

Informe sobre viabilidade do procedemento establecido no artigo 5.2.35 do PXOM para o cambio de uso dotacional dun equipamento privado (Concello de Caldas de Reis - Expediente XCP 22/052).

ANTECEDENTES

I.- 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 solicita informe da 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".

II.- O informe emitido pola Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, na súa sesión do 20.09.2022 (tramitado co número de expediente XCP-22/016) concluíu o seguinte:

"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".

III.- Con data do 14.12.2022 o Concello de Caldas de Reis presentou no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 74933/RX 3072238) oficio no que solicita á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo unha aclaración "(...) á vista da discordancia entre o establecido no artigo 42.5 da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia e o artigo 5.2.35 do PXOM de Caldas de Reis.

Así se pretende o cambio de uso da Casa Reitoral de Santa María de Carracedo, sita na parcela con referencia catastral 36005A048009400001YQ, cualificada no PXOM de Caldas de Reis coa Ordenanza nº 8 de Equipamentos, e identificada como equipamento existente (clave E044), de titularidade privada (do Arzobispado de Santiago de Compostela) e uso dotacional relixioso. Sobre a base dun acordo de arrendamento entre o Arzobispado e o promotor da actuación se propón, sen alterar a ordenanza de aplicación, o cambio de uso polo de dotacional turístico, para destinar a Casa Reitoral (actualmente en estado de ruína) a albergue turístico de 2ª categoría.

O uso de albergue está incluído dentro dos usos dotacionais permitidos polo PXOM (Clase Turístico, Categoría 23ª) e o Art. 5.2.35 "Substitución de usos dotacionais" da súa normativa indica que calquera uso dotacional existente recoñecido polo PXOM, "sexa público ou privado", poderá ser substituído (sempre que estea xustificade) mediante a correspondente licenza de modificación de uso, sendo obrigada a súa aprobación plenaria con maioría absoluta legal, sen que dicha substitución sexa considerada modificación do PXOM.



(...) se solicita aclaración sobre a viabilidade do procedemento establecido polo PXOM para o cambio de uso dotacional dos equipamentos privados (...)”.

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 Caldas de Reis conta con Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 11.10.2018 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* (DOG) o 02.11.2018 e a súa normativa publicouse no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 15.03.2019.

A parcela sobre a que se pretende realizar a actuación está clasificada como solo de núcleo rural tradicional en grao 2º, cualificada como equipamento local de titularidade privada e ten asignado un uso relixioso. Segundo a memoria xustificativa, trátase dun sistema local de equipamento existente.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (no sucesivo, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte:

“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 ás 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. (...)”.

A disposición transitoria segunda do Regulamento da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG) introduce a seguinte puntualización:

“(...)

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.- Antes de entrar na análise da cuestión suscitada, debe lembrarse que, tal e como se expuxo no informe da Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 20.09.2022, ao tratarse dunha edificación existente de carácter tradicional, podería aplicarse o réxime excepcional previsto no artigo 40 da LSG.



Efectuada esta precisión, o Concello de Caldas de Reis solicita informe aclaratorio sobre o procedemento que debe seguirse para a alteración do planeamento urbanístico coa finalidade de destinar un inmovible situado nunha parcela identificada polo PXOM como equipamento existente de titularidade privada cun uso relixioso a un uso de albergue de peregrinos.

O artigo 5.2.35 da normativa PXOM, relativo á “substitución de usos dotacionais”, establece o seguinte:

“1. Calquera uso dotacional existente, recoñecido como tal polo PXOM, sexa público ou privado, poderá ser substituído mediante a correspondente licenza de modificación de uso, sempre que estea adecuadamente xustificado que a dotación non responde a necesidades reais ou que estas quedan satisfeitas por outro medio ou localización.

2. A substitución de usos dotacionais, de acordo co Artigo 47.4 da LOUG, deberá facerse polo Pleno do Concello por maioría absoluta legal, sen que a devandita substitución sexa considerada modificación do PXOM de Ordenación (...).”

Na parcela identifícase o uso relixioso como existente e nese suposto, o apartado 1 do artigo 5.2.35 citado introduce a permisividade expresa no PXOM dun uso distinto ao consignado, polo que non resultaría necesaria a súa modificación se o uso de substitución resulta permitido na correspondente ordenanza zonal.

Non obstante, neste caso non é posible substituír o uso relixioso polo uso turístico, xa que o uso dotacional “Subsección 10º. Clase turístico” non figura entre os usos permitidos no solo de núcleo rural no artigo 10.1.5 da normativa do PXOM que os regula.

Polo exposto, o procedemento previsto no artigo 5.2.35 da normativa PXOM non resulta de aplicación á consulta formulada, polo que non procede analizar a súa posible contradición coa LSG.

En todo caso, cómpre sinalar que corresponde ao concello a competencia para a modificación do planeamento, 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.- No suposto consultado non resulta de aplicación o procedemento previsto no apartado 1 do artigo 5.2.35 da normativa do PXOM de Caldas de Reis por canto o uso dotacional clase turístico non figura entre os usos permitidos polo planeamento no solo de núcleo rural.

2.- En todo caso, o concello sempre pode proceder á modificación do seu planeamento, no exercicio das súas competencias para formular o planeamento urbanístico, de conformidade co establecido nos artigos 51 e 83.5 da LSG, co fin de incorporar o uso dotacional turístico como uso permitido para o solo de núcleo rural.

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.

