

Informe sobre título habilitante de naturaleza urbanística exigible para la implantación de un uso turístico en una edificación tradicional al amparo del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de A Guarda, Expediente XCP-26/033)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 30.06.2026 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (2026/1961638) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de A Guarda, en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo: si *"la rehabilitación de un inmueble tradicional existente para destinarlo a usos turísticos, tales como establecimiento hotelero, alojamiento rural u otros usos turísticos reconocidos en la legislación sectorial autonómica, con independencia de sus características y dimensiones, puede ser autorizado directamente en aplicación del artículo 40 o deberá ser tramitado mediante un Plan Especial de Infraestructuras y dotaciones conforme a lo previsto en el artículo 35.o de la Ley 2/2016 de suelo de Galicia."*

La solicitud de informe a la Xunta Consultiva se formula con carácter general, si bien a modo de contexto especifica que la edificación es el antiguo Colegio de los Jesuitas en el Pasaje, e incluye un análisis de la normativa urbanística aplicable así como de las afecciones de carácter sectorial.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el 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 A Guarda cuenta con un Plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29.07.1993, y publicado el acuerdo y su normativa en el *Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra* del 22.10.1993 y 02.11.1993, respectivamente.

Este planeamiento está sujeto al régimen de vigencia del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (LSG), que dispone lo 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:



[...] d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico."

TERCERA.- La consulta formulada tiene por objeto determinar el título habilitante de naturaleza urbanística que resulta exigible para la implantación de un uso turístico en una edificación existente de carácter tradicional; en concreto, si el artículo 40 de la LSG habilita para la implantación del referido uso mediante licencia urbanística o si resulta exigible la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones.

Hace falta poner de manifiesto que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*, que deberán ser analizados, en cada caso, por el ayuntamiento en el expediente administrativo tramitado a tal efecto.

En todo caso y, en la medida en que alguna de las cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada derivan de la necesaria interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

CUARTA.- El artículo 40 de la LSG contempla un régimen jurídico específico para las edificaciones tradicionales existentes. Este artículo fue desarrollado por el artículo 63 del *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre*, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la LSG, y que establece:

"1.- Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos (artículo 40.1 de la LSG).

A los efectos de lo señalado en el punto anterior, se entiende por uso residencial aquel uso en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio, por lo que nada obsta para que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.

2.- Tras de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y, su ampliación mismo en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50% del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquier caso, se deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40.2).

El límite de altura señalado resulta exigible a las obras de reforma, rehabilitación, reconstrucción y ampliación que se pretendan llevar a cabo, y no será óbice para su ejecución que la edificación tradicional supere el parámetro antes de acometer las citadas obras.

3.- De conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la



autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente.

4.- A los efectos de lo previsto en este artículo, considerara edificaciones tradicionales aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, con independencia de su tipología (artículo 40.4 LSG).

Por edificación existente se entiende aquella que estuviera finalizada en la fecha indicada, y podrá adjuntarse, para acreditar tal aspecto, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Asimismo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar las características esenciales de su tipología originaria.

5.- Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación (artículo 40.4 LSG)."

QUINTA.- La Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ya tuvo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre el régimen jurídico de las edificaciones tradicionales previsto en el artículo 40 de la LSG, entre otros, los informes XCP-22/008, XCP-22/033, XCP-22/039, XCP-23/071, XCP-24/043, XCP-24/059 y XCP-24-065, y que pueden consultarse en el siguiente enlace:

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

Los artículos 40 de la LSG y 63 del RLSG establecen un régimen jurídico excepcional para las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico, entendiéndose por edificación tradicional aquella que cumpla con el previsto en el apartado 4 de dichos artículos.

De conformidad con la regulación expuesta, las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo rural o de suelo rústico podrán ser destinadas, entre otros usos, a "actividades turísticas", pudiendo ejecutarse en las mismas las obras previstas en dicho artículo, sin necesidad de respetar los parámetros urbanísticos, excepto la altura.

Para determinar el alcance de la expresión "actividades turísticas", habrá que atender a lo dispuesto por la normativa sectorial en la materia, nombradamente, a lo establecido por la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

En cuanto al concreto título habilitante de naturaleza urbanística exigible para la implantación de un uso turístico en una edificación existente de carácter tradicional, será la licencia urbanística o la comunicación previa, en función de la actuación prevista, de conformidad con lo indicado en los artículos 142 y siguientes de la LSG, desarrollados por los artículos 348 y siguientes del RLSG. Conforme a estos preceptos, están sujetos la licencia municipal los actos expresamente relacionados en el artículo 142.2 de la LSG y en el artículo 351 del RLSG. Los restantes actos tan sólo precisarían de la presentación de comunicación previa, conforme a lo establecido en el artículo 360.2 del RLSG, sin que resulte preceptiva la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones que



sí se exige para la implantación en el suelo rústico de construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen previstas en el artículo 35.1.o) de la LSG y 54 del RLSG.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que en caso de que se trate de suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente. A tal efecto, conviene recordar que en el supuesto de instrumentos de planeamiento urbanístico no adaptados a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se aplica directamente el régimen jurídico del suelo rústico previsto en dicha ley y en su normativa de desarrollo, nombradamente, el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG); y las categorías de suelo rústico de especial protección que derivan de las afecciones sectoriales que se recogen en el Plan Básico Autonómico de Galicia y que se encuentran definidas en el artículo 34.2 de la LSG y concordantes de su RLSG.

Este órgano consultivo ya tuvo ocasión de pronunciarse respecto de la categorización del suelo rústico en planeamientos no adaptados a la LSG en informes como el XCP-24/032 y XCO-24/039, los cuáles están disponibles en el Portal de Territorio y Urbanismo en el siguiente enlace:

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

Por último, conviene señalar que la aplicación del régimen excepcional previsto en el artículo 40 de la LSG no dispensa del cumplimiento de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación.

SEXTA.- En todo caso, la consulta se refiere a una actuación que, de acuerdo con lo establecido en la LSG, deberá ser, en su caso, objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y 12.1 de la LSG.

Para tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en el artículo 40 de la LSG.

CONCLUSIONES

1.- El régimen del artículo 40 de la LSG resulta de aplicación a las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre al*



régimen del suelo y ordenación urbana (25 de mayo de 1975), con independencia de su tipología, localizadas tanto en suelo rústico como en suelo de núcleo rural, sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten aplicables.

2.- Dichas edificaciones podrán destinarse a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos, pudiendo ejecutarse en las mismas, después del título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda (licencia urbanística o comunicación previa), las obras previstas en dicho artículo, sin necesidad de respetar los parámetros urbanísticos, excepto la altura; y sin que resulte exigible la previa tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras y Dotaciones.

3.- En todo caso y de conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la LSG y 51.2 de su reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar 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.

