

Informe sobre título habilitante de natureza urbanística esixible para a implantación dun uso turístico nunha edificación tradicional ao abeiro do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello da Guarda, Expediente XCP-26/033)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 30.06.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (2026/1961638) oficio asinado polo alcalde do Concello da Guarda, no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo: se *"a rehabilitación dun inmovble tradicional existente para destinalo a usos turísticos, tales como establecemento hoteleiro, aloxamento rural ou outros usos turísticos recoñecidos na lexislación sectorial autonómica, con independencia das súas características e dimensións, pode ser autorizado directamente en aplicación do artigo 40 ou deberá ser tramitado mediante un Plan Especial de Infraestruturas e dotacións conforme ao previsto no artigo 35.o da Lei 2/2016 de solo de Galicia."*

A solicitude de informe á Xunta Consultiva fórmulase con carácter xeral, se ben a modo de contexto especifica que a edificación é o antigo Colexio dos Xesuítas na Pasaxe, e inclúe unha análise da normativa urbanística aplicable así como das afeccións de carácter sectorial.

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 da Guarda conta cun Plan xeral de ordenación urbana aprobado definitivamente pola Comisión Provincial de Urbanismo o 29.07.1993, e publicado o acordo e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 22.10.1993 e 02.11.1993, respectivamente.

Este planeamento está suxeito ao réxime de vixencia do apartado 2 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), que dispón 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:



[...] d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico. "

TERCEIRA.- A consulta formulada ten por obxecto determinar o título habilitante de natureza urbanística que resulta esixible para a implantación dun uso turístico nunha edificación existente de carácter tradicional; en concreto, se o artigo 40 da LSG habilita para a implantación do referido uso mediante licencia urbanística ou se resulta esixible a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

Cómpre poñer de manifesto que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, polo concello no expediente administrativo tramitado a tal efecto.

En todo caso e, na medida en que algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

CUARTA.- O artigo 40 da LSG contempla un réxime xurídico específico para as edificacións tradicionais existentes. Este artigo foi desenvolvido polo artigo 63 do *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento da LSG, e que establece:

"1.- As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40.1 da LSG).

Para os efectos do sinalado no punto anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, mesmo cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio de dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.

2.- Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables agás o límite de altura, permitírase a súa reforma, rehabilitación e reconstrución e, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen que a ampliación poida superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional. En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (artigo 40.2).

O límite de altura sinalado resulta esixible ás obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación que se pretendan levar a cabo, e non será óbice para a súa execución que a edificación tradicional supere o parámetro antes de acometer as citadas obras.



3.- De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

4.- Para os efectos do previsto neste artigo, considerase edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía (artigo 40.4 LSG).

Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as características esenciais da súa tipoloxía orixinaria.

5.- O previsto neste artigo enténdese sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG)."

QUINTA.- A Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo xa tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre o réxime xurídico das edificacións tradicionais previsto no artigo 40 da LSG, entre outros, os informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 e XCP-24-065, e que poden consultarse na seguinte ligazón:

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

Os artigos 40 da LSG e 63 do RLSG establecen un réxime xurídico excepcional para as edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico, enténdendose por edificación tradicional aquela que cumpra co previsto no apartado 4 dos devanditos artigos.

De conformidade coa regulación exposta, as edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural ou de solo rústico poderán ser destinadas, entre outros usos, a "actividades turísticas", podendo executarse nas mesmas as obras previstas no dito artigo, sen necesidade de respectar os parámetros urbanísticos, agás a altura.

Para determinar o alcance da expresión "actividades turísticas", haberá que atender ao disposto pola normativa sectorial na materia, nomeadamente, ao establecido pola Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia.

En canto ao concreto título habilitante de natureza urbanística esixible para a implantación dun uso turístico nunha edificación existente de carácter tradicional, será a licenza urbanística ou a comunicación previa, en función da actuación prevista, de conformidade co indicado nos artigos 142 e seguintes da LSG, desenvolvidos polos artigos 348 e seguintes do RLSG. Consonte a estes preceptos, están suxeitos a licenza municipal os actos expresamente relacionados no artigo 142.2 da LSG e no artigo 351 do RLSG. Os restantes actos tan só precisarían da presentación de comunicación previa,



consonte ao establecido no artigo 360.2 do RLSG, sen que resulte preceptiva a tramitación dun Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións que si se esixe para a implantación no solo rústico de construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen previstas no artigo 35.1.o) da LSG e 54 do RLSG.

En todo caso, debe terse en conta que no caso de que se trate de solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente. A tal efecto, convén lembrar que no suposto de instrumentos de planeamento urbanístico non adaptados á Lei 2/2016, do 10 de febreiro, aplícase directamente o réxime xurídico do solo rústico previsto na dita lei e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente, o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG); e as categorías de solo rústico de especial protección que derivan das afeccións sectoriais que se recollen no Plan Básico Autonómico de Galicia e que se atopan definidas no artigo 34.2 da LSG e concordantes do seu RLSG.

Este órgano consultivo xa tivo ocasión de pronunciarse respecto da categorización do solo rústico en planeamentos non adaptados á LSG en informes como o XCP-24/032 e XCO-24/039, os cales están dispoñibles no Portal de Territorio e Urbanismo na seguinte ligazón:

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

Por último, convén sinalar que a aplicación do réxime excepcional previsto no artigo 40 da LSG non dispensa do cumprimento das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación.

SEXTA.- En todo caso, a consulta refírese a unha actuación que, dacordo co establecido na LSG, deberá ser, no seu caso, obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, dacordo co establecido nos artigos 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e 12.1 da LSG.

Para tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que consta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida no artigo 40 da LSG.



CONCLUSIÓNS

1.- O réxime do artigo 40 da LSG resulta de aplicación ás edificacións existentes antes da entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da *Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana* (25 de maio de 1975), con independencia da súa tipoloxía, localizadas tanto en solo rústico como en solo de núcleo rural, sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten aplicables.

2.- As devanditas edificacións poderán destinarse a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos, podendo executarse nas mesmas, logo do título habilitante de natureza urbanística que corresponda (licencia urbanística ou comunicación previa), as obras previstas no dito artigo, sen necesidade de respectar os parámetros urbanísticos, agás a altura; e sen que resulte esixible a previa tramitación dun Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións.

3.- En todo caso e de conformidade co previsto nos artigos 36.2 da LSG e 51.2 do seu regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

