

Informe sobre interpretación normativa relativa á altura máxima da edificación para a ampliación dunha adega ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG (Concello de Tomiño – Expediente XCP-23/039)

ANTECEDENTES

I.- O 29.05.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2023/1587483) un oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Tomiño no que dá traslado á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo dunha solicitude de ampliación de adega situada en Achán-Taborda, en concreto de entreplanta.

II.- Con data do 13.06.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 35734/RX 1738932) oficio do Concello de Tomiño, en resposta ao requirimento de aclaración efectuado pola Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, no que se achega documentación e o informe do técnico municipal do 24.01.2023, que establece o seguinte:

"[...] Da análise da documentación aportada extráese o seguinte:

A ampliación proposta levaríase a cabo sobre unha edificación que conta con licenza número 34/06 para a actividade de adega, cunha superficie edificada de 2.225,66 m² e un valor de ocupación de 10,76%. [...]

O uso que se pretendería desenrolar na parte da edificación ampliada, de xeito maioritario, sería o preexistente (é dicir como adega).

O valor da ocupación, considerando a ampliación recollida na documentación aportada, sería de un 12,53%.

Conclusión.

Segundo o establecido pola LSG, a ampliación proposta da adega (licenza 34/06) podería ser autorizada (ca puntualización fixada no final do presente parágrafo) xa que entraría dentro das obras recollidas na disposición transitoria terceira, sempre que no proxecto básico se xustifiquen o seu acomodo, entre outras, ás condicións da edificación establecidas polo artigo 39 da LSG, especialmente referido as características tipolóxicas, estéticas e construtivas (materiais, cores e acabados acordes coa paisaxe) e ao volume e alturas máximas. A ese respecto, a ampliación da entreplanta existente non estaría (a priori) xustificada xa que esta supera a altura máxima establecida pola LSG e, salvo acreditación en contrario, os usos plantexados na mesma non resultarían imprescindibles para o desenvolvemento da actividade. [...]"

III.- Consta como antecedente Resolución do 4 de maio de 2006 do director xeral de Urbanismo sobre a solicitude de autorización da comunidade autónoma en solo rústico, para a construción do edificio obxecto da consulta para adega, no lugar de Taborda, no Concello de Tomiño.

Nesta resolución autorizouse superar a altura máxima permitida con carácter xeral para as edificacións no solo rústico, tras a debida xustificación no expediente de que as características específicas da actividade facían imprescindible sobrepasar a dita altura nalgún dos seus puntos, nomeadamente, "... debido ao propio proceso de elaboración, transportando a uva, mosto, etc, por



gravidade, evitando en todo o posible o uso de bombas, e, igualmente, o deseño e altura dos depósitos e instalación dos equipos de frío na parte superior ...”.

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 Tomiño conta con Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente Pleno municipal do 29.03.2001, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 73, do 16.04.2001 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 93, do 15.05.2001.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (no sucesivo, LSG)*, relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento establece no seu apartado segundo o seguinte:

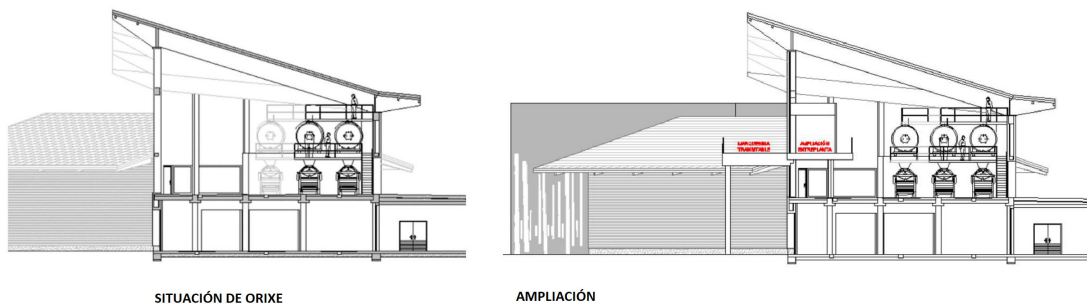
“2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras: [...]

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.”

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de Tomiño aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

TERCEIRA.- O Concello de Tomiño consulta sobre a viabilidade de ampliar ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG, unha adega que conta con licenza municipal e autorización urbanística autonómica previa, na que se excepcionou a altura máxima permitida por razóns da actividade.

A ampliación pretendida, segundo a documentación achegada xunto coa solicitude, consiste na creación dunha entreplanta no núcleo central da edificación, co obxecto de destinar este espazo á relocalización dunha area de traballo, unha nova zona para a realización de catas de viño e un aseo adaptado e una marquesiña transitable ao mesmo nivel do chan da entreplanta:



Entre a documentación achegada polo concello, figura unha anexo xustificativo para fundamentar a ampliación proposta.

CUARTA.- A disposición transitoria terceira da LSG prevé un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral que se contempla na propia lei, para os supostos das construcións executadas en solo rústico e amparadas na correspondente licenza urbanística, como é o caso da adegá obxecto da consulta.

A citada disposición transitoria establece o seguinte:

"1. As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística poderán manter o uso autorizado e cambialo para calquera dos previstos no artigo 40. Poderanse executar nelas, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, mesmo cando non cumpran as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.

2. Así mesmo, nas construcións previstas no número anterior, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 39 e polo planeamento urbanístico.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.

d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, permitíndose, en todo caso, o cambio de uso a calquera dos regulados no artigo 40.

3. O previsto nesta disposición entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación".

Deste xeito, nas construcións executadas no solo rústico ao abeiro de licenza urbanística, este réxime transitorio admite ampliar a superficie edificada licitamente se se cumpren os requisitos enunciados no apartado 2, entre os que figura o cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 e polo planeamento urbanístico.

QUINTA.- O artigo 39 da LSG, relativo ás condicións xerais das edificacións no solo rústico, establece o seguinte:

"Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

[...]

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

[...]

-A altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.



Excepcionalmente, poderá excederse a dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, o fagan imprescindible”.

No suposto concreto, non se pode pasar por alto o feito de que a Dirección Xeral de Urbanismo, mediante resolución do 04.05.2006, xa autorizou, con carácter excepcional, que a edificación destinada a adega á que se pretende dotar da entreplanta excedese a dita altura máxima por necesidades produtivas, as mesmas que parecen amparar a necesidade de reorganizar a actividade para recolocar unha área de traballo, unha nova zona para realizar catas de viño e mesmo un aseo adaptado, cumprindo subliñar que a ampliación pretendida ocupa unha posición de entreplanta que non incide na altura máxima da edificación.

Porén, a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo.

En consecuencia, deberá ser o concello quen, á vista da documentación obrante no expediente do outorgamento da licenza urbanística municipal, determine se queda debidamente xustificada a aplicación da excepción prevista no artigo 39 da LSG no presente caso, así como a viabilidade da creación dunha marquesiña transitable ao mesmo nivel do solo da entreplanta.

CONCLUSIÓN

A viabilidade da ampliación dunha adega dentro do volume autorizado, ao abeiro da disposición transitoria terceira da LSG, mediante a creación dunha entreplanta para a relocalización dunha área de traballo, unha nova zona para a realización de catas de viño e un aseo adaptado, dependerá de que se cumpran os requisitos da citada disposición transitoria.

En todo caso, as actuacións propostas non supoñen unha superación da altura máxima autorizada mediante resolución do director xeral de Urbanismo do 04.05.2006”.

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.