

## Informe sobre aclaración sobre a cualificación urbanística dunha parcela aos efectos do seu posible cambio de uso hoteleiro a sanitario-asistencial (Concello de Vilalba – Expediente XCP-23/028)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 26.04.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 25931/1268497) escrito do Concello de Vilalba no que formula consulta en relación á parcela catastral 8245401PH0984N0001EG, na que se pretende transformar o uso hoteleiro actual en sanitario asistencial (residencia para a terceira idade) mantendo a edificación existente e limitando as obras a acometer ao acondicionamento interior que fose necesario para a implantación do novo uso.

En concreto, a consulta formúlase nos seguintes termos:

*“No existe duda alguna respecto a la clasificación como suelo urbano en las NSP de la parcela en cuestión. El problema deriva de la interpretación respecto a la calificación de dicho solar como consecuencia de la lectura que se haga de los planos de ordenación. En concreto:*

*La grafía del plan representa el solar en cuestión con una trama en blanco que no se corresponde con norma zonal alguna y sobre la que está escrita la palabra “hotel” [...].*

*No se corresponde tampoco con la identificativa de las distintas “tipologías edificatorias” que determinan las distintas normas zonales de aplicación [...].*

*A la vista de los antecedentes expuestos la cuestión que se somete a dictamen de la Junta Consultiva sería la siguiente:*

*Si, en relación con la parcela que ocupa el Hotel “Villamartín”, del plano de zonificación resulta su calificación como “uso básico público” en la terminología de las NSP-1984 por lo que podría autorizarse directamente el cambio de uso al benéfico asistencial por estar igualmente previsto entre las “disposiciones de uso” específicas de aplicación, o por el contrario debería mantenerse en todo caso el uso “hotel”.*

### CONSIDERACIÓN 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 Vilalba conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acordo da Comisión Provincial de Urbanismo o 03.13.1984, publicado no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* do 30.04.1984.



A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG) establece o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, regulando no apartado 2, 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:*

*a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.*

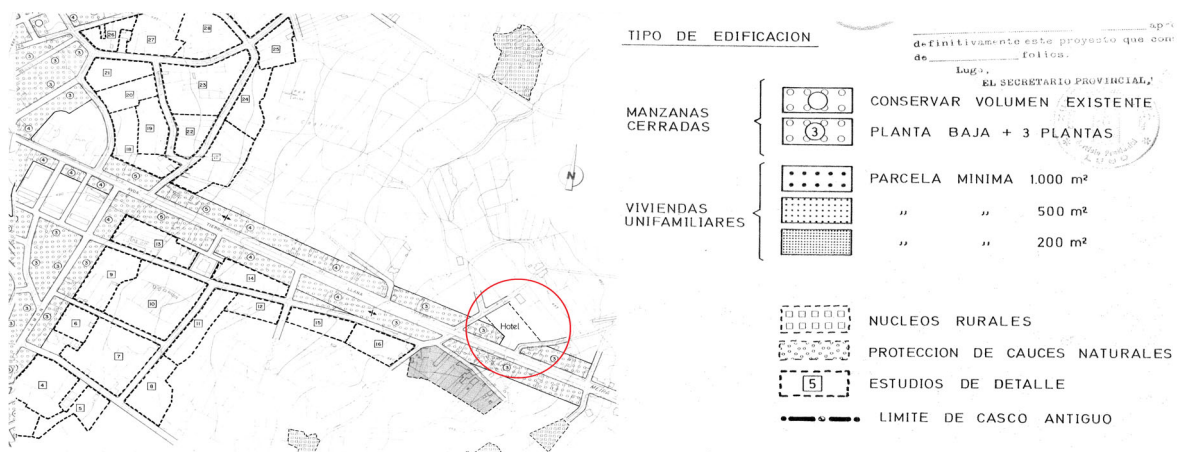
*Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado".*

Corresponde ao Concello de Vilalba determinar o réxime que resulta de aplicación ao solo á vista das circunstancias fácticas concorrentes e requisitos esixidos nos citados preceptos, mais dada a cuestión que se suscita na consulta, cabe partir da hipótese da condición consolidada do solo urbano.

**TERCEIRA.-** O apartado V.1.4.1 das NSP establece unha división do solo urbano nunha serie de zonas (manzanas, vivenda unifamiliar, estudos de detalle e núcleos rurais) cuxa delimitación precisa está contida nos planos de zonificación.

