

Informe sobre superficie máxima de ocupación por la edificación en relación con el mantenimiento del estado natural de los terrenos (Ayuntamiento de Mazaricos - Expediente XCP 22/046).

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 28.11.2022 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2022/2922442) oficio del Ayuntamiento de Mazaricos en el que solicita informe, en relación con la aplicación del artículo 39. d) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), en concreto con las condiciones 3ª y 7ª referidas, respectivamente, a la superficie máxima ocupada por la edificación en planta y al mantenimiento del estado natural de los terrenos.

El ayuntamiento manifiesta que "(...) En el caso concreto de explotaciones ganaderas, teniendo en cuenta el contenido del artículo, la ocupación en planta de una edificación destinada a este uso podría ocupar hasta el 60% de la superficie de parcela. Sin embargo, la condición relativa al estado natural de los terrenos establece que se mantendrá en este estado, por lo menos, la mitad de la superficie de la parcela, es decir, el 50%.

Parece existir una discrepancia entre las dos exigencias, pues, si este condicionante se refiere a la superficie total de la parcela, la ocupación en planta por la edificación no podría llegar a ser nunca del 60%, ya que en cuyo caso solo quedaría un 40% de terrenos en estado natural, con lo que no sería la mitad de la superficie de la parcela (...)"

A la vista de lo expuesto, solicita informe sobre las siguientes cuestiones:

- 1.- "...podría entenderse que la exigencia realmente se refiere a que el estado natural de los terrenos se debe mantener únicamente en la mitad de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación?
- 2.- Por otra parte, ¿debemos entender por estado natural el hecho de que no se haya realizado ningún tipo de intervención sobre esos terrenos, o podría considerarse como estado natural el trazado de un camino de "saborra" para acceso a las instalaciones?

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 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 Mazaricos cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) aprobadas definitivamente el 18.05.1995 y publicada su normativa en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña de 26.01.1996.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), señala que:

"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 a las siguientes reglas:

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

Por lo tanto, al suelo rústico del Ayuntamiento de Mazaricos se le aplicará el régimen jurídico previsto para este tipo de suelo en la LSG y en su normativa de desarrollo, concretamente, el Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en lo sucesivo, RLSG).

TERCERA.- La LSG fue modificada por la Ley 7/2022, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, en concreto por el artículo 14, dando nueva redacción, entre otros, a la alínea 7ª) de la letra d) del artículo 39 a la que se refiere la consulta municipal.

El artículo 39.d) de la LSG, tras la modificación operada por la citada ley, exige 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, que deberá justificarse, entre otras, el cumplimiento de las siguientes condiciones de posición e implantación:

"(...)

3ª) La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá el 20% de la superficie del predio. En el caso de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables, de explotaciones ganaderas, de establecimientos de acuicultura y de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas, podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de ella.

(...)

7ª) Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, alternativamente, se introducirá la plantación de arbolado o especies vegetales, en todo mediante soluciones que impidan el sellado del suelo en, cuando menos, la mitad de la superficie no ocupada de la parcela.

Justificadamente y por razón de la naturaleza y características de la actividad, podrá reducirse la referida proporción en el caso de las infraestructuras e instalaciones previstas en la letra m) del artículo 35 de esta ley y en los establecimientos de acuicultura".

La nueva redacción de la LSG aclara las dudas enunciadas en la consulta, ya que la superficie máxima ocupada por la edificación se calculará sobre la superficie total de la parcela y el mantenimiento del estado natural de los terrenos se calculará sobre la superficie no ocupada de la parcela.

CUARTA.-El ayuntamiento consulta, asimismo, si la condición de mantener el estado natural de los terrenos establecida por el artículo 39.d)7ª de la LSG exige que no se haya realizado ningún tipo de intervención sobre aquéllos o se podría considerar como estado natural el trazado de un camino de "saborra" para acceso a las instalaciones.

A estos efectos, con carácter general, se entiende por estado natural del terreno aquel en el que no se ha realizado ningún tipo de intervención. Se admite como alternativa al estado natural la plantación de arbolado o especies vegetales con soluciones que impidan el sellado del suelo, para que dichos terrenos puedan contabilizarse para el cumplimiento del mantenimiento del estado natural.

Respecto de los caminos, si se trata de un camino que tenga carácter complementario a la plantación y/o explotación de especies vegetales y se ejecuta con una solución que no impida el



sellado del suelo, podría ser contabilizado para el cumplimiento de la exigencia del artículo 39.d.7ª) de la LSG.

QUINTA.- En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG es objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2. a) Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

Será el ayuntamiento el que en cada caso concreto debe valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si la actuación prevista y para la que se pretende obtener título habilitante de naturaleza urbanística, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente.

CONCLUSIÓN

- 1.- El estado natural de los terrenos, con carácter general, deberá mantenerse en la mitad de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
- 2.- El estado natural del terreno es aquél en el que no se ha realizado ningún tipo de intervención. Si se trata de un camino que tenga carácter complementario a la plantación y/o explotación de especies vegetales y se ejecuta con una solución que no impida el sellado del suelo, podría ser contabilizado para el cumplimiento de la exigencia del artículo 39.d.7ª) 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.

