

Informe sobre aplicación complementaria do Plan Básico Autonómico de Galicia para a instalación de cinco apartamentos turísticos en solo de núcleo rural

ANTECEDENTES

ÚNICO.- Con data do 18.06.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2024/1948788), un oficio do concello de Amoeiro no que se formula á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo unha consulta relativa á viabilidade dun proxecto para instalar de cinco apartamentos turísticos de 1ª chave, nunha determinada parcela no Lugar de O Priorato-Bóveda (Amoeiro).

Nomeadamente, as cuestións formuladas na consulta refírense aos seguintes aspectos:

“Dita proposta semella estar en contradición co planeamento (o cal pode ser e é máis restritivo que outra normativa autonómica como o PBA), nas seguintes cuestións:

a) A tipoloxía edificatoria en relación ao uso, o prever cinco edificios independentes na mesma parcela cos mesmos servizos que cinco pequenas vivendas, resulta cando menos dubidosa.

b) O uso hoteleiro ou hosteleiro segundo o PXOM só pode ser turismo rural, pero non se permite en edificios de nova construción, como no presente caso; e ademais, a categoría turística prevista non é a de turismo rural (definida no Decreto 191/2004, de 29 de xulio, de establecementos de turismo rural), polo que entendo que o uso en definitiva está prohibido no PXOM, sendo dubidoso que aplicación complementaria do disposto no PBA sexa de aplicación, pois non se trata de unha indeterminación do planeamento, pois este establece con claridade o uso. O proxecto refírese a edificacións de nova construción e non plantexa en ningún caso o uso de turismo rural, encaixando a actividade en vivendas turísticas ou de uso turístico segundo a clasificación turística da Xunta.

c) O planeamento impón na Categoría 3ª do uso hoteleiro, que se cumpran as condicións hixiénico-sanitarias do uso de vivenda, surxindo a dúbida se iso obriga a cumprir as condicións de habitabilidade da normativa autonómica (Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia) que nos seus artigos 1º y 2º restrinxen o seu ámbito de aplicación ás vivendas, como se plantexa no proxecto.

A solicitude de informe vai acompañada de informe municipal, anteprojecto para a instalación de cinco apartamentos turísticos en Priorato-Amoeiro (Ourense), solicitude de licenza municipal e demais documentación.



CONSIDERACIÓNS 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 Amoeiro conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente o 07.09.2007 (*Diario Oficial de Galicia do 25.09.2007*) e publicado no Boletín Oficial da Provincia de Ourense o 03.11.2007.

O apartado 1 da disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) establece:

"1.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade a súa entrada en vigor e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, conservará a súa vixencia ata a revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

(...) c) Ao solo de núcleo rural e as súas áreas de expansión, se lle aplicará integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será de aplicación o previsto no artigo 40 da presente lei".

Esta previsión foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG), que no seu apartado 2 puntualiza o seguinte:

"[...] Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".

En consecuencia, para o suposto obxecto de consulta resultan de aplicación os parámetros urbanísticos do planeamento urbanístico municipal no que non contradigan o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto na LSG.

TERCEIRA.- O Concello do Amoeiro solicita un pronunciamento deste órgano consultivo sobre xustificación urbanística contida no anteproxecto presentado, e a viabilidade de instalar cinco apartamentos turísticos nunha parcela clasificada como solo de núcleo rural en zona de expansión, formulando tres preguntas concretas á vista do dito anteproxecto e da correspondente ordenanza de aplicación.

Cómpre sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a emisión de informes sobre a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

A tal efecto, as cuestións formuladas, agás a relativa á posible aplicación complementaria do Plan Básico Autonómico ao suposto concreto, non se refiren á concreción de ningunha dúbida derivada da

interpretación da normativa urbanística, senón que se refiren a un expediente concreto cuxa resolución compete ao concello no marco do correspondente procedemento de outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística en aplicación do seu planeamento urbanístico municipal.

CUARTA.- Non obstante o anterior, o concello consulta sobre a compatibilidade do uso e da tipoloxía edificatoria coa ordenanza correspondente do PXOM, por canto o artigo 91.2 do PXOM contempla entre os usos permitidos o *"Hostaleiro (bares, restaurantes e turismo rural)"*.

O concello alude á posible equiparación entre o uso hostaleiro e o hoteleiro. Porén, cómpre advertir que o artigo 66 do PXOM establece unha clasificación de usos do solo e da edificación, distinguindo, en razón da súa función, por unha banda o uso hoteleiro e, por outra, o uso hostaleiro, nos seguintes termos:

- **Uso hoteleiro:** Corresponde ó servizo ó público de aloxamento temporal das persoas. Considérame incluídas as residencias xeriátricas así como outras sen fins asistenciais e actividades complementarias.
- **Uso hostaleiro:** Comprende aquelas actividades de vida social ou de relación entre os individuos. Inclúense aquelas actividades de hostalería que non impliquen aloxamentos (*bares, restaurantes, cafeterías, discotecas, pubs, salas de xogos e semellantes*).

Pola súa banda, o artigo 71, relativo ao uso hoteleiro, inclúe dentro das súas categorías a dos establecementos dedicados a turismo rural en calquera das súas variantes, non permitíndose esta categoría en edificacións de nova construción.

O Plan Básico Autonómico, que se aprobou polo *Decreto 83/2018, do 26 de xullo*, establece no seu artigo 8 que este instrumento terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista. En virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

En atención ao exposto, non procede a aplicación complementaria do PBA no suposto analizado por non apreciarse a concorrencia dunha indeterminación ou lagoa na regulación de usos da ordenanza do solo de núcleo rural na zona de expansión, que contempla expresamente os usos admisibles, nos que semella non ter encaixe o uso proposto.

E, á vista das consideracións anteriores, tampouco procede entrar a valorar neste suposto a necesidade do cumprimento das normas de habitabilidade de vivenda de Galicia previstas no *Decreto 29/2010, do 4 de marzo de 2010*.

A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación complementaria do Plan Básico Autonómico de Galicia, entre outros, no informe emitido o 02.08.2023 (Concello de Noia – Expediente XCP-23/031); e no informe do 6.02.2024 (Confederación de Empresarios da Coruña – Expediente XCP-23/068) que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas e dispoñibles na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>



CONCLUSIÓN

1. A Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a emisión de informes sobre a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal.

2. O Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia, ten carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista; en virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa, polo que non procede a súa aplicación complementaria no suposto analizado por non apreciarse a concorrencia de ningunha indeterminación ou lagoa na regulación dos usos da ordenanza do solo de núcleo rural na zona de expansión.

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.