

## Informe sobre campamentos de turismo en solo rústico. Superficie mínima da parcela e implantación de usos compatibles (Axencia de Turismo de Galicia – Expediente XCP-23/056)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 02.10.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2023/2205657 ) oficio do director da Axencia Turismo de Galicia no que solicita informe á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións relacionadas coa implantación de campamentos de turismo en solo rústico:

"[...]

*Primeiro.- Se un campamento de turismo pode estar situado en varias parcelas de solo rústico.*

*Segundo.- Se un campamento de turismo pode estar situado en varias parcelas con distinto tipo de réxime de solo, por exemplo solo rústico e solo de núcleo rural, ou solo rústico e solo urbanizable.*

*Terceiro.- Para o caso de que un campamento de turismo poida estar situado en varias parcelas, se a referencia a 5.000 m<sup>2</sup> é esixible á cada unha das parcelas de solo rústico; se eses 5.000 m<sup>2</sup> se computarían para ao conxunto das parcelas que conformarían o campamento en cuestión; ou ben se aplicaría a unha das parcelas de solo rústico, podendo as demais ter unha superficie inferior.*

*Cuarto.- Para o caso de que a parte interesada acredite unha superficie superior a 5.000 metros cadrados nunha única parcela, se podería ser compatible na mesma parcela a instalación do campamento con outras actividades económicas, vinculadas ou non á actividade turística ou coa propia residencia das persoas propietarias".*

### 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 persoas titulares das direccións xerais ou presidencias das entidades públicas vinculadas ou dependentes da Xunta de Galicia.

**SEGUNDA.-** A Axencia Turismo de Galicia consulta, en primeiro termo, se un campamento de turismo pode estar situado en varias parcelas clasificadas como solo rústico.

Para estes efectos, convén lembrar que o artigo 35.1.d) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) considera un uso admisible en solo rústico os "*campamentos de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas na normativa vixente en materia de turismo...*".

Os campamentos de turismo, como os demais usos e actividades enumeradas taxativamente no artigo 35.1 da LSG, deben cumprir os requisitos establecidos nos artigos 36 a 39 da LSG e concordantes do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG).



Respecto do fondo do asunto, cómpre ter en conta que o artigo 39 da LSG, relativo ás condicións xerais das edificacións no solo rústico, establece o seguinte:

*“Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:*

[...]

*d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:*

[...]

*2ª) A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados. O cumprimento deste requisito non resultará exigible para os usos regulados no artigo 35.1.m), para a ampliación de cemiterios e para as instalacións temporais que presten servizos necesarios ou convenientes para a utilización e desfrute do dominio público marítimo – terrestre.*

*Reglamentariamente poderá establecerse a exigencia dunha superficie mínima de parcela superior á prevista neste precepto cando así veña exixido pola natureza e as características dos usos de que se trate.*

[...]

*Para todos estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas”.*

Pola súa banda, o artigo 5.1 do Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo, prevé o seguinte:

*“Os campamentos de turismo terán que situarse nunha ou varias parcelas contiguas entre si onde se sitúen a totalidade dos servizos comúns e con acceso a eles. A superficie mínima de terreo destinada a un campamento de turismo en solo rústico será de cinco mil metros cadrados”.*

En consecuencia e á vista do exposto, para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico será necesario, entre outras condicións, contar cunha superficie mínima de parcela de 5.000 m<sup>2</sup>. Esta superficie mínima deberá estar nunha única parcela, toda vez que o artigo 39.d). 2ª da LSG non admite a adscrición doutras parcelas para os efectos de acadar a superficie mínima.

En consecuencia, no caso de que pretenda implantarse un campamento de turismo en distintas parcelas clasificadas como solo rústico, será necesario como requisito previo á concesión da licenza urbanística proceder á súa agrupación.

Neste sentido pronunciouse a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido o 31.07.2023 (Expediente XCP-23/044) e publicado na páxina web da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda.

**TERCEIRA.-** Aclarado o anterior, a segunda e terceira das cuestións formuladas refírense á posibilidade de implantar un campamento de turismo en varias parcelas afectadas por distinta clasificación do solo, por exemplo, solo rústico e solo de núcleo rural e solo rústico e solo urbanizable e, en caso afirmativo, cal sería a superficie mínima exigible para estes efectos.

