

Informe sobre viabilidade da implantación en solo rústico das vivendas colaborativas (Concello de A Guarda - Expediente XCP-24/072)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 27.12.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2024/3607630) solicitude asinada polo alcalde do Concello de A Guarda, na que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, nos seguintes termos:

"... sobre a posibilidade, ou non, de autorizar a implantación en SOLO RÚSTICO como Construcións e instalacións para equipamentos y dotacións públicos ou privados (artigo 35.1.p) de la LSG), coa tramitación e aprobación do correspondente plan especial de infraestruturas e dotacións, dun equipamento dotacional privado de nova construción, destinado a centro de atención a maiores, definido como VIVENDA COLABORATIVA, conforme ao artigo 2.2. g) da Orde do 18 de abril de 1996"

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 A Guarda conta con Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente o 29.07.1993 e publicado no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 22.10.1993.

Este instrumento está sometido ao réxime establecido na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento:

"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: [...]

d) Ao solo rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico. [...]"

En consecuencia, ao solo rústico do Concello de A Guarda aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento,

nomeadamente, o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

TERCEIRA.- O obxecto da consulta refírese á viabilidade da implantación de vivendas colaborativas en solo rústico, polo que en primeiro lugar debemos acudir á regulación do devandito concepto realizada pola normativa sectorial de aplicación.

Así, o artigo un da *Orde do 10 de outubro de 2022 pola que se modifica a Orde do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores*, engade como apartado g) unha nova modalidade para os centros de atención ás persoas maiores, as denominadas "vivendas colaborativas".

Así mesmo, dito precepto incorpora un número 8 dentro do Anexo I, sobre os requisitos específicos dos centros de atención ás persoas maiores, no cal se definen as vivendas colaborativas no marco da referida normativa sectorial nos seguintes termos:

"As vivendas colaborativas configúranse como unha modalidade residencial organizada en espazos de uso privativo e zonas comunitarias coa finalidade de desenvolver unha convivencia entre as persoas que deciden vivir xuntas nun mesmo lugar para os efectos de promoción da súa autonomía e a atención ante situacións de dependencia, baseándose nos principios de colaboración, autoxestión e axuda mutua, e nunhas condicións de igualdade e non discriminación.

O número de persoas residentes será como máximo de 150.

Poderán residir no equipamento as persoas cunha idade igual ou superior a 55 anos. Así mesmo, poderán ser residentes deste equipamento as persoas cunha idade inferior aos 55 anos, sempre que convivan na mesma vivenda colaborativa con, polo menos, unha persoa residente de idade igual ou superior aos 55 anos. Neste caso, o número de persoas residentes con idade inferior aos 55 anos non pode superar o cincuenta por cento do total de residentes. [...]"

Agora ben, a normativa sectorial en materia de política social regula os tipos de centros de asistencia a persoas maiores, pero non a súa implantación no territorio dende un punto de vista urbanístico, polo que haberá que atender, en cada caso, ao previsto no planeamento municipal e na normativa urbanística vixente.

CUARTA.- Desde o punto de vista urbanístico, a cuestión céntrase en analizar o encaixe das vivendas colaborativas nos usos admisibles en solo rústico enunciados no artigo 35.1 da LSG, sendo esencial a tal efecto determinar se as mesmas constitúen un equipamento ou un uso residencial.

No primeiro caso, a letra p) do citado artigo considera un uso admisible en solo rústico as "construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados" e o artigo 36.4 da LSG establece que para os usos previstos nas letras o) e p) do citado artigo 35 será necesaria a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións,



agás que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional.

No segundo suposto, de conformidade co réxime xurídico xeral previsto na normativa urbanística vixente para o solo rústico, está prohibido o uso residencial neste tipo de solo, salvo que se trate de usos residenciais vinculados á explotacións agropecuarias (artigo 35.1.n da LSG e artigo 52 do RLSG) ou ben que nos encontremos ante certos supostos taxados nos que se permite dito uso con carácter excepcional, en concreto, nos contemplados no artigo 40 e na disposición transitoria terceira da LSG.

Pola súa banda, o Anexo I do *Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia* (RSLG) efectúa a seguinte definición dos usos:

–“Equipamento: aquel uso que comprende as diferentes actividades destinadas a satisfacer as necesidades dos cidadáns, distinguindo:

1º. Sanitario-asistencial: aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.”

–“Residencial: uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio”.

Tal e como se apuntou anteriormente, a normativa sectorial configura as vivendas colaborativas como unha “modalidade residencial” dentro dos centros de atención ás persoas maiores, se ben tamén as identifica como “equipamentos”. En calquera caso, o emprego dos devanditos termos pola normativa sectorial debe entenderse unicamente para os efectos do establecido na mesma, é dicir, non se pode sen mais entender que o emprego de dito termo responde ou equivale a definición dos referidos usos que realiza a normativa urbanística.

En consecuencia, efectuando unha interpretación integrada e coherente dos preceptos expostos, debemos entender que as vivendas colaborativas constitúen, tanto dende o punto de vista sectorial como urbanístico, un uso residencial, por tratarse de edificios concibidos principalmente para vivendas, e non un equipamento sanitario-asistencial, constituíndo o uso residencial un uso prohibido en solo rústico, salvo nos supostos taxados sinalados.

QUINTA.- Sen prexuízo do anterior, convén salientar que a normativa urbanística vixente permite implantar en solo rústico usos residenciais e, polo tanto, vivendas colaborativas, en edificacións existentes de carácter tradicional, tanto en solo rústico como solo de núcleo rural, a través da súa rehabilitación e ampliación, en aplicación do artigo 40 da LSG; así como tamén ao abeiro da disposición transitoria terceira da dita lei, relativa ás construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística.



Polo tanto, a implantación de vivendas colaborativas en Galicia pode materializarse en calquera clase de solo: rehabilitando as construcións tradicionais existentes tanto no solo rústico como no solo de núcleo rural (artigo 40 LSG); en construcións executadas no solo rústico con licenza urbanística (disposición transitoria terceira da LSG); e ao abeiro do réxime xeral do solo de núcleo rural, no solo urbano e no solo urbanizable, nos termos previstos no planeamento urbanístico municipal.

CONCLUSIÓN

As vivendas colaborativas previstas no apartado g) do artigo 2.2 da Orde do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o *Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores*, na redacción dada pola Orde do 10 de outubro de 2022, constitúen, tanto dende o punto de vista sectorial como urbanístico, un uso residencial, por tratarse de edificios concibidos principalmente para vivendas, constituíndo este un uso prohibido en solo rústico, salvo nos supostos taxados sinalados.