

## Informe sobre obras de ampliación de las explotaciones agropecuarias existentes a 1 de enero de 2003 en suelo de núcleo rural de Val do Dubra (Ayuntamiento de Val do Dubra – Expediente XCP-24/012)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** El 07.03.2024 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2024/808274) oficio del alcalde de Val do Dubra en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones:

"[...]

¿Con carácter general, en el Ayuntamiento de Val do Dubra, en el suelo de núcleo rural, es de aplicación el régimen extraordinario de obras de ampliación de las explotaciones agropecuarias existentes a 01/01/2003 dispuesto en el RLSG, DT3, apartado primero, punto 2 y apartado segundo, punto b?

¿En el Ayuntamiento de Val do Dubra, en el suelo de núcleo rural, es de aplicación el régimen extraordinario de obras de ampliación de las explotaciones agropecuarias existentes a 01/01/2003 dispuesto en el RLSG, DT3, apartado primero, punto 2 y apartado segundo, punto b, en el caso de explotaciones agropecuarias en edificaciones disconformes con el planeamiento por exceder edificabilidad pudiendo permitirse obras de ampliación de la superficie en planta?"

### 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 Val do Dubra cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente el 15.04.1997 (Diario Oficial de Galicia núm. 123, del 27.06.1997 y Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 117, del 24.06.1997), que fueron objeto de una corrección de errores aprobada definitivamente el 10.03.2005 (Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 79, del 09.04.2005).

Por su incidencia en la consulta formulada, conviene destacar que mediante Orden del conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda del 05.07.2005 se aprobó definitivamente una modificación de las NSP con la finalidad de introducir un régimen específico para las edificaciones en situación de fuera de ordenación. Esta modificación se publicó en el Diario Oficial de Galicia núm. 193, del 06.10.2005 y en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 239, del 19.10.2005.

Las NSP están sometidas al régimen establecido en la disposición transitoria primera núm. 2 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, y, en



consecuencia, conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas previstas en la propia disposición:

"[...]

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente el dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en el que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable el previsto en el artículo 40 de esta ley.

[...]"

El apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en lo sucesivo, RLSG), puntualiza que "se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40".

**TERCERA.-** La consulta municipal se refiere al régimen previsto en la disposición transitoria cuarta de la LSG, relativa a las explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes, y en la disposición transitoria tercera del RLSG, de desarrollo de la anterior.

Conviene recordar que la vigente LSG, reconociendo la realidad del medio rural gallego, hace un tratamiento específico de las construcciones e instalaciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y forestal así como las de primera transformación de ambas que existían en el momento de entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (1 de enero de 2003).

Para estos efectos, la disposición transitoria cuarta de la LSG estableció el régimen transitorio relativo a las explotaciones agrícolas y ganaderas existentes el 1 de enero de 2003, limitando su aplicación al suelo rústico, por cuanto este suelo es lo que constituye el objeto del interés autonómico y que, en consecuencia, debe ser regulado de manera global para toda la comunidad autónoma, mientras que, por el contrario, la regulación del suelo de núcleo rural entra dentro de las competencias propias de cada ayuntamiento, debiendo, entonces, formar parte de las determinaciones propias de los planes generales, en coherencia con el estudio pormenorizado que se contenga en su modelo de asentamiento poblacional.

En consecuencia, que el suelo de núcleo rural no se incluyera de forma expresa en el ámbito de aplicación de la disposición transitoria cuarta de la LSG no puede interpretarse en modo alguno como prohibición legal de que las explotaciones en suelo de núcleo rural puedan mantener su actividad.

En este sentido, se pronunció la Instrucción 1/2016, de 29 de abril, de la conselleira de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre el régimen aplicable a las explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre (Diario Oficial de Galicia núm. 87, del 09.05.2016).

Posteriormente, el RLSG, en su disposición transitoria tercera, desarrolló la referida disposición y clarificó el ámbito de aplicación de este régimen transitorio, las obras posibles en estas construcciones, así como la posibilidad de acogerse al régimen común.



**CUARTA.-** Expuesto los antecedentes normativos y el marco aplicable, las dudas municipales se circunscriben, en primer término, a la aplicación al suelo de núcleo rural de Val do Dubra de las previsiones contenidas en la disposición transitoria tercera del RLSG que se citan expresamente en los antecedentes de hecho.

Nombradamente, el apartado primero de la disposición transitoria tercera citada ("Ámbito de aplicación"), establece lo siguiente en su número 2:

"2. En caso de que las explotaciones referidas en el apartado anterior estén ubicadas, en el suelo de núcleo rural, y considerando que son instalaciones que guardan relación directa con los usos tradicionalmente ligados al asentamiento o dan respuesta a las necesidades de la población residente en el (artículo 25.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero), podrán mantener su actividad.

