

Informe sobre o encaixe dun glamping nos usos admisibles no solo rústico e superficie mínima de parcela (Concello de Oia, Expediente XCP-26/003)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 20.01.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2026/149220) oficio asinado pola alcaldesa do Concello de Oia, acompañado dun escrito no que solicita a emisión de informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións:

“O artigo 35 da LSG establece que os usos e as actividades indicadas nos epígrafes d) e o) do referido artigo son usos e actividades admisibles en calquera categoría de solo rústico, debendo obter informe favorable do órgano que ostente a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal.

Á vista do anteriormente exposto e no caso dunha instalación tipo “Glamping” con instalacións estables (unidades prefabricadas tipo cabaña/bungaló ou outras, de planta baixa); plantéxanse as seguintes dúbidas:

a) ¿Deberase considerar un campamento de turismo (epígrafe d) do artigo 35 da LSG) ou ben unha construción destinada ao turismo (epígrafe o) do artigo 35 da LSG)?

b) No caso de considerarse como campamento de turismo ¿que parcela mínima deberase cumprir Segundo a LSG son 2.000 m² e segundo o Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo, son 5.000 m².

c) No caso de considerarse como construción destinada ao turismo, requirirase a aprobación dun plan especial de infraestruturas (art. 35.4 da LSG). ¿A parcela mínima son 10.000 m² en cumprimento do disposto no artigo 54.d) do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, que aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia?

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 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 Oia conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acordo da Comisión Provincial de Urbanismo do 14.03.1996, ratificado o 16.10.1991. A normativa está publicada no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* do 18.06.1996.



As NSP están sometidas ao réxime establecido no número dous da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), que dispón o seguinte:

"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."

TERCEIRA.- Cómpre advertir que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*.

En todo caso, na medida en que é posible analizar algunhas cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada en interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

CUARTA.- O presente informe ten por obxecto determinar, en primeiro lugar, se a implantación dun proxecto "glamping" en solo rústico incardínase na letra d) ou na letra o) do artigo 35.1 da LSG, relativo aos usos admisibles nesa clase de solo. E, en segundo lugar, en función da resposta á primeira cuestión, a superficie mínima esixible para a súa implantación.

Centrándonos na primeira cuestión, a letra d) do artigo 35.1 da LSG considera un uso admisible no solo rústico *"Campamentos de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas na normativa vixente en materia de turismo, así como zonas especiais de acollida para autocaravanas e caravanas en tránsito, conforme o establecido na devandita normativa; e as instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate [...]"*.

Resulta de interese salientar que a redacción actual deste precepto foi introducida polo artigo 7 da *Lei 18/2021, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, cuxa Exposición de motivos xustificou as razóns que determinaron a modificación nos seguinte termos:

"Por unha banda, modifícase a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, co fin de garantir a seguridade xurídica na aplicación da normativa urbanística vixente. Así, para



aclarar as numerosas dúbidas que se están a formular na práctica en relación coa implantación no solo rústico de campamentos de turismo e zonas de especial acollida para caravanas e autocaravanas en tránsito, procede engadir este uso expresamente entre os admisibles no solo rústico, e matizar que cando a Lei do solo se refire a campamentos de turismo debe entenderse con todas as instalacións, obras e servizos que se recollen na normativa vixente en materia de turismo, xa que, na práctica, está a aplicarse o último inciso da letra modificada, entendendo os concellos que, ao abeiro de licenza municipal, unicamente poden implantarse campamentos de turismo con obras imprescindibles para ese uso”.

Cómpre lembrar que a Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo pronunciouse en diversos informes sobre a implantación de campamentos de turismo en solo rústico (Expedientes XCP-23/044, XCP-23/056, XCP-23/077, XCP-24/031, XCP-25/020, XCP-25/051), que están dispoñibles na seguinte ligazón: <https://territorioeurbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>, e a cuxas consideracións nos remitimos.

En consonancia co informado por este órgano consultivo, trala modificación citada do artigo 35.1.d) da LSG non cabe ningunha dúbida de que o uso de campamento de turismo previsto no citado precepto abrangue todas as obras, servizos e instalacións recollidas na normativa sectorial de aplicación en materia de turismo e non se restrinxe ás imprescindibles para a implantación deste uso.

