

Informe sobre exigencia o no de la superficie mínima de parcela para el desarrollo de una actividad comercial ambulante en suelo rústico (Ayuntamiento de Redondela – Expediente XCP-24/024)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 02.05.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2024/1474333) oficio de la alcaldesa de Redondela en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

“La consulta se formula sobre terrenos que están clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Redondela [...] como no urbanizable común y, en este sentido, la disposición transitoria primera 2.d) de la LSG establece en cuanto al régimen de planeamiento no adaptados, que al suelo no urbanizable o rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico. Y de acuerdo con el dispuesto en los artículos 35.1.c) de la LSG y 50.1.c) del RLSG, sería un uso admisible a actividad comercial ambulante, si bien el artículo 35.1.c) de la LSG en la redacción dada por el apartado cuarto del artículo 11 de la ley 1072023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, recoge que no lleven asociadas instalaciones o edificaciones.

Teniendo dudas respecto de las condiciones de implantación que deberían cumplir, nombradamente la exigencia de la superficie mínima de la parcela, es por lo que se formula consulta respecto a la aplicación de las condiciones de implantación regulada en el artículo 61 del RLSG para este tipo de usos y la exigencia de cumplir la superficie de parcela de 2.000 m², puesto que no se encuentra dentro de las excepciones, así como las características que pueden admitirse respecto del puesto ambulante que se solicite, al no admitirse con la modificación legislativa las instalaciones asociadas desmontables”.

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 entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Redondela cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 06.11.1987 y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra del 14.04.1988.

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 el siguiente en su núm. 2:



"2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no 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 las siguientes reglas:

[...]

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico".

En consecuencia, al suelo rústico de Redondela se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG).

TERCERA.- El desarrollo de una actividad comercial ambulante constituye una actividad admisible en el suelo rústico prevista en el artículo 35.1.c) de la LSG, que se refiere expresamente a las "actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes, que no lleven asociadas instalaciones o edificaciones".

El último inciso de este precepto ("que no lleven asociadas instalaciones o edificaciones") fue introducido recientemente por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas con una finalidad meramente aclaratoria, tal y como resulta de la Exposición de motivos de la citada ley; esto es, con el fin de disipar las posibles dudas en relación con el desarrollo en el suelo rústico de las actividades de ocio, así como las científicas, docentes y divulgativas previstas en el artículo 35.1.e).

Resulta oportuno destacar que el artículo 35.1 de la LSG se refiere tanto a los usos urbanísticos como las actividades admisibles en el suelo rústico, por semejanza con la derogada Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, cuyo artículo 33 distinguía con nitidez las actividades constructivas y no constructivas.

En este contexto, tanto las actividades de ocio, como las científicas, docentes y divulgativas constituyen actividades no constructivas, esto es no llevan aparejadas instalaciones o edificaciones.

CUARTA.- El ayuntamiento consulta si el desarrollo de una actividad comercial ambulante con instalaciones desmontables tiene que cumplir las condiciones de implantación enunciadas en el artículo 39.d) de la LSG, en particular la superficie mínima de parcela.

Pues bien, el apartado 5.j) del Anexo I del RLSG define la parcela mínima como "la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico".

Por su parte, el artículo 39 de la LSG establece que 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 una serie de condiciones, entre ellas las de posición e implantación recogidas en la letra d) del citado precepto, que se refiere a la superficie mínima de la parcela en los siguientes términos:

"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.

Asimismo, en el supuesto de planes especiales de infraestructuras y dotaciones que tengan por objeto la implantación de los usos previstos en las letras o) y p) del artículo 35.1, reglamentariamente podrá establecerse una superficie mínima referida a la totalidad del ámbito que se delimite en el plan. En el caso de afectar distintas clases de suelo, la superficie incluida en suelo rústico deberá cumplir con la condición de superficie mínima establecida con carácter general en esta ley.

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

Y el artículo 61.2 del RLSG puntualiza que “[...] Al mismo tiempo, las equipaciones y dotaciones privadas deberán contar con espacios exteriores abiertos de esparcimiento que justifiquen la necesidad de su implantación en el suelo rústico, por lo que deberán situarse en parcelas con una superficie mínima de 10.000 m²”.

QUINTA.- De los preceptos transcritos en la consideración anterior cabe inferir que la exigencia de una superficie mínima va referida a aquellos supuestos en los que se pretende desarrollar una actividad constructiva en la parcela, mediante la implantación de edificaciones.

En esta línea, el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, define la edificación en los siguientes términos:

“a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, a volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección”.

Y el apartado 3 del referido precepto puntualiza que “Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y la equipación propia, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”.

En atención a lo expuesto, cabe concluir que la superficie mínima de la parcela no resulta exigible para aquellos supuestos, como lo que nos ocupa, en los que se pretende desarrollar una actividad comercial ambulante mediante la instalación de puestos desmontables y no permanentes.



CONCLUSIÓN

El desarrollo de una actividad comercial ambulante con instalaciones desmontables en el suelo rústico no tiene que cumplir la superficie mínima de parcela exigida por el artículo 39.d). 2ª) 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.