenanzas municipais vixentes contidas nos artigos 155, 155 bis, 156, 215 bis, 230, 231 e 231 bis, conxugadas co disposto nos artigos 43 e 44 de normativa municipal do Plan. En todo caso mantense o carácter de edificacións a conservar co réxime de usos pautado polo PXOU e a posibilidade de cambio de uso entre os admisibles, así como o réxime establecido para as edificacións en solo urbano non consolidado, ao abeiro do establecido no artigo 90.1 da LSG.

2º Ás naves-talleres-industrias existentes que se sitúen dentro dos núcleos rurais en solo non urbanizable e que se pautan polo art. 155 da normativa aplicaráselle o réxime de solo de núcleo rural da LSG, cos seguintes criterios:

2.1. De se pretender construír novas edificacións ou substituír as existentes (con derrube da edificación-nave existente ou transformación/adaptación art. 158 da normativa do PXOU) serán admisibles calquera dos usos que se prevén no propio PXOU: tanto o residencial característico como os complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos: terciarios, produtivos, turísticos, pequenos talleres, novas tecnoloxías da información, dotacionais, asistenciais e vencellados cos servizos públicos, observando os parámetros, prohibicións e as actuacións incompatibles previstas na LSG que matizan a regulación do planeamento xeral (arts. 151 e seguintes do PXOU), e sen prexuízo das maiores limitacións deste. Neste senso, reitérase a prohibición das naves industriais de calquera tipo (art. 26.1.c LSG), así coma de edificacións con tipoloxía non acorde co asentamento poboacional no que se proxecten (art. 26.1.a LSG).

2.2. Respecto das naves existentes en núcleo e, particularmente, das localizacións ou emprazamentos industriais grafitados polo PXOU como naves-talleres-industrias existentes nos núcleos rurais nos planos O-I 1:5000, estas poderán manter o uso autorizado, sen que caiba entender que as naves e edificacións cunha ocupación, volumetría, tipoloxía ou escala impropia do medio rural e desproporcionada para o núcleo nos parámetros da LSG e do art. 158 do PXOU, sigan podendo ser





consideradas como edificacións a manter o existente ou dentro de ordenación, senón que quedan sometidas a un réxime asimilado ao propio das edificacións en situación de desconformidade, ao non ser plenamente compatibles coas determinacións do planeamento do artigo 90.2 da LSG, admitíndose tanto os usos de pequenos talleres, almacéns e comercios de venda polo xunto compatibles con zonificación residencial ou vivenda (interpretados vía art. 155 da normativa do Plan xeral de ordenación urbana en relación coas determinacións dos arts. 43 e 44 da normativa do PXOU) como calquera dos usos terciarios e diferentes do residencial que se pautan no art. 156 do PXOU que se consideren, xunto co de equipamento, como complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos: terciarios, produtivos, turísticos, pequenos talleres e as novas tecnoloxías da información, así como os dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos. Todo isto sen prexuízo de que se poidan impoñer limitacións ou condicións especiais, que se deberán anotar no Rexistro da Propiedade.

3º No eido de ordenanzas como as que nos ocupan, que vencellan as posibilidades edificatorias dun predio á súa superficie, non cabe nestas edificacións industriais existentes a súa división horizontal para formar novas parcelas, estimándose que a edificación existente queda adscrita á parcela que xera a edificabilidade materializada, estando suxeitas as licenzas de parcelamento ou división ao estricto cumprimento dos parámetros urbanísticos de aplicación segundo a ordenanza.

O réxime de intervención administrativa en materia de actividades, como se sinalou anteriormente, coas figuras de licenza, comunicación previa e declaración responsable, fan de difícil aplicación o establecido na instrución orixinal no relativo a que "*Admítese a concorrencia de actividades compatibles nunha mesma nave pero autorizadas baixo un único título xurídico habilitante*", polo que debe de modificarse, no senso de establecer o seguinte:

Admítese a concorrencia de actividades compatibles nunha mesma nave, sen que os distintos títulos habilitantes que concorran supoñan unha división da nave existente, nos termos previstos do artigo 26 do TRLSRU, que deberá de manter un título único de propiedade e manterse a súa indivisibilidade.

A indivisibilidade da nave deberá facerse constar no Rexistro da Propiedade para a debida garantía do tráfico xurídico inmobiliario, sendo este un requisito previo e preceptivo para o outorgamento da licenza ou para a eficacia do correspondente título habilitante.

Como excepción ao cumprimento deste requisito da constancia rexistral de indivisibilidade da nave permitiranse actividades compatibles naquelas naves que contén con réxime de propiedade horizontal inscrita no Rexistro da Propiedade e que respecto desa división/segregación xa caducase a acción de restauración da legalidade urbanística, nos termos previstos no artigo 377 do RLSG.

A utilización parcial dunha nave para unha actividade conlevará a necesidade de xustificar a viabilidade da utilización do resto da nave que queda sen actividade.

No caso de concorrencia de varios títulos habilitantes de actividades compatibles nunha nave existente, de implantarse sucesivas actividades nesta, as esixencias normativas de carácter técnico ou medioambiental poderán supoñer, en algún caso, a necesaria modificación dos títulos habilitantes de actividade previos á implantación da nova actividade e a esixencia do cumprimento da normativa técnica que resulte de aplicación".

O que se fai público para xeral coñecemento e efectividade

Pontevedra, 05 de decembro de 2024





Concello
de Pontevedra
Área de
Urbanismo

O ALCALDE

Asdo.- D. Miguel Anxo Fernández Lores

