

## Informe sobre viabilidad del procedimiento establecido en el artículo 5.2.35 del PGOM para el cambio de uso dotacional de un equipamiento privado (Ayuntamiento de Caldas de Reis - Expediente XCP 22/052).

### ANTECEDENTES

I.- 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 solicita informe de 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 aquéllos o resultará preceptiva la modificación puntual del PGOM".

II.- El informe emitido por la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 20.09.2022 (tramitado con el número de expediente XCP-22/016) concluyó lo siguiente:

"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 el que se aprueba su Reglamento de desarrollo, que habilita para destinar la edificación, entre otros, a actividades turísticas, pudiendo realizarse en la misma obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción e incluso 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 lo 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".

III.- Con fecha de 14.12.2022 el Ayuntamiento de Caldas de Reis presentó en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 74933/RX 3072238) oficio en el que solicita a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo una aclaración "(...) a la vista de la discordancia entre lo establecido en el artículo 42.5 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y el artículo 5.2.35 del PGOM de Caldas de Reis.

Así se pretende el cambio de uso de la Casa Rectoral de Santa María de Carracedo, sita en la parcela con referencia catastral 36005A048009400001YQ, calificada en el PGOM de Caldas de Reis con la Ordenanza nº 8 de Equipaciones, e identificada como equipación existente (clave Y044), de titularidad privada (del Arzobispado de Santiago de Compostela) y uso dotacional religioso. Sobre la base de un acuerdo de arrendamiento entre el Arzobispado y el promotor de la actuación se propone, sin alterar la ordenanza de aplicación, el cambio de uso por el de dotacional turístico, para destinar la Casa Rectoral (actualmente en estado de ruina) a albergue turístico de 2ª categoría.

El uso de albergue está incluido dentro de los usos dotacionales permitidos por el PGOM (Clase Turístico, Categoría 23ª) y el Art. 5.2.35 "Sustitución de usos dotacionales" de su normativa indica que cualquier uso dotacional existente reconocido por el PGOM, "sea público o privado", podrá ser sustituido (siempre que esté justificado) mediante la correspondiente licencia de modificación de uso, siendo obligada su aprobación plenaria con mayoría absoluta legal, sin que dicha sustitución sea considerada modificación del PGOM.



(...) se solicita aclaración sobre la viabilidad del procedimiento establecido por el PGOM para el cambio de uso dotacional de los equipamientos privados (...)"

## 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 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 se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Caldas de Reis cuenta con Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), aprobado definitivamente el 11.10.2018 y publicado en el Diario Oficial de Galicia (DOG) el 02.11.2018 y su normativa se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra de 15.03.2019.

La parcela sobre la que se pretende realizar la actuación está clasificada como suelo de núcleo rural tradicional en grado 2º, calificada como equipamiento local de titularidad privada y ha asignado un uso religioso. Según la memoria justificativa, se trata de un sistema local de equipamiento existente.

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

*"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 la misma, 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 lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley. (...)"*

La disposición transitoria segunda del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG) introduce la siguiente puntualización:

"(...)

*a) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión se les aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será aplicable lo 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.-** Antes de entrar en el análisis de la cuestión suscitada, debe recordarse que, tal y como se expuso en el informe de la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20.09.2022, al tratarse de una edificación existente de carácter tradicional, podría aplicarse el régimen excepcional previsto en el artículo 40 de la LSG.



Efectuada esta precisión, el Ayuntamiento de Caldas de Reis solicita informe aclaratorio sobre el procedimiento que debe seguirse para la alteración del planeamiento urbanístico con la finalidad de destinar un inmueble situado en una parcela identificada por el PGOM como equipación existente de titularidad privada con un uso religioso a un uso de albergue de peregrinos.

El artículo 5.2.35 de la normativa PGOM, relativo a la "sustitución de usos dotacionales", establece lo siguiente:

*"1. Cualquier uso dotacional existente, reconocido como tal por el PGOM, sea público o privado, podrá ser sustituido mediante la correspondiente licencia de modificación de uso, siempre que esté adecuadamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio o localización.*

*2. La sustitución de usos dotacionales, de acuerdo con el Artículo 47.4 de la LOUG, deberá hacerse por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta legal, sin que dicho relevo sea considerado modificación del PGOM de Ordenación (...)"*

En la parcela se identifica el uso religioso como existente y en ese supuesto, el apartado 1 del artículo 5.2.35 citado introduce la permisividad expresa en el PGOM de un uso distinto al consignado, por lo que no resultaría necesaria su modificación si el uso de sustitución resulta permitido en la correspondiente ordenanza zonal.

No obstante, en este caso no es posible sustituir el uso religioso por el uso turístico, ya que el uso dotacional "Subsección 10º. Clase turístico" no figura entre los usos permitidos en el suelo de núcleo rural en el artículo 10.1.5 de la normativa del PGOM que los regula.

Por lo expuesto, el procedimiento previsto en el artículo 5.2.35 de la normativa PGOM no resulta de aplicación a la consulta formulada, por lo que no procede analizar su posible contradicción con la LSG.

En todo caso, es necesario señalar que corresponde al ayuntamiento la competencia para la modificación del planeamiento, en su caso, de conformidad con lo 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.- En el supuesto consultado no resulta de aplicación el procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 5.2.35 de la normativa del PGOM de Caldas de Reis por cuanto el uso dotacional clase turístico no figura entre los usos permitidos por el planeamiento en el suelo de núcleo rural.

2.- En todo caso, el ayuntamiento siempre puede proceder a la modificación de su planeamiento, en el ejercicio de sus competencias para formular el planeamiento urbanístico, de conformidad con lo establecido en los artículos 51 y 83.5 de la LSG, con el fin de incorporar el uso dotacional turístico como uso permitido para el suelo de núcleo rural.

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 lo 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.

