

Informe sobre interpretación normativa relativa a la altura máxima de la edificación para la ampliación de una bodega al amparo de la disposición transitoria tercera de la LSG (Ayuntamiento de Tomiño – Expediente XCP-23/039)

ANTECEDENTES

I.- El 29.05.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2023/1587483) un oficio firmado por la alcaldesa del Ayuntamiento de Tomiño en el que da traslado a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de una solicitud de ampliación de bodega ubicada en Achán-Taborda, en concreto de entresuelo.

II.- Con fecha 13.06.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 35734/RX 1738932) oficio del Ayuntamiento de Tomiño, en respuesta al requerimiento de aclaración efectuado por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se aporta documentación y el informe del técnico municipal del 24.01.2023, que establece lo siguiente:

" [...] Del análisis de la documentación aportada se extrae lo siguiente:

La ampliación propuesta se llevaría a cabo sobre una edificación que cuenta con licencia número 34/06 para la actividad de bodega, con una superficie edificada de 2.225,66 m² y un valor de ocupación de 10,76%. [...]

El uso que se pretendería desarrollar en la parte de la edificación ampliada, de manera mayoritaria, sería el preexistente (es decir como bodega).

El valor de la ocupación, considerando la ampliación recogida en la documentación aportada, sería de un 12,53%.

Conclusión.

Según el establecido por la LSG, la ampliación propuesta de la bodega (licencia 34/06) podría ser autorizada (con la puntualización fijada en el final del presente párrafo) ya que entraría dentro de las obras recogidas en la disposición transitoria tercera, siempre que en el proyecto básico se justifiquen a su acomodo, entre otras, a las condiciones de la edificación establecidas por el artículo 39 de la LSG, especialmente referido las características tipológicas, estéticas y constructivas (materiales, colores y acabados acordes con el paisaje) y al volumen y alturas máximas. A ese respeto, la ampliación del entresuelo existente no estaría (a priori) justificada ya que esta supera la altura máxima establecida por la LSG y, salvo acreditación en contrario, los usos planteados en la misma no resultarían imprescindibles para el desarrollo de la actividad. [...]"

III.- Consta como antecedente Resolución de 4 de mayo de 2006 del director general de Urbanismo sobre la solicitud de autorización de la comunidad autónoma en suelo rústico, para la construcción del edificio objeto de la consulta para bodega, en el lugar de Taborda, en el Ayuntamiento de Tomiño.

En esta resolución se autorizó superar la altura máxima permitida con carácter general para las edificaciones en el suelo rústico, tras la debida justificación en el expediente de que las características específicas de la actividad hacían imprescindible sobrepasar dicha altura en alguno de sus puntos, nombradamente, "... debido al propio proceso de elaboración, transportando la uva, mosto, etc, por gravedad, evitando en todo el posible el uso de bombas, e, igualmente, el diseño y altura de los depósitos e instalación de los equipos de frío en la parte superior ...".



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le 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 Tomiño cuenta con Plan general de ordenación municipal aprobado definitivamente Pleno municipal del 29.03.2001, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 73, del 16.04.2001 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 93, del 15.05.2001.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en el sucesivo, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento establece en su apartado segundo el siguiente:

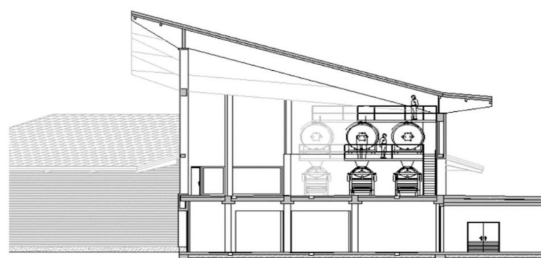
"2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas: [...]

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico."

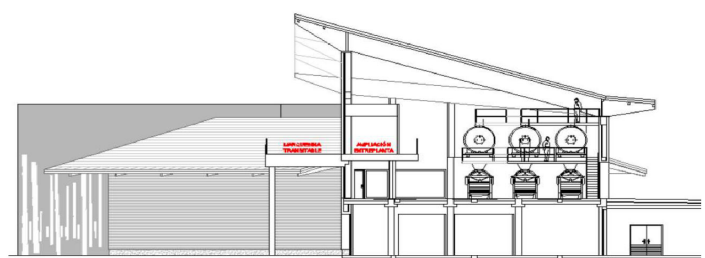
En consecuencia, al suelo rústico del Ayuntamiento de Tomiño se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG).

