

Informe sobre campamentos de turismo en suelo rústico. Superficie mínima de la parcela e implantación de usos compatibles (Agencia de Turismo de Galicia – Expediente XCP-23/056)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 02.10.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2023/2205657) oficio del director de la Agencia Turismo de Galicia en el que solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones relacionadas con la implantación de campamentos de turismo en suelo rústico:

"[...]

Primero.- Si un campamento de turismo puede estar situado en varias parcelas de suelo rústico.

Segundo.- Si un campamento de turismo puede estar situado en varias parcelas con distinto tipo de régimen de suelo, por ejemplo suelo rústico y suelo de núcleo rural, o suelo rústico y suelo urbanizable.

Tercero.- Para el caso de que un campamento de turismo pueda estar situado en varias parcelas, si la referencia a 5.000 m2 es exigible a cada una de las parcelas de suelo rústico; si esos 5.000 m2 se computarían para el conjunto de las parcelas que conformarían el campamento en cuestión; o bien se aplicaría a una de las parcelas de suelo rústico, pudiendo las demás tener una superficie inferior.

Cuarto.- Para el caso de que la parte interesada acredite una superficie superior a 5.000 metros cuadrados en una única parcela, se podría ser compatible en la misma parcela la instalación del campamento con otras actividades económicas, vinculadas o no a la actividad turística o con la propia residencia de las personas propietarias".

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 se encuentran las personas titulares de las direcciones generales o presidencias de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la Xunta de Galicia.

SEGUNDA.- La Agencia Turismo de Galicia consulta, en primer término, si un campamento de turismo puede estar situado en varias parcelas clasificadas como suelo rústico.

Para estos efectos, conviene recordar que el artículo 35.1.d) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) considera un uso admisible en suelo rústico los "campamentos de turismo con las obras, servicios e instalaciones previstas en la normativa vigente en materia de turismo ...".

Los campamentos de turismo, como los demás usos y actividades enumeradas taxativamente en el artículo 35.1 de la LSG, deben cumplir los requisitos establecidos en los artículos 36 a 39 de la LSG y concordantes de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG).

Respecto del fondo del asunto, hace falta tener en cuenta que el artículo 39 de la LSG, relativo a las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico, establece el siguiente:



“Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

[...]

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

[...]

2ª) La superficie mínima de la parcela sobre la que se situará la edificación será de 2.000 metros cuadrados. El cumplimiento de este requisito no resultará exigible para los usos regulados en el artículo 35.1.m), para la ampliación de cementerios y para las instalaciones temporales que presten servicios necesarios o convenientes para la utilización y disfrute del dominio público marítimo – terrestre.

Reglamentariamente podrá establecerse la exigencia de una superficie mínima de parcela superior a la prevista en este precepto cuando así venga exigido por la naturaleza y las características de los usos de que se trate.

[...]

Para todos estos efectos, no será admisible la adscripción de otras parcelas”.

Por su parte, el artículo 5.1 del Decreto 159/2019, de 21 de noviembre, por lo que se establece la ordenación de los campamentos de turismo, prevé lo siguiente:

“Los campamentos de turismo tendrán que situarse en una o varias parcelas contiguas entre sí donde se sitúen la totalidad de los servicios comunes y con acceso a ellos. La superficie mínima de terreno destinada a un campamento de turismo en suelo rústico será de cinco mil metros cuadrados”.

En consecuencia y a la vista de lo expuesto, para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística para la implantación de un campamento de turismo en suelo rústico será necesario, entre otras condiciones, contar con una superficie mínima de parcela de 5.000 m2. Esta superficie mínima deberá estar en una única parcela, toda vez que el artículo 39.d). 2ª de la LSG no admite la adscripción de otras parcelas a los efectos de conseguir la superficie mínima.

En consecuencia, en caso de que pretenda implantarse un campamento de turismo en distintas parcelas clasificadas como suelo rústico, será necesario como requisito previo a la concesión de la licencia urbanística proceder a su agrupación.

En este sentido se pronunció la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el informe emitido el 31.07.2023 (Expediente XCP-23/044) y publicado en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda.

TERCERA.- Aclarado el anterior, la segunda y tercera de las cuestiones formuladas se refieren a la posibilidad de implantar un campamento de turismo en varias parcelas afectadas por distinta clasificación del suelo, por ejemplo, suelo rústico y suelo de núcleo rural y suelo rústico y suelo urbanizable y, en caso afirmativo, cuál sería la superficie mínima exigible para estos efectos.