Concretamente, no plano das NSP núm. 7\_ZONIFICACIÓN, a representación da parcela en cuestión carece dun código ou tramado que teña correspondencia unívoca coa lenda do plano.

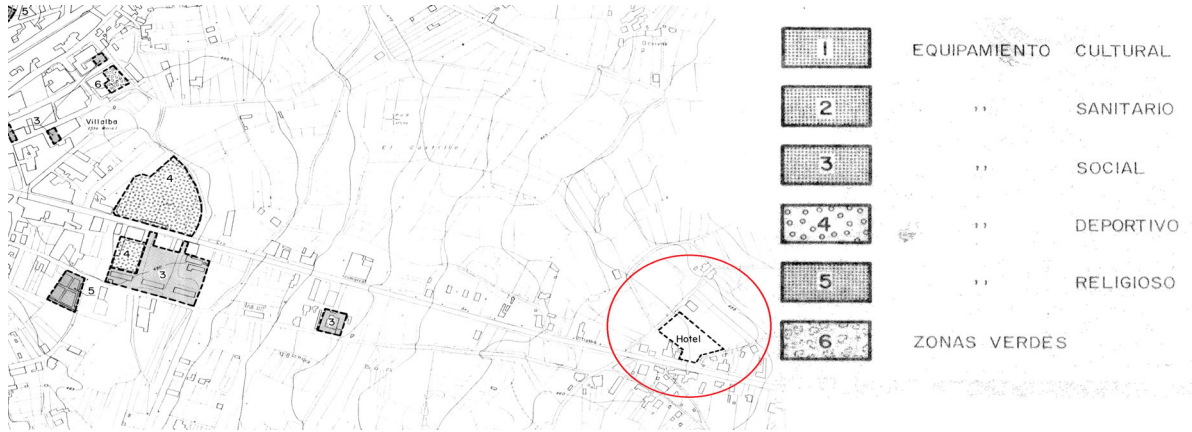
Porén, tal e como se pode apreciar, sobre a delimitación do predio figura escrita a palabra "hotel":



Esta planimetría incorpora deliberadamente un contido determinativo parcial xa que grafía terreos sen trama nin codificación e omite na lenda á zonificación dotacional.



Pola súa banda, o plano 6\_EQUIPAMENTOS tamén grafía sobre a delimitación da parcela a palabra "hotel", mais sen correspondencia, como pode observarse, con ningún dos usos pormenorizados definidos na súa lenda:



O apartado V da normativa das NSP, relativo á regulación do solo, considera usos básicos no solo urbano o uso residencial, o industrial, o comercial e o uso público.

Concretamente, o apartado V.1.2 define o "uso público" como "o correspondente a aqueles edificios ou espazos destinados a dotacións ou servizos de interese público e social" e o apartado V.1.3.2.6, encadrado nas disposicións de uso da normativa das NSP, define o destino de hotel como de uso público na categoría residencial.

Por outra banda, o referido apartado V.1.3.2.6 tamén clasifica como de uso público na categoría benéfico - sanitario os "hospitais, asilos, clínicas, dispensarios, etc".

Sentado o anterior, o concello solicita informe sobre a posibilidade de transformar o uso hoteleiro actual en benéfico - sanitario, concretamente en residencia para a terceira idade.

Pois ben, dos planos 6 e 7 (equipamentos e zonificación) despréndese que a parcela obxecto da consulta non constitúe un equipamento, por non gardar correspondencia con ningunha das clases de equipamento previstos na normativa das NSP (cultural, sanitario, social, deportivo, relixioso ou zonas verdes) e por figurar do mesmo xeito en ambos planos.

O feito de que o uso global asignado pola normativa das NSP de Vilalba aos hoteis e residencias da terceira idade sexa o mesmo (uso público) leva á conclusión de que o suposto ao que se refire a consulta non constitúe un cambio de uso desde a perspectiva urbanística, senón simplemente un cambio de actividade, polo que non existe ningún impedimento para a realización das obras de acondicionamento interior necesarias para estes efectos previa obtención do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística.

## CONCLUSIÓN

A normativa das NSP de Vilalba asigna aos hoteis e residencias da terceira idade o uso global denominado "uso público", polo que é posible cambiar a actual actividade hoteleira da



edificación en benéfico - sanitario (residencia para a terceira idade) mediante a realización de obras de acondicionamento interior previa obtención do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística.

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.

