

Informe sobre viabilidade de cambio de uso de vivenda a vivenda de uso turístico en solo rústico de protección agropecuaria (Concello de Amoeiro - Expediente XCP 23/029)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 27.04.2023 recibíuse na Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (Entrada núm. 2023/102968) un escrito da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (APLU) no que manifesta o seguinte:

"O Concello de Amoeiro, mediante escrito que tivo entrada en data 17/03/2023 no rexistro da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (en adiante, APLU), solicita informe sobre a viabilidade do cambio de uso dunha vivenda en solo rústico -sobre a que xurdiran os efectos do transcurso do prazo para adoptar medidas de reposición da legalidade urbanística alterada- a uso turístico, de conformidade co previsto nos artigos 153 e 90 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do Solo de Galicia.

O informe solicitouse ao abeiro da competencia de asesoramento aos concellos adheridos á APLU, consonte ao previsto no artigo 3 dos estatutos desta entidade, aprobados por Decreto 213/2007, do 31 de outubro. Porén, en atención a que o asesoramento versa sobre aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de urbanismo, considérase pertinente elevar a solicitude de informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, consonte ao previsto no Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula o dito órgano consultivo colexiado".

A solicitude de informe formulada polo Concello de Amoeiro vai acompañada, entre outros documentos, dun informe técnico do 11.03.2023 no que se indica que "... non consta ... a existencia de licenza municipal de vivenda, aínda que certamente a antigüidade é superior aos seis anos, como xa se informou con anterioridade en outro expediente xa rematado sobre a mesma propiedade, e segundo datos catastrais figura como construída no ano 1980, antes da aprobación do PXOM; polo que en definitiva xa transcurriu o prazo establecido pola citada lei para apertura de expediente de reposición da legalidade. Por iso e segundo o artigo 90 apartado 2 da citada lei, estamos ante unha edificación non plenamente compatible co planeamento ...".

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 con 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.

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

"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:

(...)



d) *Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo*”.

En consecuencia, ao solo rústico de Amoeiro 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.- Segundo sinala o informe técnico municipal achegado xunto coa solicitude de informe, estamos ante unha vivenda situada en solo rústico de especial protección agropecuaria, respecto da cal se teñen superado os prazos para o exercicio da acción de reposición da legalidade urbanística alterada e que non resulta totalmente compatible co planeamento urbanístico.

Polo tanto, resulta de aplicación o artigo 153.2 da LSG, que dispón que *“Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 90”*.

O artigo 90 da LSG, baixo a rúbrica *“Edifícios fóra de ordenación”*, establece o seguinte no seu apartado 2:

“2. O plan urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no apartado anterior, podendo realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no apartado anterior.

*Nas edificacións, construcións e instalacións no solo rústico que se atopen na situación descrita no parágrafo anterior, **poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente**; tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os casos, previo título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, admitiranse as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación”*.

CUARTA. No suposto ao que se refire a consulta preténdese destinar a vivenda en cuestión a vivenda de uso turístico, polo que cómpre analizar o concepto de *“vivenda de uso turístico”* regulado na normativa sectorial de aplicación.

O apartado 1 do artigo 5 da *Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia*, define as vivendas de uso turístico nos seguintes termos:

“1. Son vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas, de maneira reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estancia de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características previstas neste decreto. A cesión deste tipo de vivendas será da totalidade da vivenda, sen que se permita a cesión por estancias, de conformidade co disposto no artigo 5.e) da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos”.

Os apartados 6 e 7 do devandito precepto establecen certos requisitos no referido á súa ubicación e para estes efectos sinalan:

“6. As vivendas de uso turístico estarán situadas en solo de uso residencial. Ademais, cando a normativa urbanística o permita, as vivendas de uso turístico poderán estar situadas en solo de uso distinto ao residencial. Os concellos poderán establecer limitacións no que respecta ao número máximo de vivendas de uso turístico por edificio ou por sector.

7. No caso de que a vivenda estea situada en solo rústico de conformidade co establecido na normativa reguladora do réxime do solo de Galicia, unicamente poderán ter a condición de vivendas de uso turístico as edificacións legalmente existentes naquel”.



Do exposto se deriva que a normativa en materia de turismo establece como requisito que a vivenda de uso turístico se sitúe en solo de uso residencial, salvo naqueles supostos en que a normativa urbanística permita que se ubiquen en solo de uso distinto ao residencial. Así mesmo, contempla de forma expresa a posibilidade da súa ubicación en solo rústico, se ben limita a dita posibilidade a aqueles supostos de edificacións legalmente existentes neste tipo de solo.

Unha vez analizado o concepto de vivenda de uso turístico recollido na lexislación sectorial procede examinar a súa incardinación nos usos establecidos na normativa urbanística.

Concretamente, o Anexo I do RLSG define o uso residencial nos seguintes termos:

“3.1. Defínese como residencial aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolva unha actividade económica, ben a través unha vivenda económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio. (...)”

Efectuando unha interpretación integrada da normativa urbanística e sectorial exposta, dedúcese que as vivendas de uso turístico constitúen un uso residencial.

De conformidade co réxime xeral do solo rústico previsto nos artigos 31 a 39 da LSG, e artigos 45 a 62 do seu regulamento, a edificación para uso residencial constitúe un uso prohibido en solo rústico, salvo que estea vinculado a unha explotación agropecuaria.

Non obstante o anterior, tal como se expuxo, de conformidade co réxime previsto no artigo 90.2 da LSG, nas edificacións existentes ubicadas en solo rústico que non sexan totalmente compatibles co planeamento poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente.

QUINTA.- En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que en cada caso concreto debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a actuación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

CONCLUSIÓNS

1. Nos supostos de edificacións en solo rústico nas que teña caducado a potestade de restauración da legalidade urbanística polo transcurso dos seis anos desde a súa terminación, resulta de aplicación o réxime establecido no artigo 90.2 da LSG.

De conformidade con este réxime, nestas edificacións permítese o mantemento do uso preexistente, aínda que este non se axuste á normativa urbanística vixente.

2. As vivendas de uso turístico previstas no artigo 5 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, de turismo de Galicia, constitúen un uso residencial, polo que no caso da consulta se trataría do mantemento do uso residencial preexistente.

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.

