

Informe sobre el encaje de un glamping en los usos admisibles en el suelo rústico y superficie mínima de parcela (Ayuntamiento de Oia, Expediente XCP-26/003)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 20.01.2025 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2026/ 149220) oficio firmado por la alcaldesa del Ayuntamiento de Oia, acompañado de un escrito en el que solicita la emisión de informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones:

“El artículo 35 de la LSG establece que los usos y las actividades indicadas en los epígrafes d) y o) del referido artículo son usos y actividades admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, debiendo obtener informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal.

A la vista de lo anteriormente expuesto y en el caso de una instalación tipo “Glamping” con instalaciones estables (unidades prefabricadas tipo cabaña/bungalow u otras, de planta baja); se plantean las siguientes dudas:

a) ¿Se deberá considerar un campamento de turismo (epígrafe d) del artículo 35 de la LSG) o bien una construcción destinada al turismo (epígrafe o) del artículo 35 de la LSG)?

b) En el caso de considerarse como campamento de turismo ¿que parcela mínima se deberá cumplir? Según la LSG son 2.000 m2 y según el Decreto 159/2019, de 21 de noviembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo, son 5.000 m².

c) En el caso de considerarse como construcción destinada al turismo, se requerirá la aprobación de un plan especial de infraestructuras (art. 35.4 de la LSG). ¿La parcela mínima son 10.000 m2 en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54.d) del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia?

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, le corresponde a este órgano 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 Oia cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de



Urbanismo del 14.03.1996, ratificado el 16.10.1991. La normativa está publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra del 18.06.1996.

Las NSP están sometidas al régimen establecido en el número dos de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), que dispone lo siguiente:

"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 lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico."

TERCERA.- Es preciso advertir que la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene entre sus funciones la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, pero no puede resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*.

En todo caso, en la medida en que es posible analizar algunas cuestiones que contribuyen a dar respuesta a la consulta formulada en interpretación de la normativa urbanística vigente, pueden hacerse las siguientes consideraciones.

CUARTA.- El presente informe tiene por objeto determinar, en primer lugar, si la implantación de un proyecto *"glamping"* en suelo rústico se incardina en la letra d) o en la letra o) del artículo 35.1 de la LSG, relativo a los usos admisibles en esa clase de suelo. Y, en segundo lugar, en función de la respuesta a la primera cuestión, la superficie mínima exigible para su implantación.

Centrándonos en la primera cuestión, la letra d) del artículo 35.1 de la LSG considera un uso admisible en el suelo rústico *"Campamentos de turismo con las obras, servicios e instalaciones previstas en la normativa vigente en materia de turismo, así como zonas especiales de acogida para autocaravanas y caravanas en tránsito, conforme a lo establecido en dicha normativa; y las instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso del que se trate [...]".*

Resulta de interés destacar que la redacción actual de este precepto fue introducida por el artículo 7 de la *Ley 18/2021, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, cuya Exposición de motivos justificó las razones que determinaron la modificación en los siguiente términos:



“Por una parte, se modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, con fines de garantizar la seguridad jurídica en la aplicación de la normativa urbanística vigente. Así, para aclarar las numerosas dudas que se están formulando en la práctica en relación con la implantación en el suelo rústico de campamentos de turismo y zonas de especial acogida para caravanas y autocaravanas en tránsito, procede añadir este uso expresamente entre los admisibles en el suelo rústico, y matizar que cuando la Ley del suelo se refiere a campamentos de turismo debe entenderse con todas las instalaciones, obras y servicios que se recogen en la normativa vigente en materia de turismo, ya que, en la práctica, está aplicándose el último inciso de la letra modificada, entendiendo los ayuntamientos que, al amparo de licencia municipal, únicamente pueden implantarse campamentos de turismo con obras imprescindibles para ese uso”.

Es preciso recordar que la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se pronunció en diversos informes sobre la implantación de campamentos de turismo en suelo rústico (Expedientes XCP-23/044, XCP-23/056, XCP-23/077, XCP-24/031, XCP-25/020, XCP-25/051), que están disponibles en el siguiente enlace: <https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>, y a cuyas consideraciones nos remitimos.

En consonancia con lo informado por este órgano consultivo, tras la modificación citada del artículo 35.1.d) de la LSG no cabe ninguna duda de que el uso de campamento de turismo previsto en el citado precepto abarca todas las obras, servicios e instalaciones recogidas en la normativa sectorial de aplicación en materia de turismo y no se restringe a las imprescindibles para la implantación de este uso.