TERCERA.- El Ayuntamiento de Tomiño consulta sobre la viabilidad de ampliar al amparo de la disposición transitoria tercera de la LSG, una bodega que cuenta con licencia municipal y autorización urbanística autonómica previa, en la que se excepcionó la altura máxima permitida por razones de la actividad.

La ampliación pretendida, según la documentación aportada junto con la solicitud, consiste en la creación de un entresuelo en el núcleo central de la edificación, con objeto de destinar este espacio a la relocalización de un área de trabajo, una nueva zona para la realización de catas de vino y un aseo adaptado y una marquesina transitable al mismo nivel del suelo del entresuelo:



SITUACIÓN DE ORIXE



AMPLIACIÓN



Entre la documentación aportada por el ayuntamiento, figura un anexo justificativo para fundamentar la ampliación propuesta.

CUARTA.- La disposición transitoria tercera de la LSG prevee un régimen transitorio específico, singularizado e independiente del régimen jurídico general que se contempla en la propia ley, para los supuestos de las construcciones ejecutadas en suelo rústico y amparadas en la correspondiente licencia urbanística, como es el caso de la bodega objeto de la consulta.

La citada disposición transitoria establece el siguiente:

"1. Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística podrán mantener el uso autorizado y cambiarlo para cualquiera de los previstos en el artículo 40. Se podrán ejecutar en ellas, contando con licencia municipal previa y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, mismo cuando no cumplan las condiciones de implantación, uso y edificación establecidas por esta ley.

2. Asimismo, en las construcciones previstas en el número anterior, contando con licencia municipal previa y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Cuando se trate de terrenos que deban ser incluidos en el suelo rústico de especial protección según esta ley, será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano con la competencia sectorial correspondiente.

b) Que cumpla las condiciones de edificación establecidas por el artículo 39 y por el planeamiento urbanístico.

c) Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y la mejor protección del paisaje.

d) Que se mantengan el uso y la actividad autorizados originariamente, permitiéndose, en todo caso, el cambio de uso a cualquiera de los regulados en el artículo 40.

3. El previsto en esta disposición se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación".

De este modo, en las construcciones ejecutadas en el suelo rústico al amparo de licencia urbanística, este régimen transitorio admite ampliar la superficie edificada lícitamente se se cumplen los requisitos enunciados en el apartado 2, entre los que figura el cumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el artículo 39 y por el planeamiento urbanístico.

QUINTA.- El artículo 39 de la LSG, relativo a las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico, establece el siguiente:

"Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

[...]

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

[...]

-La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.



Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hagan imprescindible”.

En el supuesto concreto, no se puede pasar por alto el hecho de que la Dirección General de Urbanismo, mediante resolución del 04.05.2006, ya autorizó, con carácter excepcional, que la edificación destinada a bodega a la que se pretende dotar del entresuelo excediera dicha altura máxima por necesidades productivas, las mismas que parecen amparar la necesidad de reorganizar la actividad para reubicar un área de trabajo, una nueva zona para realizar catas de vino y mismo un aseo adaptado, cumpliendo subrayar que la ampliación pretendida ocupa una posición de entresuelo que no incide en la altura máxima de la edificación.

Sin embargo, la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo.

En consecuencia, deberá ser el ayuntamiento quien, a la vista de la documentación obrante en el expediente del otorgamiento de la licencia urbanística municipal, determine se queda debidamente justificada la aplicación de la excepción prevista en el artículo 39 de la LSG en el presente caso, así como la viabilidad de la creación de una marquesina transitable al mismo nivel del suelo del entresuelo.

CONCLUSIÓN

La viabilidad de la ampliación de una bodega dentro del volumen autorizado, al amparo de la disposición transitoria tercera de la LSG, mediante la creación de un entresuelo para la relocalización de un área de trabajo, una nueva zona para la realización de catas de vino y un aseo adaptado, dependerá de que se cumplan los requisitos de la citada disposición transitoria.

En todo caso, las actuaciones propuestas no suponen una superación de la altura máxima autorizada mediante resolución del director general de Urbanismo del 04.05.2006”.

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.

