

Informe sobre condiciones técnico-urbanísticas de terraza de verano en parcela (Ayuntamiento de A Rúa - Expediente XCP 23/017)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 07.03.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm.2023/751834) oficio del Ayuntamiento de A Rúa en el que formula consulta en relación con una solicitud de reacondicionamiento de un espacio en estado de abandono y semiderruido, que conserva únicamente el cierre perimetral, para destinarlo al desarrollo de la actividad de terraza de verano y realización de eventos musicales, recreativos, deportivos, de ocio y hostelería, en una parcela clasificada como suelo urbanizable delimitado.

A la vista de lo expuesto, se solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los siguientes términos:

"(...) Al ser un suelo urbanizable delimitado y en tanto no se desarrolle el correspondiente plan parcial considero podría interpretarse que, en una construcción existente, cabría el uso dotacional determinado en el PGOM de A Rúa para ese suelo, en particular lo dispuesto en la ficha SUB-2 (...)"

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 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 A Rúa cuenta con Plan general de ordenación municipal, (PGOM) aprobado definitivamente por Orden de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 25.02.2016, publicada en el Diario Oficial de Galicia de 11.03.2016 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense de 17.03.2016.

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: (...)

b) Al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo (...)"

La parcela en la que se pretende desarrollar la actividad de terraza de verano está clasificada como suelo urbanizable delimitado SUB-2, pendiente de desarrollo mediante el planteamiento de un plan parcial.

El PGOM prescribe para el sector el uso global dotacional, grado 2, según la regulación establecida en el artículo 4.6.13 de su normativa.

TERCERA.- El artículo 28 de la LSG, relativo al régimen del suelo urbanizable, establece en su apartado 2 lo siguiente:



"2. En el suelo urbanizable, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse construcciones, excepto las que se vayan a ejecutar mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, en las condiciones establecidas en el artículo 89".

El referido artículo 89 de la LSG regula los usos y obras de carácter provisional en los siguientes términos:

"1. A pesar de la obligatoriedad de la observancia de los planes, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial.

2. Los usos y obras provisionales deberán cesar y derribarse cuando lo acordara el ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el registro de la propiedad.

Las obras ejecutadas para usos provisionales deberán ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales".

Pese a la obligatoriedad de la observancia de los planes, el artículo 89 de la LSG habilita a autorizar usos y obras de carácter provisional en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial y sean las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

En este caso, en las condiciones de uso de la normativa del PGOM, el artículo 4.6.22.2 USOS PROVISIONALES, establece: *"En el suelo urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 21 de la LOUGA 9/2002, es decir, no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las ejecutables mediante Plan Especial de Infraestructuras y las de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordara el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad bajo tales condiciones".*

La citada referencia al artículo 21 de la LOUG en el PGOM debe entenderse ahora hecha al artículo 89 de la LSG que, entre los requisitos para autorización del uso u obra de carácter provisional es que no haya una prohibición expresa de su implantación por el planeamiento general ni por la legislación sectorial, por lo que, para estos efectos, resulta irrelevante la previsión como uso admisible en el PGOM del uso global dotacional para el sector objeto de la consulta.

CONCLUSIÓN

1. La autorización de usos y obra provisionales es viable siempre que se cumplan todos los requisitos indicados en el artículo 89 de la LSG, entre ellos, que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial.

2. El PGOM de la Rúa no contiene ninguna prohibición expresa en ese sentido por lo que, a los efectos del artículo 89 de la LSG, la viabilidad de la actuación pretendida como usos y obras provisionales so resultará admisible en caso de que las obras a ejecutar para usos provisionales sean las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, sin que en ningún caso se admitan como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

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.

