

## Informe sobre necesidad de autorización autonómica para actividad de bodega para elaboración y distribución de vinos (Ayuntamiento de Vilamartín de Valdeorras - Expediente XCP 22/054)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 28.12.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/3191660) escrito del Ayuntamiento de Vilamartín de Valdeorras en el que solicita informe en relación a una solicitud de licencia de actividad de bodega para la elaboración y distribución de vinos en el suelo rústico:

"(...) La actividad se plantea sobre una edificación existente situada en la Ctr.la N-120, s/n, de Vilamartín de Valdeorras, con referencia catastral 0001079PG69Y0001XW.

Considerando que es de aplicación la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y que el uso que se pretende de bodega lo podemos entender como un uso permitido en suelo rústico y encuadrable como construcción de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberga actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario (art. 35.1.ñ de la Ley 2/2016), entendemos que se requiere de autorización autonómica previa la autorización de la licencia municipal.

Por lo que solicitamos se nos confirme que es precisa la autorización autonómica previa para la actividad propuesta, (...)"

La solicitud va acompañada de la siguiente documentación:

- Proyecto de inicio de la actividad promovido por "Terrae Valdeorras S.L."
- Resolución de la Alcaldía de Vilamartín de Valdeorras de 31 de mayo de 1999 de otorgamiento de licencia para adecuación de local comercial para cafetería en el referido inmueble.
- Certificado de solidez emitido el 29 de octubre de 2007 en el que se hace constar que el inmueble se dedicaba en esa fecha a la exposición y venta de vehículos.

### 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 del Territorio y 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 Vilamartín de Valdeorras cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por Orden de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de 13.12.2013, publicada en el Diario Oficial de Galicia de 26.12.2013 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense de 30.01.2014.



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

*"1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y 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 la misma, conforme a las siguientes reglas:*

*(...)*

*d) Al suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías de suelo contenidas en el planeamiento respectivo".*

**TERCERA.-** El artículo 36.2 de la LSG exige, con carácter general, autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal para la implantación de los usos previstos en las letras n) y ñ) del artículo 35, esto es, construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera y construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o explotación del recurso natural.

Sin embargo, la consulta formulada por el ayuntamiento versa sobre la necesidad de autorización autonómica previa a la obtención del título habilitante municipal en los casos en los que resulte de aplicación la disposición transitoria tercera de la LSG, relativa al "régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico".

La referida disposición establece 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. La cuestión formulada fue objeto de aclaración expresa a través de la modificación de dicha disposición transitoria por la Ley 7/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en la aplicación del referido régimen transitorio, modificó su redacción en los siguientes términos:

*"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, incluso cuando no cumplan las condiciones de implantación, uso y edificación establecidas por esta ley.*

*2. Asimismo, en las construcciones previstas en el número anterior, previa licencia municipal 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 el impacto 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. Lo previsto en esta disposición se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación”.

Los usos previstos en el artículo 40 de la LSG, a lo que remite la disposición transitoria tercera, están enunciados en el número 1 del dicho artículo, que se refiere a “... usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos”.

En consecuencia, siempre que se cumplan los presupuestos exigidos por la disposición transitoria tercera de la LSG, es posible mantener el uso autorizado o cambiarlo a cualquiera de los previstos en el artículo 40 de la citada ley, sin necesidad de autorización autonómica previa.

**CUARTA.-** Sentado lo anterior, es necesario analizar si el uso pretendido, bodega para elaboración y distribución de vinos, puede encuadrarse en alguno de los usos enumerados en el artículo 40 de la LSG.

Para estos efectos, debe acudir a las definiciones de usos recogidas en el punto 3 del Anexo I del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

“3.2. Se define cómo terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos terciarios pormenorizados:

– Comercial: aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor, o a la prestación de servicios a particulares. Se distinguen las grandes superficies comerciales de las convencionales, en virtud de su normativa específica.

(...)

3.3. Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Productivo: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guardia y distribución al por mayor tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

(...)”.

Según los datos aportados en la consulta, se pretende implantar en la edificación existente la actividad de bodega para la elaboración y distribución de vinos, uso que estaría incluido entre los previstos en el artículo 40.1 de la LSG, que recoge como usos admisibles los terciarios o productivos.

**QUINTA.-** En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con el establecido en la LSG es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

Será el ayuntamiento el que en cada caso concreto debe valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si la actuación prevista y para la que se pretende obtener título habilitante de naturaleza urbanística, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente, concretamente, si se cumplen los presupuestos exigidos por la disposición transitoria tercera de la LSG para la aplicación del dicho régimen.



## CONCLUSIÓN

1. En los casos en los que sea de aplicación la disposición transitoria tercera de la LSG no es necesaria la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal.
2. El uso de bodega para la elaboración y distribución de vinos tiene encaje, a los efectos de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la LSG, en los usos regulados en el artículo 40 de la LSG, sin perjuicio del necesario cumplimiento de los presupuestos exigidos en dicha disposición transitoria para la aplicación del régimen contenido en la misma.

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.

