

## Informe sobre implantación de apartamento turísticos fuera de ordenación en suelo de núcleo rural (Ayuntamiento de Marín – Expediente XCP-22/038)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 09.11.2022 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 68170 / RX 2746513) oficio del Ayuntamiento de Marín en el que se solicita informe sobre la siguiente cuestión:

“A la vista del artículo 15.1 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, SE SOLICITA informe por parte de ese organismo, en aras de la viabilidad de la implantación de apartamentos turísticos en un edificio de viviendas en régimen de propiedad horizontal (vacío en su interior) sito en suelo de expansión de núcleo rural, lo cual por sus características arquitectónicas, volumétricas y estéticas no cumpliría las normas de adaptación o ambiente.”

La solicitud reproduce parcialmente, para su aplicación, el artículo 332 del Plan general de ordenación municipal de Marín, relativo al régimen transitorio aplicable a esa clase de suelo.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a este órgano 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 se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Marín cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente el 27.06.2012, publicado en el Diario Oficial de Galicia (DOG) de 09.07.2012 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra (BOP) de 15.10.2012, con corrección de errores aprobada definitivamente por Orden del 16.02.2021, publicada en el DOG de 09.03.2021 y BOP de Pontevedra del 23.04.2021.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece:

*“1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las siguientes reglas:*

*(...) c) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en el que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley”.*

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



Tal como puntualiza el apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en lo sucesivo, RLSG), "se entiende que resultan de aplicación 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.-** La implantación del uso de apartamento turístico debe estar permitida por el planeamiento urbanístico, tanto en el régimen general como en el supuesto de que resulte de aplicación el artículo 90 de la LSG, relativo a los edificios fuera de ordenación.

Los artículos 314 a 332 conforman el Título VIII de la normativa urbanística del PGOM de Marín, que recoge la regulación a aplicar en el suelo de núcleo rural y en sus áreas de expansión, así como a las edificaciones preexistentes incompatibles con las determinaciones de la nueva planificación.

El artículo 316 del PGOM dispone que los usos permitidos en los núcleos rurales y zonas de expansión son los siguientes:

"– *Vivienda unifamiliar vinculada o no a la explotación.*

– *Instalaciones agrícolas.*

– *Instalaciones ganaderas.*

– *Pequeño comercio y oficinas.*

– *Talleres domésticos o artesanales.*

– *Talleres o almacenes de servicio.*

– *Turismo rural.*

– *Público e Institucional".*

En el citado artículo se define lo que se considera turismo rural, señalando al respeto que:

"[...] Turismo Rural: Son las edificaciones ubicadas en parcela independiente o las edificaciones existentes rehabilitadas, que reúnan las condiciones exigidas por la Xunta para dicha actividad."

**CUARTA.-** Efectuadas las anteriores consideraciones, es necesario acudir a la regulación contenida en la normativa sectorial en materia de turismo para determinar si los apartamentos turísticos tienen encaje en el uso de "turismo rural" permitido por el PGOM de Marín.

A estos efectos, el artículo 67.1 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, define los establecimientos de turismo rural como "... aquellas edificaciones ubicadas en medio rural que, por sus especiales características de construcción, localización y singularidad o antigüedad, prestan servicios de alojamiento turístico".

La citada ley clasifica estos establecimientos en los siguientes grupos:

- a) Grupo I: hospederías rurales.
- b) Grupo II: pazos y otras edificaciones singulares.
- c) Grupo III: casas rurales.
- 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



En cuanto a los apartamentos turísticos, son establecimientos de actividad regulada que entran dentro del ámbito de aplicación de la misma Ley 7/2011, de 27 de octubre, que en su artículo 64 los define como *"inmuebles integrados en bloques de pisos o en conjuntos de unidades alojativas tales como chalés, bungalows y aquellas otras edificaciones semejantes que estén destinados en su totalidad al alojamiento turístico, sin carácter de residencia permanente. Cada unidad alojativa estará dotada de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas"*.

Por lo tanto, de acuerdo con la normativa sectorial apuntada, la categoría de apartamentos turísticos no puede entenderse incluida en el uso de "turismo rural" permitido por el artículo 316 del PGOM de Marín en los núcleos rurales y zonas de expansión.

## CONCLUSIÓN

El uso de apartamentos turísticos no puede considerarse incluido en los usos permitidos por el PGOM de Marín para los núcleos rurales y zonas de expansión, por lo que no es posible la nueva implantación de dicho uso en una edificación existente situada en esa clase de suelo.

Lo que se informa a los efectos oportunos, 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, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y 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

