

Informe sobre a posibilidade de incluír como uso relixioso da casa reitoral un albergue de peregrinos (Concello de Caldas de Reis- Expediente XCP-22/016).

ANTECEDENTES

1.- O 17.06.2022 tivo entrada no Rexistro electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/1599529) oficio do Concello de Caldas de Reis no que eleva a esta Xunta Consultiva consulta urbanística sobre a posibilidade de incluír como uso relixioso da casa reitoral un albergue de peregrinos.

2.- No escrito de consulta, tras expoñer os antecedentes da consulta, termina solicitando:

“[...]

A emisión de informe previsto no artigo 2.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 sobre a posibilidade de entender incluído dentro do uso relixioso atribuído polo PXOM municipal a utilización da antiga casa reitoral de Carracedo no Concello de Caldas de Reis sita na parcela con referencia catastral 36005A048009400001YQ como albergue de peregrinos, tendo en conta que non resultará exclusivo o uso por aqueles ou resultará preceptiva a modificación puntual do PXOM.”

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 figuran as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Caldas conta con Plan Xeral de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente o 11.10.2018 e publicado no DOG o 02.11.2018.

A parcela sobre a que se pretende realizar a actuación está clasificada como solo de núcleo rural tradicional en grao 2º e está cualificada como equipamento local e se lle asigna un uso relixioso (segundo o oficio municipal).

TERCEIRA.- Para determinar o réxime xurídico de aplicación á presente consulta hai que ter en conta o que establece a disposición transitoria segunda do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG), que establece:

[...]

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



a) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión aplicaráselles integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales será aplicable o previsto no artigo 63.

Enténdese que resultan aplicables 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."

[...]

TERCEIRA.- De conformidade coa información da Dirección Xeral do Catastro, a data da construción do inmovible é 1950. Polo tanto, a edificación tería o carácter de edificación tradicional de conformidade co establecido no artigo 40 LSG e no artigo 63 do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, polo que resultaría de aplicación á mesma o réxime xurídico excepcional previsto nos ditos artigos para este tipo de edificacións:

"Artigo 63. Edificacións existentes de carácter tradicional

1. As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo 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 da 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 da LSG).

O límite de altura sinalado resulta exixible 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 tal parámetro antes de acometer as citadas obras.

No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puideren xurdir.

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, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía (artigo 40.3 LSG).

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



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 entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG)“.

Á vista do previsto no artigo 40 da LSG e artigo 63 do RLSG, as edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo poderán ser destinadas a actividades turísticas, podendo realizarse as obras de reforma, rehabilitación e reconstrución e a súa ampliación, cos límites e co cumprimento dos requisitos establecidos polos artigos sinalados.

CUARTA.- Porén, o concello plantexa a viabilidade do encaixe do uso como albergue de peregrinos dentro do uso relixioso atribuído polo PXOM á casa reitoral, tendo en conta que non resultará exclusivo o uso polos peregrinos, e toda vez que a parcela sobre a que se pretende realizar a actuación está cualificada como equipamento privado local e se lle asigna un uso relixioso.

Para resolver á cuestión, cómpre atender á regulación dos usos establecida polo propio PXOM. Así, o artigo 5.2.52 define, dentro do uso global dotacional, a subclase uso relixioso, establecendo a seguinte definición:

“Subsección 7ª Clase relixioso

Artigo 5.2.52 Definición e categorías

1. Corresponde aos locais e edificios destinados ao culto, así como os relacionados con el.

2. Establécese cunha única categoría:

Categoría 14ª: Locais e edificios destinados ao culto, así como os relacionados con el, que engloba tanto aos templos e centros relixiosos como ás capelas e oratorios.“

Así mesmo, o artigo 5.2.59, define a subclase uso turístico nos seguintes termos:

“Subsección 10º Clase turístico

Artigo. 5.2.59 Definición de categorías

1. Corresponde a aquelas edificacións, locais, instalacións ou espazos cuxa principal actividade estea relacionado co turismo, ou onde esta actividade sexa a principal que a desenvolva.

2. Establécese unha única categoría:

Categoría 23: Locais, edificacións, instalacións ou espazos onde a actividade turística sexa a principal a desenvolver, albergues e campamentos turísticos, puntos de información turística, miradoiros, centros de ocio e recreo, actividades temáticas non contidas noutros usos, etc.“

Partindo da propia regulación dos usos establecida polo PXOM, a utilización como albergue para peregrinos non tería encaixe dentro do uso relixioso, senón dentro do uso turístico.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal



En todo caso, cómpre sinalar que corresponde ao concello a competencia para a modificación do planeamento xeral, no seu caso, de conformidade co establecido nos artigos 51 e 83.5 da LSG, establecendo o artigo 83.1 da LSG que calquera modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico haberá de fundamentarse en razóns de interese público debidamente fundamentadas.

CONCLUSIÓN

1. Ao tratarse dunha edificación tradicional, resultaría aplicable o réxime xurídico previsto para este tipo de edificacións nos artigos 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de solo de Galicia*, e 63 *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, polo que se aproba o seu Regulamento de desenvolvemento, que habilita para destinar a edificación, entre outros, a actividades turísticas, podendo realizarse na mesma obras de reforma, rehabilitación e reconstrución e mesmo a súa ampliación, cos límites e co cumprimento dos requisitos establecidos nos artigos sinalados.

2. En todo caso, o concello sempre pode proceder á modificación do seu planeamento xeral, no exercicio das súas competencias para formular o planeamento urbanístico, de conformidade co establecido nos artigos 51 e 83.5 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, co fin de asignar o uso turístico á casa reitoral, tendo en conta que dentro do uso relixioso non tería cabida o uso turístico.

O que se informa, 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, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurbanismo@xunta.gal
www.xunta.gal

