

Informe sobre aclaración sobre la cualificación urbanística de una parcela a los efectos de su posible cambio de uso hotelero a sanitario-asistencial (Ayuntamiento de Vilalba – Expediente XCP-23/028)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 26.04.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 25931/1268497) escrito del Ayuntamiento de Vilalba en el que formula consulta en relación a la parcela catastral 8245401PH0984N0001EG, en la que se pretende transformar el uso hotelero actual en sanitario asistencial (residencia para la tercera edad) manteniendo la edificación existente y limitando las obras a acometer al acondicionamiento interior que fuera necesario para la implantación del nuevo uso.

En concreto, la consulta se formula en los siguientes términos:

“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”.

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 Vilalba cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 03.13.1984, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Lugo del 30.04.1984.

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

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano consolidado.

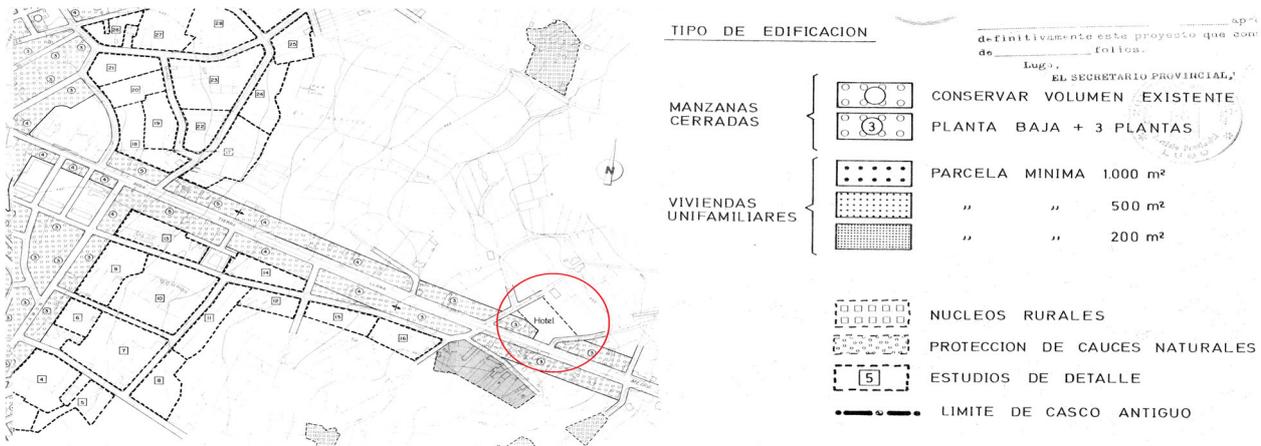
Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de esta ley, se le aplicará el dispuesto en ella para el suelo urbano no consolidado".

Corresponde al Ayuntamiento de Vilalba determinar el régimen que resulta de aplicación al suelo a la vista de las circunstancias fácticas concurrente y requisitos exigidos en los citados preceptos, mas dada la cuestión que se suscita en la consulta, cabe partir de la hipótesis de la condición consolidada del suelo urbano.

TERCERA.- El apartado V.1.4.1 de las NSP establece una división del suelo urbano en una serie de zonas (manzanas, vivienda unifamiliar, estudios de detalle y núcleos rurales) cuya delimitación precisa está contenida en los planos de zonificación.

Concretamente, en el plano de las NSP núm. 7_ZONIFICACIÓN, la representación de la parcela en cuestión carece de un código o tramado que tenga correspondencia unívoca con la leyenda del plano.

Sin embargo, tal y como se puede apreciar, sobre la delimitación del predio figura escrita la palabra "hotel":



Esta planimetría incorpora deliberadamente un contenido determinativo parcial ya que grafía terrenos sin trama ni codificación y omite en la leyenda a la zonificación dotacional.

Por su parte, el plano 6_EQUIPACIONES también grafía sobre la delimitación de la parcela a palabra "hotel", mas sin correspondencia, como puede observarse, con ninguno de los usos pormenorizados definidos en su leyenda:





El apartado V de la normativa de las NSP, relativo a la regulación del suelo, considera usos básicos en el suelo urbano el uso residencial, el industrial, el comercial y el uso público.

Concretamente, el apartado V.1.2 define el "uso público" como "el correspondiente a aquellos edificios o espacios destinados a dotaciones o servicios de interés público y social" y el apartado V.1.3.2.6, encuadrado en las disposiciones de uso de la normativa de las NSP, define el destino de hotel como de uso público en la categoría residencial.

Por otra parte, el referido apartado V.1.3.2.6 también clasifica como de uso público en la categoría benéfico - sanitario los "hospitales, los asiere, clínicas, dispensarios, etc".

Sentado el anterior, el ayuntamiento solicita informe sobre la posibilidad de transformar el uso hotelero actual en benéfico - sanitario, concretamente en residencia para la tercera edad.

Pues bien, de los planos 6 y 7 (equipaciones y zonificación) se desprende que la parcela objeto de la consulta no constituye una equipación, por no guardar correspondencia con ninguna de las clases de equipación previstos en la normativa de las NSP (cultural, sanitario, social, deportivo, religioso o zonas verdes) y por figurar del mismo modo en ambos planos.

El hecho de que el uso global asignado por la normativa de las NSP de Vilalba a los hoteles y residencias de la tercera edad sea el mismo (uso público) lleva a la conclusión de que el supuesto a lo que se refiere la consulta no constituye un cambio de uso desde la perspectiva urbanística, sino simplemente un cambio de actividad, por lo que no existe ningún impedimento para la realización de las obras de acondicionamiento interior necesarias para estos efectos previa obtención del correspondiente título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

CONCLUSIÓN

La normativa de las NSP de Vilalba asigna a los hoteles y residencias de la tercera edad el uso global denominado "uso público", por lo que es posible cambiar la actual actividad hotelero de la edificación en benéfico - sanitario (residencia para la tercera edad) mediante la realización de obras de acondicionamiento interior previa obtención del correspondiente título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

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.

