

## Informe sobre superficie máxima de ocupación pola edificación en relación co mantemento do estado natural dos terreos (Concello de Mazaricos - Expediente XCP 22/046).

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 28.11.2022 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2022/2922442) oficio do Concello de Mazaricos no que solicita informe, en relación coa aplicación do artigo 39. d) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), en concreto coas condicións 3ª e 7ª referidas, respectivamente, á superficie máxima ocupada pola edificación en planta e ao mantemento do estado natural dos terreos.

O concello manifesta que "(...) *No caso concreto de explotacións gandeiras, tendo en conta o contido do artigo, a ocupación en planta dunha edificación destinada a este uso podería ocupar ata o 60% da superficie de parcela. Porén, a condición relativa ao estado natural dos terreos establece que se manterá neste estado, polo menos, a metade da superficie da parcela, é dicir, o 50%.*

*Parece existir unha discrepancia entre as dúas esixencias, pois, se este condicionante se refire á superficie total da parcela, a ocupación en planta pola edificación non podería chegar a ser nunca do 60%, xa que nese caso so ficaría un 40% de terreos en estado natural, co que non sería a metade da superficie da parcela (...)*".

Á vista do exposto, solicita informe sobre as seguintes cuestións:

- 1.- *"...podería entenderse que a esixencia realmente se refire a que o estado natural dos terreos débese manter unicamente na metade da superficie da parcela non ocupada pola edificación?*
- 2.- *Por outra banda, ¿debemos entender por estado natural o feito de que non se teña realizado ningún tipo de intervención sobre eses terreos, ou podería considerarse como estado natural o trazado dun camiño de saburra para acceso ás instalacións?*

### 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 Mazaricos conta cunhas Normas Subsidiarias de Planeamento (NNSS) aprobadas definitivamente o 18.05.1995 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 26.01.1996.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), sinala que:

*"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*

DIRECCIÓN XERAL DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANISMO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E VIVENDA

Edificio Administrativo de San Caetano  
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela  
T. 981 544 355  
sxurbanismo@xunta.gal



*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”.*

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de Mazaricos aplicaráselle o réxime xurídico previsto para este tipo de solo na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente, o Regulamento da dita lei, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (no sucesivo, RLSG).

**TERCEIRA.-** A LSG foi modificada pola *Lei 7/2022, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, en concreto polo artigo 14, dando nova redacción, entre outros, á alínea 7ª) de letra d) do artigo 39 á que se refire a consulta municipal.

O artigo 39.d) da LSG, trala modificación operada pola citada lei, esixe 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, que deberá xustificarse, entre outras, o cumprimento das seguintes condicións de posición e implantación:

*“(...*

*3ª) A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá o 20% da superficie do predio. No caso de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables, de explotacións gandeiras, de establecementos de acuicultura e de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas, poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios, a totalidade dela.*

*(...*

*7ª) Manterase o estado natural dos terreos ou, alternativamente, introducirase a plantación de arboredo ou especies vexetais, en todo mediante solucións que impidan o selado do solo en, cando menos, a metade da superficie non ocupada da parcela.*

*Xustificadamente e por razón da natureza e características da actividade, poderá reducirse a referida proporción no caso das infraestruturas e instalacións previstas na letra m) do artigo 35 desta lei e nos establecementos de acuicultura”.*

A nova redacción da LSG aclara as dúbidas enunciadas na consulta, xa que a superficie máxima ocupada pola edificación calcularase sobre a superficie total da parcela e o mantemento do estado natural dos terreos calcularase sobre a superficie non ocupada da parcela.

**CUARTA.-**O concello consulta, así mesmo, se a condición de manter o estado natural dos terreos establecida polo artigo 39.d)7ª da LSG esixe que non se realizase ningún tipo de intervención sobre aqueles ou se podería considerar como estado natural o trazado dun camiño de saburra para acceso ás instalacións.

A estes efectos, con carácter xeral, enténdese por estado natural do terreo aquel no que non se ten realizado ningún tipo de intervención. Admítese como alternativa ao estado natural a plantación de arboredo ou especies vexetais con solucións que impidan o selado do solo, para que os ditos terreos poidan contabilizarse para o cumprimento do mantemento do estado natural.



Respecto dos camiños, se se trata dun camiño que teña carácter complementario á plantación e/ou explotación de especies vexetais e se executa cunha solución que non impida o selado do solo, podería ser contabilizado para o cumprimento da esixencia do artigo 39.d.7ª) da LSG.

**QUINTA.-** En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título de acordo co establecido no artigo 25.2. a) *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que en cada caso concreto debe valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se a actuación prevista e para a que se pretende obter título habilitante de natureza urbanística, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente.

## CONCLUSIÓN

- 1.- O estado natural dos terreos, con carácter xeral, deberá manterse na metade da superficie da parcela non ocupada pola edificación.
- 2.- O estado natural do terreo é aquel no que non se ten realizado ningún tipo de intervención. Se se trata dun camiño que teña carácter complementario á plantación e/ou explotación de especies vexetais e se executa cunha solución que non impida o selado do solo, podería ser contabilizado para o cumprimento da esixencia do artigo 39.d.7ª) 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.

