

## Informe sobre exigencia ou non da superficie mínima de parcela para o desenvolvemento dunha actividade comercial ambulante en solo rústico (Concello de Redondela – Expediente XCP-24/024)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 02.05.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2024/1474333) oficio da alcaldesa de Redondela no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

*“A consulta fórmulase sobre terreos que están clasificados polas Normas Subsidiarias de Planeamento de Ámbito Municipal de Redondela [...] como non urbanizable común e, neste senso, a disposición transitoria primeira 2.d) da LSG establece en canto ao réxime de planeamentos non adaptados, que ao solo non urbanizable ou rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico. E de acordo co disposto nos artigos 35.1.c) da LSG e 50.1.c) do RLSG, sería un uso admisible a actividade comercial ambulante, se ben o artigo 35.1.c) da LSG na redacción dada polo apartado cuarto do artigo 11 da lei 1072023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, recolle que non leven asociadas instalacións ou edificacións.*

*Tendo dúbidas respecto das condicións de implantación que deberían cumprir, nomeadamente a exigencia da superficie mínima da parcela, é polo que se formula consulta respecto á aplicación das condicións de implantación regulada no artigo 61 do RLSG para este tipo de usos e a exigencia de cumprir a superficie de parcela de 2.000 m<sup>2</sup>, posto que non se atopa dentro das excepcións, así como as características que poden admitirse respecto do posto ambulante que se solicite, ao non admitirse coa modificación legislativa as instalacións asociadas desmontables”.*

### 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 entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Redondela conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 06.11.1987 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 14.04.1988.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte no seu núm. 2:

*“2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*

*[...]*



*d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico”.*

En consecuencia, ao solo rústico de Redondela aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

**TERCEIRA.-** O desenvolvemento dunha actividade comercial ambulante constitúe unha actividade admisible no solo rústico prevista no artigo 35.1.c) da LSG, que se refire expresamente ás *“actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes, que non leven asociadas instalacións ou edificacións”.*

O último inciso deste precepto (“que non leven asociadas instalacións ou edificacións”) foi introducido recentemente pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas* cunha finalidade meramente aclaratoria, tal e como resulta da Exposición de motivos da citada lei; isto é, co fin de disipar as posibles dúbidas en relación co desenvolvemento no solo rústico das actividades de lecer, así como as científicas, docentes e divulgativas previstas no artigo 35.1.e).

Resulta oportuno salientar que o artigo 35.1 da LSG se refire tanto aos usos urbanísticos como as actividades admisibles no solo rústico, por semellanza coa derogada *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, cuxo artigo 33 distinguía con nitidez as actividades construtivas e non construtivas.

Neste contexto, tanto as actividades de lecer, como as científicas, docentes e divulgativas constitúen actividades non construtivas, isto é non levan apareladas instalacións ou edificacións.

**CUARTA.-** O concello consulta se o desenvolvemento dunha actividade comercial ambulante con instalacións desmontables ten que cumprir as condicións de implantación enunciadas no artigo 39.d) da LSG, en particular a superficie mínima de parcela.

Pois ben, o apartado 5.j) do Anexo I do RLSG define a parcela mínima como *“a menor dimensión en superficie que debe ter unha parcela para que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo planeamento urbanístico”.*

Pola súa banda, o artigo 39 da LSG establece que 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 dunha serie de condicións, entre elas as de posición e implantación recollidas na letra d) do citado precepto, que se refire á superficie mínima da parcela nos seguintes termos:

*“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 exixible 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 exixencia 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.*

*Así mesmo, no suposto de plans especiais de infraestruturas e dotacións que teñan por obxecto a implantación dos usos previstos nas letras o) e p) do artigo 35.1, reglamentariamente poderá establecerse unha superficie mínima referida á totalidade do ámbito que se delimite no plan. No caso de afectaren distintas clases de solo, a superficie incluída en solo rústico deberá cumprir coa condición de superficie mínima establecida con carácter xeral nesta lei.*



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

E o artigo 61.2 do RLSG puntualiza que "[...] Asemade, os equipamentos e dotacións privados deberán contar con espazos exteriores abertos de espaxemento que xustifiquen a necesidade da súa implantación no solo rústico, polo que deberán situarse en parcelas cunha superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>".

**QUINTA.-** Dos preceptos transcritos na consideración anterior cabe inferir que a exigencia dunha superficie mínima vai referida a aqueles supostos nos que se pretende desenvolver unha actividade construtiva na parcela, mediante a implantación de edificacións.

Nesta liña, o artigo 2.2 da *Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación*, define a edificación nos seguintes termos:

*"a) Obras de edificación de nova construción, agás aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e se desenvolvan nunha soa planta.*

*b) Todas as intervencións sobre os edificios existentes, sempre e cando alteren a súa configuración arquitectónica, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou as parciais que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, a volumetría, ou o conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio.*

*c) Obras que teñan o carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aqueloutras de carácter parcial que afecten aos elementos ou partes obxecto de protección".*

E o apartado 3 do referido precepto puntualiza que "*Considéranse comprendidas na edificación as súas instalacións fixas e o equipamento propio, así como os elementos de urbanización que permanezan adscritos al edificio*".

En atención ao exposto, cabe concluír que a superficie mínima da parcela non resulta exigible para aqueles supostos, como o que nos ocupa, nos que se pretende desenvolver unha actividade comercial ambulante mediante a instalación de postos desmontables e non permanentes.

## CONCLUSIÓN

O desenvolvemento dunha actividade comercial ambulante con instalacións desmontables no solo rústico non ten que cumprir a superficie mínima de parcela exixida polo artigo 39.d). 2ª) 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.