Por conseguinte, haberá que estar ao disposto na normativa sectorial aplicable, nomeadamente no *Decreto 159/2019, do 21 de novembro, polo que se establece a ordenación dos campamentos de turismo*, cuxo artigo 2 define este tipo de establecementos nos seguintes termos:

“1. Considérase campamento de turismo o establecemento de aloxamento turístico que, ocupando un espazo de terreo debidamente delimitado e dotado das instalacións e servizos que se establezan neste decreto, estea destinado a facilitar a estadia temporal en tendas de campaña, caravanas, autocaravanas ou calquera outro elemento semellante facilmente transportable, así como doutras instalacións estables destinadas ao aloxamento temporal que sexan explotadas polo mesmo titular do campamento.

2. Enténdese por instalacións estables, destinadas a aloxamento temporal, as instalacións de elementos fixos prefabricados de madeira ou similares tipo cabana, bungalow ou outros elementos transportables e/ou desmontables, sempre que se trate de edificacións independentes ou pareadas, de planta baixa. Estas instalacións deberán contar coa homologación correspondente á normativa UNE que resulte aplicable”.

QUINTA.- Por outra banda, o epígrafe o) do artigo 35.1 da LSG ampara como uso admisible en solo rústico *“as construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.”*

Esta previsión foi desenvolvida polo artigo 54 do RLSG, que contén unha enumeración taxada das actividades que, para estes efectos, teñen a consideración de potenciadoras



do medio onde se localicen e que, en síntese, quedan limitadas aos seguintes establecementos:

- Os establecementos de turismo rural.
- As pousadas; hoteis balneario, ligados ao aproveitamento de augas termais; hoteis – talaso, vinculados ao aproveitamento das augas do mar.
- Os albergues de peregrinos enunciados na letra c) do dito precepto.
- Outras instalacións turísticas no medio rural que teñan que localizarse inescusablemente nese medio concreto, tales como as situadas en ámbitos de montaña ou de salientables valores naturais, de tal xeito que é precisamente a natureza do servizo prestado pola instalación turística pretendida nese emprazamento o que determina a necesidade da súa implantación nese medio concreto e reúnan as condicións enunciadas no artigo 54.d) do RLSG.
- Os establecementos de aloxamento na modalidade de agroturismo, incluíndo o enoturismo.

No tocante ao título habilitante de natureza urbanística esixible, o artigo 36.4 da LSG establece que *"os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, agás que o planeamento urbanístico xeral xa cualifique un ámbito como equipamento ou que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano sectorial correspondente"*.

Sentado o marco normativo de aplicación, corresponde ao concello valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a actuación pretendida constitúe un campamento de turismo nos termos previstos na normativa sectorial de aplicación e anteriormente expostos e se o dito proxecto cumpre as condicións de edificación esixibles na normativa urbanística que habiliten a súa implantación no solo rústico.

Nese caso, a implantación dun campamento de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas na normativa vixente en materia de turismo encardínase no uso previsto no artigo 35.1.d) da LSG e, de conformidade co réxime de usos previsto no artigo 36 da LSG, require a previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

SEXTA.- Polo que respecta á superficie necesaria, os campamentos de turismo, como os demais usos e actividades enumeradas taxativamente no artigo 35.1 da LSG, deben cumprir os requisitos establecidos no artigo 39 da LSG e concordantes do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

Nomeadamente e sobre a superficie mínima esixible, 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.

Regulamentariamente 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 m². 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.

Pola súa banda, e nos supostos previstos na letra d) do artigo 54 do RLSG, relativo ás instalacións turísticas no medio rural que teñan que localizarse inescusablemente nese medio concreto, o establecemento deberá contar, entre outras condicións, con espazos exteriores abertos de esparcemento, cunha superficie mínima de parcela de 10.000 m².

CONCLUSIÓNS

1.- A implantación dun campamento de turismo coas obras, servizos e instalacións previstas na normativa vixente en materia de turismo encardínase no uso previsto no artigo 35.1.d) da LSG e, de conformidade co réxime de usos previsto no artigo 36 da LSG, require a previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

2.- En todo caso, corresponde ao concello valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a actuación pretendida constitúe un campamento de turismo nos termos previstos na normativa sectorial de aplicación e anteriormente expostos e se o dito proxecto cumpre as condicións de edificación esixibles na normativa urbanística que habiliten a súa implantación no solo rústico.

3.- A superficie mínima de parcela para a implantación dun campamento de turismo en solo rústico será de 5.000 m². Esta superficie mínima deberá estar nunha única parcela, toda vez que o artigo 39.d). 2ª da LSG non admite a adscrición doutras parcelas.



4.- Nos supostos previstos na letra d) do artigo 54 do RLSG, relativo ás instalacións turísticas no medio rural que teñan que localizarse inescusablemente nese medio concreto, o establecemento deberá contar, entre outras condicións, con espazos exteriores abertos de esparcemento, cunha superficie mínima de parcela de 10.000 m².

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.