

## Informe sobre implantación de apartamento turísticos en fóra de ordenación en solo de núcleo rural (Concello de Marín – Expediente XCP-22/038)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 09.11.2022 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 68170/RX 2746513) oficio do Concello de Marín no que se solicita informe sobre a seguinte cuestión:

*“A vista do artigo 15.1 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, SOLICÍTASE informe por parte dese organismo, en aras da viabilidade da implantación de apartamentos turísticos nun edificio de vivendas en réxime de propiedade horizontal (baleiro no seu interior) sito en solo de expansión de núcleo rural, o cal pola súas características arquitectónicas, volumétricas e estéticas non cumpriría as normas de adaptación o ambiente.”*

A solicitude reproduce parcialmente, para a súa aplicación, o artigo 332 do Plan xeral de ordenación municipal de Marín, relativo ao réxime transitorio aplicable a esa clase de solo.

### 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 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 Marín conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 27.06.2012, publicado no *Diario Oficial de Galicia* (DOG) do 09.07.2012 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* (BOP) do 15.10.2012, con corrección de erros aprobada definitivamente por Orde do 16.02.2021, publicada no DOG de 09.03.2021 e BOP de Pontevedra do 23.04.2021.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece:

*“1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e 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:*

*(...) c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.”*

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



Tal como puntualiza o apartado 1 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), *“enténdese que resultan de aplicación 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.-** A implantación do uso de apartamento turístico debe estar permitida polo planeamento urbanístico, tanto no réxime xeral como no suposto de que resulte de aplicación o artigo 90 da LSG, relativo aos edificios fóra de ordenación.

Os artigos 314 a 332 conforman o Título VIII da normativa urbanística do PXOM de Marín, que recolle a regulación a aplicar no solo de núcleo rural e nas súas áreas de expansión, así como ás edificacións preexistentes incompatibles coas determinacións da nova planificación.

O artigo 316 do PXOM dispón que os usos permitidos nos núcleos rurais e zonas de expansión son os seguintes:

*“– Vivenda unifamiliar vinculada ou non á explotación.*

*– Instalacións agrícolas.*

*– Instalacións gandeiras.*

*– Pequeno comercio e oficinas.*

*– Talleres domésticos ou artesanais.*

*– Talleres ou almacéns de servizo.*

*– Turismo rural.*

*– Público e Institucional.”*

No citado artigo defínese o que se considera turismo rural, sinalando ao respecto que:

*“[...] Turismo Rural: Son as edificacións situadas en parcela independente ou as edificacións existentes rehabilitadas, que reúnan as condicións exixidas pola Xunta para a dita actividade.”*

**CUARTA.-** Efectuadas as anteriores consideracións, cómpre acudir á regulación contida na normativa sectorial en materia de turismo para determinar se os apartamentos turísticos teñen encaixe no uso de “turismo rural” permitido polo PXOM de Marín.

Para estes efectos, o artigo 67.1 da *Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia*, define os establecementos de turismo rural como *“... aquelas edificacións situadas no medio rural que, polas súas especiais características de construción, localización e singularidade ou antigüidade, prestan servizos de aloxamento turístico.”*

A citada lei clasifica estes establecementos nos seguintes grupos:

a) Grupo I: hospedaría rurais.

b) Grupo II: pazos e outras edificacións sobranceiras.

c) Grupo III: casas rurais.

d) Grupo IV: aldeas de turismo rural.

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 canto aos apartamentos turísticos, son establecementos de actividade regulada que entran dentro do ámbito de aplicación da mesma Lei 7/2011, do 27 de outubro, que no seu artigo 64 os define como *"inmobles integrados en bloques de pisos ou en conxuntos de unidades aloxativas tales como chalés, bungalows e aqueloutras edificacións semellantes que estean destinados na súa totalidade ao aloxamento turístico, sen carácter de residencia permanente. Cada unidade aloxativa estará dotada de instalacións e servizos adecuados para a conservación, elaboración e consumo de alimentos e bebidas."*

Polo tanto, de acordo coa normativa sectorial apuntada, a categoría de apartamentos turísticos non pode entenderse incluída no uso de "turismo rural" permitido polo artigo 316 do PXOM de Marín nos núcleos rurais e zonas de expansión.

## CONCLUSIÓN

O uso de apartamentos turísticos non pode considerarse incluído nos usos permitidos polo PXOM de Marín para os núcleos rurais e zonas de expansión, polo que non é posible a nova implantación do dito uso nunha edificación existente situada nesa clase de solo.

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.

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

