

Informe sobre la posibilidad de incluir como uso religioso de la casa rectoral un albergue de peregrinos (Ayuntamiento de Caldas de Reis- Expediente XCP-22/016).

ANTECEDENTES

1.- El 17.06.2022 tuvo entrada en el Registro electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/1599529) oficio del Ayuntamiento de Caldas de Reis en el que eleva la esta Junta Consultiva consulta urbanística sobre la posibilidad de incluir como uso religioso de la casa rectoral un albergue de peregrinos.

2.- En el escrito de consulta, tras exponer los antecedentes de la consulta, termina solicitando:

“[...]

La emisión de informe previsto en el artículo 2.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo sobre la posibilidad de entender incluido dentro del uso religioso atribuido por el PGOM municipal la utilización de la antigua casa rectoral de Carracedo en el Ayuntamiento de Caldas de Reis sita en la parcela con referencia catastral 36005A048009400001YQ como albergue de peregrinos, toda vez que no resultará exclusivo el uso por aquellos o resultará preceptiva la modificación puntual del PGOM.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que figuran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Caldas cuenta con Plan General de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 11.10.2018 y publicado en el DOG el 02.11.2018. La parcela sobre la que se pretende realizar la actuación está clasificada como suelo de núcleo rural tradicional en grado 2º y está cualificada como equipamiento local y se le asigna un uso religioso (según el oficio municipal).

TERCERA.- Para determinar el régimen jurídico de aplicación a la presente consulta hay que tener en cuenta lo que establece la disposición transitoria segunda del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (RLSG), que establece:

[...]

a) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión se les aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en el que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuáles será aplicable el previsto en el artículo 63.



Se entiende que resultan aplicables en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40.”

[...]

TERCERA.- De conformidad con la información de la Dirección General del Catastro, la fecha de la construcción del inmueble es 1950. Por lo tanto, la edificación tendría el carácter de edificación tradicional de conformidad con el establecido en el artículo 40 LSG y en el artículo 63 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, por lo que resultaría de aplicación a la misma el régimen jurídico excepcional previsto en los dichos artículos para este tipo de edificaciones:

“Artículo 63. Edificaciones existentes de carácter tradicional

1. Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, la actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos (artículo 40.1 de la LSG).

A los efectos del señalado en el punto anterior, se entiende por uso residencial aquel uso en edificios concebidos principalmente para vivienda, mismo cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio, por lo que nada obsta para que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.

2. Luego de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y su ampliación, mismo en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquiera caso, se deberán mantener las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40.2 de la LSG).

El límite de altura señalado resulta exigible a las obras de reforma, rehabilitación, reconstrucción y ampliación que se pretendan llevar a cabo, y no será óbice para su ejecución que la edificación tradicional supere tal parámetro antes de acometer las citadas obras.

En el caso de las edificaciones que no agotaran la posibilidad ampliatoria hasta el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional permitido por la norma, podrán hacerlo en un momento posterior como responde a las nuevas necesidades de espacio que pudieren surgir.

3. De conformidad con el previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente.

4. A los efectos del previsto en este artículo, se consideran edificaciones tradicionales todas las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbano, con independencia de su tipología (artículo 40.3 LSG).

Por edificación existente se entiende aquella que estuviera finalizada en la fecha indicada, y podrá acercarse, para acreditar tal aspecto, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Asimismo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar las características esenciales de su tipología originaria.

5. Lo previsto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación (artículo 40.4 LSG)“.



A la vista de lo previsto en el artículo 40 de la LSG y artículo 63 del RLSG, las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo podrán ser destinadas a actividades turísticas, pudiendo realizarse las obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción y su ampliación, con los límites y con el cumplimiento de los requisitos establecidos por los artículos señalados.

CUARTA.- Sin embargo, el ayuntamiento plantea la viabilidad del encaje del uso como albergue de peregrinos dentro del uso religioso atribuido por el PGOM a la casa rectoral, toda vez que no resultará exclusivo el uso por los peregrinos, y toda vez que la parcela sobre la que se pretende realizar la actuación está cualificada como equipamiento privado local y se le asigna un uso religioso.

Para resolver la cuestión, hace falta atender a la regulación de los usos establecida por el propio PGOM. Así, el artículo 5.2.52 define, dentro del uso global dotacional, la subclase uso religioso, estableciendo la siguiente definición:

“Subsección 7ª Clase religioso

Artículo 5.2.52 Definición y categorías

1. Corresponde a los locales y edificios destinados al culto, así como los relacionados con él.
2. Se establece con una única categoría:

Categoría 14ª: Locales y edificios destinados al culto, así como los relacionados con él, que engloba tanto a los templos y centros religiosos como a las capillas y oratorios.”

Asimismo, el artículo 5.2.59, define la subclase uso turístico en los siguientes términos:

“Subsección 10º Clase turístico

Artículo. 5.2.59 Definición de categorías

1. Corresponde a aquellas edificaciones, locales, instalaciones o espacios cuya principal actividad esté relacionado con el turismo, o donde esta actividad sea la principal que la desarrolle.

2. Se establece una única categoría:

Categoría 23: Locales, edificaciones, instalaciones o espacios donde la actividad turística sea la principal a desarrollar, albergues y campamentos turísticos, puntos de información turística, miradores, centros de ocio y recreo, actividades temáticas no contenidas en otros usos, etc.”

Partiendo de la propia regulación de los usos establecida por el PGOM, la utilización como albergue para peregrinos no tendría encaje dentro del uso religioso, sino dentro del uso turístico.

En todo caso, hace falta señalar que corresponde al ayuntamiento la competencia para la modificación del planeamiento general, en su caso, de conformidad con el establecido en los artículos 51 y 83.5 de la LSG, estableciendo el artículo 83.1 de la LSG que cualquier modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente fundamentadas.

CONCLUSIÓN

1. Al tratarse de una edificación tradicional, resultaría aplicable el régimen jurídico previsto para este tipo de edificaciones en los artículos 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de suelo de



Galicia, y 63 Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba su Reglamento de desarrollo, que habilita para destinar la edificación, entre otros, la actividades turísticas, pudiendo realizarse en la misma obra de reforma, rehabilitación y reconstrucción y mismo su ampliación, con los límites y con el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos señalados.

2. En todo caso, el ayuntamiento siempre puede proceder a la modificación de su planeamiento general, en el ejercicio de sus competencias para formular el planeamiento urbanístico, de conformidad con el establecido en los artículos 51 y 83.5 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con el fin de asignar el uso turístico a la casa rectoral, toda vez que dentro del uso religioso no tendría cabida el uso turístico.

Lo que se informa, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con el dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