La normativa urbanística vigente no establece ningún impedimento para que un uso del suelo se implante en parcelas con distinta clasificación urbanística, siempre y cuando se trate de un uso permitido en cada clase de suelo y se cumplan los parámetros urbanísticos que resulten de aplicación en cada caso concreto.

Así, en el supuesto de que el campamento de turismo se pretenda implantar en una parcela clasificada como núcleo rural, habrá que estar al dispuesto en el planeamiento urbanístico, que



definirá los usos y las condiciones de edificaciones admisibles con supeditación a las determinaciones contenidas en la LSG, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.1 de la LSG.

Y en caso de que una de las parcelas esté clasificada como suelo urbanizable, debe advertirse que, de conformidad con el régimen previsto en el artículo 28.2 de la LSG, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse construcciones, excepto las que se vayan a ejecutar mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, en las condiciones establecidas en el artículo 89.

En relación con el alcance de los usos y obras de carácter provisional del artículo 89 de la LSG, cabe efectuar una remisión al informe de la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 23.03.2023 (Expediente XCP- 22/050), que figura publicado en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda.

Admitida la posibilidad de implantar un campamento de turismo en parcelas afectadas por distinta clasificación del suelo, procede analizar si la superficie mínima de 5.000 m2 resulta exigible únicamente a la parcela clasificada como suelo rústico o también a las restantes parcelas con otra clasificación.

Tal y como se expuso en la consideración jurídica anterior, la exigencia de una superficie mínima de la parcela de 5.000 m2 constituye una condición requerida para la implantación de un campamento de turismo en suelo rústico, por lo que no resulta exigible a las parcelas que cuentan con otra clasificación.

CUARTA.- Para concluir, se consulta sobre la compatibilidad en una misma parcela clasificada como suelo rústico del uso campamento de turismo con otras actividades económicas, vinculadas o no a la actividad turística o con la propia residencia de las personas propietarias.

La normativa urbanística vigente no contiene ninguna prohibición expresa sobre la posibilidad de que se puedan implantar varios usos en una misma parcela de suelo rústico, siempre que se trate, obviamente, de usos admisibles en esta clase de suelo entre los contemplados en el artículo 35.1 de la LSG y concordante del RLSG, por lo que debe ser admitida dicha posibilidad.

En cualquiera caso, respecto de la compatibilidad del campamento de turismo con la vivienda de las personas propietarias, debe advertirse que el uso residencial constituye un uso prohibido en el suelo rústico, excepto que esté vinculado a explotaciones agrícolas o ganaderas, conforme el artículo 35.1.n) de la LSG o se trate de alguno de los regímenes excepcionales previstos en el artículo 40 de la LSG (edificaciones existentes de carácter tradicional) y en la disposición transitoria tercera de la misma norma (régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico).

Sin perjuicio de lo anterior, cada uso que se pretenda implantar en la parcela deberá cumplir las condiciones generales de la edificación establecidas en los artículos 39 de la LSG y 59 a 62 del RLSG.

Entre esas condiciones, el artículo 39.e) de la LSG prevé el deber de hacer constar en el registro de la propiedad "... la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica".

Este precepto obliga a vincular la superficie mínima legal exigible de la parte correspondiente de la parcela a cada uso autorizado, y resulta exigible, en todo caso, excepto en las excepciones al cumplimiento del parámetro de parcela mínima establecidas en el artículo 39.d).2ª de la LSG.



CONCLUSIÓN

1. En suelo rústico, de acuerdo con el establecido en el artículo 39.d). 2ª de la LSG, no se admite la adscripción de otras parcelas a los efectos de conseguir la superficie mínima exigible, siendo necesaria su agrupación previa.
2. Los campamentos de turismo pueden implantarse en varias parcelas con distinta clasificación urbanística siempre que se trate de un uso permitido en cada clase de suelo y se cumplan los parámetros urbanísticos que resulten de aplicación en cada caso concreto.
3. La superficie mínima de la parcela de 5.000 m² constituye una condición necesaria para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística para la implantación de un campamento de turismo en suelo rústico, por lo que no resulta exigible a las parcelas que cuentan con otra clasificación urbanística.
4. El uso campamento de turismo es compatible con otros usos que se implanten en la misma parcela siempre que se trate de usos admisibles en el suelo rústico previstos en el artículo 35.1 de la LSG.

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.