Por consiguiente, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, señaladamente en el *Decreto 159/2019, de 21 de noviembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo*, cuyo artículo 2 define este tipo de establecimientos en los siguientes términos:

“1. Se considera campamento de turismo el establecimiento de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado y dotado de las instalaciones y servicios que se establezcan en este decreto, esté destinado a facilitar la estada temporal en tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas o cualquier otro elemento semejante fácilmente transportable, así como de otras instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal que sean explotadas por el mismo titular del campamento.

2. Se entiende por instalaciones estables, destinadas a alojamiento temporal, las instalaciones de elementos fijos prefabricados de madera o similares tipo cabaña, bungalow u otros elementos transportables y/o desmontables, siempre que se trate de edificaciones independientes o pareadas, de planta baja. Estas instalaciones deberán contar con la homologación correspondiente a la normativa UNE que resulte aplicable”.

QUINTA.- Por otra parte, el epígrafe o) del artículo 35.1 de la LSG ampara como uso admisible en suelo rústico *“las construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen.”*



Esta previsión fue desarrollada por el artículo 54 del RLSG, que contiene una enumeración tasada de las actividades que, para estos efectos, tienen la consideración de potenciadoras del medio donde se localicen y que, en síntesis, quedan limitadas a los siguientes establecimientos:

- Los establecimientos de turismo rural.
- Las posadas; hoteles balneario, ligados al aprovechamiento de aguas termales; hoteles talaso, vinculados al aprovechamiento de las aguas del mar.
- Los albergues de peregrinos enunciados en la letra c) de dicho precepto.
- Otras instalaciones turísticas en medio rural que tengan que localizarse inexcusablemente en ese medio concreto, tales como las ubicadas en ámbitos de montaña o de destacables valores naturales, de tal manera que es precisamente la naturaleza del servicio prestado por la instalación turística pretendida en ese emplazamiento el que determina la necesidad de su implantación en ese medio concreto y reúnan las condiciones enunciadas en el artículo 54.d) del RLSG.
- Los establecimientos de alojamiento en la modalidad de agroturismo, incluyendo el enoturismo.

En lo tocante al título habilitante de naturaleza urbanística exigible, el artículo 36.4 de la LSG establece que *“los usos previstos en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que el planeamiento urbanístico general ya califique un ámbito como equipación o que la actuación pueda encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En el caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano sectorial correspondiente”*.

Sentado el marco normativo de aplicación, corresponde al ayuntamiento valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si la actuación pretendida constituye un campamento de turismo en los términos previstos en la normativa sectorial de aplicación y anteriormente expuestos y si dicho proyecto cumple las condiciones de edificación exigibles en la normativa urbanística que habiliten su implantación en el suelo rústico.

En ese caso, la implantación de un campamento de turismo con las obras, servicios e instalaciones previstas en la normativa vigente en materia de turismo se incardina en el uso previsto en el artículo 35.1.d) de la LSG y, de conformidad con el régimen de usos previsto en el artículo 36 de la LSG, requiere la previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

SEXTA.- Por lo que respecta a la superficie necesaria, 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 el artículo 39 de la LSG y concordantes de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Señaladamente y sobre la superficie mínima exigible, el artículo 39 de la LSG, relativo a las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico, establece lo 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 el 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 alcanzar la superficie mínima.

Por su parte, y en los supuestos previstos en la letra d) del artículo 54 del RLSG, relativo a las instalaciones turísticas en medio rural que tengan que localizarse inexcusablemente en ese medio concreto, el establecimiento deberá contar, entre otras condiciones, con espacios exteriores abiertos de esparcimiento, con una superficie mínima de parcela de 10.000 m².

CONCLUSIONES

1.- La implantación de un campamento de turismo con las obras, servicios e instalaciones previstas en la normativa vigente en materia de turismo se incardina en el uso previsto en el artículo 35.1.d) de la LSG y, de conformidad con el régimen de usos previsto en el artículo 36 de la LSG, requiere la previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

2.- En todo caso, corresponde al ayuntamiento valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si la actuación pretendida constituye un campamento de turismo en los terminos previstos en la normativa sectorial de



aplicación y anteriormente expuestos y si dicho proyecto cumple las condiciones de edificación exigibles en la normativa urbanística que habiliten su implantación en el suelo rústico.

3.- La superficie mínima de parcela para la implantación de un campamento de turismo en suelo rústico será 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.

4.- En los supuestos previstos en la letra d) del artículo 54 del RLSG, relativo a las instalaciones turísticas en medio rural que tengan que localizarse inexcusablemente en ese medio concreto, el establecimiento deberá contar, entre otras condiciones, con espacios exteriores abiertos de esparcimiento, con una superficie mínima de parcela de 10.000 m².

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar 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.