A normativa urbanística vixente non establece ningún impedimento para que un uso do solo se implante en parcelas con distinta clasificación urbanística, sempre e cando se trate dun uso permitido en cada clase de solo e se cumpran os parámetros urbanísticos que resulten de aplicación en cada caso concreto.



Así, no suposto de que o campamento de turismo se pretenda implantar nunha parcela clasificada como núcleo rural, haberá que estar ao disposto no planeamento urbanístico, que definirá os usos e as condicións de edificacións admisibles con supeditación ás determinacións contidas na LSG, de acordo co establecido no artigo 25.1 da LSG.

E no caso de que unha das parcelas estea clasificada como solo urbanizable, debe advertirse que, de conformidade co réxime previsto no artigo 28.2 da LSG, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse construcións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional, nas condicións establecidas no artigo 89.

En relación co alcance dos usos e obras de carácter provisional do artigo 89 da LSG, cabe efectuar unha remisión ao informe da Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 23.03.2023 (Expediente XCP- 22/050), que figura publicado na páxina web da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda.

Admitida a posibilidade de implantar un campamento de turismo en parcelas afectadas por distinta clasificación do solo, procede analizar se a superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> resulta exixible unicamente á parcela clasificada como solo rústico ou tamén ás restantes parcelas con outra clasificación.

Tal e como se expuxo na consideración xurídica anterior, a exixencia dunha superficie mínima da parcela de 5.000 m<sup>2</sup> constitúe unha condición requirida para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico, polo que non resulta exixible ás parcelas que contan con outra clasificación.

**CUARTA.-** Para concluír, consúltase sobre a compatibilidade nunha mesma parcela clasificada como solo rústico do uso campamento de turismo con outras actividades económicas, vinculadas ou non á actividade turística ou coa propia residencia das persoas propietarias.

A normativa urbanística vixente non contén ningunha prohibición expresa sobre a posibilidade de que se poidan implantar varios usos nunha mesma parcela de solo rústico, sempre que se trate, obviamente, de usos admisibles nesta clase de solo entre os contemplados no artigo 35.1 da LSG e concordante do RLSG, polo que debe ser admitida a dita posibilidade.

En calquera caso, respecto da compatibilidade do campamento de turismo coa vivenda das persoas propietarias, debe advertirse que o uso residencial constitúe un uso prohibido no solo rústico, agás que estea vinculado a explotacións agrícolas ou gandeiras, consonte o artigo 35.1.n) da LSG ou se trate dalgún dos réximes excepcionais previstos no artigo 40 da LSG (edificacións existentes de carácter tradicional) e na disposición transitoria terceira da mesma norma (réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico).

Sen prexuízo do anterior, cada uso que se pretenda implantar na parcela deberá cumprir as condicións xerais da edificación establecidas nos artigos 39 da LSG e 59 a 62 do RLSG.

Entre esas condicións, o artigo 39.e) da LSG prevé o deber de facer constar no rexistro da propiedade *"... a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica"*.

Este precepto obriga a vincular a superficie mínima legal esixible da parte correspondente da parcela a cada uso autorizado, e resulta esixible, en todo caso, agás nas excepcións ao cumprimento do parámetro de parcela mínima establecidas no artigo 39.d).2<sup>a</sup> da LSG.



## CONCLUSIÓN

1. En solo rústico, de acordo co establecido no artigo 39.d). 2ª da LSG, non se admite a adscrición doutras parcelas para os efectos de acadar a superficie mínima exixible, sendo necesaria a súa agrupación previa.
2. Os campamentos de turismo poden implantarse en varias parcelas con distinta clasificación urbanística sempre que se trate dun uso permitido en cada clase de solo e se cumpran os parámetros urbanísticos que resulten de aplicación en cada caso concreto.
3. A superficie mínima da parcela de 5.000 m<sup>2</sup> constitúe unha condición necesaria para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico, polo que non resulta exixible ás parcelas que contan con outra clasificación urbanística.
4. O uso campamento de turismo é compatible con outros usos que se implanten na mesma parcela sempre que se trate de usos admisibles no solo rústico previstos no artigo 35.1 da LSG.

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.

