

Informe sobre Implantación na mesma parcela de dous usos previstos no artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (hotel e vivenda) por aplicación da disposición transitoria terceira da citada Lei (Concello de Barreiros - Expediente XCP 23/013)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 14.02.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/448934) oficio do Concello de Barreiros no que formula a seguinte consulta:

"[...]

Neste concello hai un hotel-restaurante con licenza en solo rústico, e plantéxanos se sería posible, na mesma parcela de solo rústico, ampliar a edificación existente pero para destinala a uso residencial, é dicir, vivenda dos propietarios do hotel, como un uso accesorio e complementario do uso principal de aloxamento e restauración.

A pregunta, básicamente sería si nestas edificacións en solo rústico da D.T. 3ª, é posible ter dous usos dos previstos no artigo 40 ou unicamente pode ser un uso para todas as edificacións existentes en dita parcela, incluíndo as posibles ampliacións".

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 Barreiros conta con Normas Subsidiarias de Planeamento aprobadas definitivamente o 28.10.1994 e publicadas no *Boletín Oficial da Provincia de Lugo* o 20.03.1995.

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

"2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non 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:

[...]

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicáraselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de Barreiros aplicarase o réxime xurídico establecido na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).



TERCEIRA.- A disposición transitoria terceira da LSG prevé un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral que se contempla na propia lei, para os supostos das construcións executadas en solo rústico e amparadas na correspondente licenza urbanística.

A citada disposición transitoria establece o seguinte:

“1.- As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística poderán manter o uso autorizado e cambialo para calquera dos previstos no artigo 40. Poderanse executar nelas, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, mesmo cando non cumpran as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.

2.- Así mesmo, nas construcións previstas no número anterior, contando con licenza municipal previa e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate dos terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas no artigo 39 e polo planeamento urbanístico.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.

d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, permitíndose, en todo caso, o cambio de uso para calquera dos regulados no artigo 40.

3.- O previsto nesta disposición entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación”.

A referida disposición transitoria permite os cambios de uso para calquera dos regulados no artigo 40 da LSG, relativo ás edificacións existentes de carácter tradicional.

Este precepto foi desenvolvido polo artigo 63 do RLSG cuxo apartado 1 refírese aos usos permitidos nestas edificacións nos seguintes termos:

“1.- As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo rural 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 adoptada 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”.

CUARTA.- A consulta municipal versa sobre se a disposición transitoria terceira da LSG permite o mantemento dun uso autorizado - neste caso hoteleiro - e a realización de obras de ampliación da edificación destinada a este uso co obxecto de implantar un novo uso permitido polo artigo 40 citado, concretamente un uso residencial.

O concello considera que o uso residencial que se pretende implantar -vivenda dos propietarios do hotel - presentará un carácter complementario do uso principal, cando o certo é que, de acordo coa definición dos usos complementarios recollida no Anexo I, apartado 2. e) do RLSG, non



pode entenderse que teña tal consideración, posto que a súa implantación non vén determinada, como demanda do uso principal, por esixencia da normativa urbanística, sectorial ou do planeamento.

Sentado o anterior, a expresión "*manter o uso autorizado e cambialo para calquera dos previstos no artigo 40*" debe interpretarse, segundo as regras contempladas no artigo 3 do Código civil, atendendo ao sentido propio das súas palabras, en relación co contexto, os antecedentes históricos e legislativos e a realidade social do tempo no que debe ser aplicada, atendendo fundamentalmente ao espírito e finalidade daquela.

Neste sentido, o teor literal da disposición transitoria terceira habilita para manter o uso autorizado e a cambialo para calquera dos usos previstos no artigo 40 da LSG. A palabra "cambiar", segundo o Dicionario da Real Academia Española, significa "*Deixar unha cousa ou situación para tomar outra*" ou "*Converter ou mudar algo noutra cousa, frecuentemente a súa contraria*", polo que, no marco da citada disposición transitoria, o seu sentido é o de converter ou substituír o uso autorizado (neste caso, hoteleiro) por outro uso distinto dos previstos no artigo 40 apuntado.

Así mesmo, tal e como se indicou anteriormente, a disposición transitoria terceira da LSG debe interpretarse en relación co contexto no que debe ser aplicada, isto é, partindo de que se trata dun réxime excepcional que difire do réxime xeral previsto para o solo rústico nos artigos 31 e seguintes da LSG e, como tal, debe ser obxecto de interpretación restritiva. Neste sentido pronunciáronse os órganos xurisdiccionais (entre outras, sentenza do Xulgado do Contencioso-Administrativo núm. 1 de Ourense do 24 de marzo de 2020) ao indicar que a disposición transitoria citada non pode ser obxecto dunha interpretación extensiva, senón todo o contrario, pola súa singularidade debe ser interpretada restritivamente. Interpretación restritiva que, a falta de indicación expresa en contrario, fundamentaría igualmente a imposibilidade de implantar un uso residencial ademais do hoteleiro preexistente, aínda que estea previsto no artigo 40 citado.

Para concluír, cómpre facer unha referencia ao espírito desta disposición transitoria, que non é outro que garantir a conservación e recuperación das construcións executadas en solo rústico ao abeiro de licenzas urbanísticas, de aí que o lexislador permita, non só o mantemento dos usos autorizados, senón tamén, con esa finalidade de conservación e recuperación, os cambios de usos para calquera dos previstos no artigo 40.

Atendendo, precisamente, a este espírito, poden executarse tanto obras de mellora e reforma das instalacións, como "*obras de ampliación da superficie edificada licitamente*", coa finalidade de adecuar a construción orixinaria ás novas necesidades que poidan xurdir ou, no caso de cambio de uso, garantir a permanencia da construción e evitar unha perda da súa utilidade.

Agora ben, tales obras en ningún caso amparan o pretendido na consulta formulada, que ten por obxecto, ademais de manter o uso hoteleiro da edificación, realizar obras de ampliación desta última para implantar un uso residencial.

Con base no anterior, enténdese que as ampliacións, necesariamente, presentan un carácter accesorio respecto da construción preexistente que se trata de conservar, de aí que non poidan permitirse obras de ampliación que, executadas ao abeiro do réxime excepcional previsto na disposición transitoria terceira da LSG, permitan un resultado contrario ao perseguido pola mesma.



CONCLUSIÓN

A disposición transitoria terceira da LSG contempla un réxime transitorio específico, singularizado e independente do réxime xurídico xeral do solo rústico para as construcións executadas neste tipo de solo e amparadas na correspondente licenza urbanística, co fin de garantir a conservación e recuperación destas construcións.

A tal efecto, permite, non só o mantemento dos usos autorizados, senón tamén, con esa finalidade de conservación e recuperación, os cambios de usos para calquera dos previstos no artigo 40, podendo executarse tanto obras de mellora e reforma das instalacións, como "*obras de ampliación da superficie edificada licitamente*", coa finalidade de adecuar a construción orixinaria ás novas necesidades que poidan xurdir ou, no caso de cambio de uso, garantir a permanencia da construción e evitar unha perda da súa utilidade, sen que en ningún habilite para amparar o pretendido na consulta formulada, que ten por obxecto, ademais de manter o uso hoteleiro da edificación, realizar obras de ampliación desta última para implantar un uso residencial.

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.