Las ampliaciones de las explotaciones existentes en ningún caso deberán ser consideradas como nuevas explotaciones, por lo que no resulta aplicable a prohibición de nueva implantación establecida en el artículo 26.1.f) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y será el ayuntamiento, en su competencia exclusiva para el planteamiento del planeamiento, lo que determine las condiciones de ampliación. En caso de que el planeamiento respectivo no las establezca expresamente, resultarán de aplicación las condiciones recogidas en el apartado segundo.

Los planeamientos municipales que incorporan en su ordenanza de suelo de núcleo rural determinaciones análogas a las recogidas en la disposición transitoria 11ª de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, mantendrán su plena vigencia por cuanto consiguen la consideración de normativa municipal propia.

Las determinaciones correspondientes del planeamiento municipal para el régimen y condiciones de edificación en el suelo de núcleo rural solo se verán derogadas cuando incluyan determinaciones que constituyan actuaciones incompatibles de conformidad con el previsto en el artículo 26 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero".

Consecuentemente, el régimen transitorio transcrito resultará de aplicación a las explotaciones ubicadas en el suelo de núcleo rural de Val do Dubra en el supuesto de que concurran las condiciones referidas en el número 1 de la citada disposición transitoria, esto es, que se trate de "[...] construcciones e instalaciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos y forestales, existentes en el suelo rústico el 1 de enero de 2003, independientemente de que contaran o no con licencia en ese momento, o que procedieran o no a la regularización prevista en la disposición transitoria décimo primera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia".

Respecto de la posibilidad de permitir obras de ampliación, hace falta tener en cuenta que las condiciones enunciadas en la letra b) del apartado segundo ("Obras posibles") resultarán de aplicación, tal y como se enunció anteriormente, en caso de que el planeamiento respectivo no las establezca expresamente.

Pues bien, las NSP de Val do Dubra no establecen de forma expresa las condiciones de ampliación de las citadas explotaciones, por lo que podrán permitirse, luego de la obtención de la licencia urbanística municipal, obras de ampliación, hasta el doble del volumen construido originario, toda vez que:

"1º. El concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones (m<sup>3</sup>) y está determinado por las condiciones de superficie ocupada en planta por las edificaciones, multiplicada por la correspondiente altura.



2º. Como volumen originario, se considerará lo de las construcciones existentes en 1 de enero de 2003. Podrán considerarse todas las edificaciones integrantes de la explotación, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela.

3º. No se computarán las construcciones o instalaciones bajo rasante.

4º. Si con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, se hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe descontarse a los efectos del cumplimiento del límite máximo del 50% establecido para las ampliaciones.

5º. No resultan de aplicación los parámetros que se regulan en el artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, excepto el límite de la altura de planta baja más 1 piso, con 7 metros de altura de cornisa.

6º. Las exigencias del artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, solo operan para la implantación de nuevas explotaciones.

7º. En cuanto a la localización de la ampliación, podrá ser mismo en volumen independiente”.

**QUINTA.-** La segunda cuestión formulada por el ayuntamiento se refiere a la posibilidad de aplicar el régimen previsto en las disposiciones transitorias cuarta de la LSG y tercera del RLSG, expuesto en la consideración anterior, cuando se trate de obras de ampliación de explotaciones agropecuarias existentes a 01.01.2003 que cuenten con edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico municipal por exceso de edificabilidad.

A este respecto, conviene aclarar que la regulación prevista en las citadas disposiciones transitorias constituye un régimen jurídico específico, de carácter transitorio y excepcional, que debe entenderse como una alternativa a la aplicación del régimen especial para las edificaciones disconformes con el planeamiento previsto en las NSP, por lo que, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos para cada uno de los regímenes jurídicos, podrá optarse por la aplicación de uno o de otro régimen.

En consecuencia, nada impide la aplicación del régimen jurídico excepcional previsto para las explotaciones agropecuarias en las disposiciones transitorias de la LSG y RLSG, expuesto en la consideración jurídica cuarta de este informe.

En otro caso, a las obras en edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico municipal del Ayuntamiento de Val do Dubra se les aplica el régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG, que establece el siguiente:

”2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme lo señalado en el número anterior, y podrán realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el número anterior [...]”.

Por su parte, las obras señaladas en el número 1 del mismo artículo son “obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento de dicho uso preexistente”.

En atención al expuesto, en los casos previstos en el artículo 90.2 de la LSG, es decir, para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, mas que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, le corresponde al planeamiento respectivo establecer el régimen y las obras permitidas, pudiendo realizarse, como mínimo, obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.



Nombradamente, el Título IV de las NSP (“Clasificación y régimen jurídico del suelo”) prevé en su punto III, relativo al régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de la ordenación, las obras permitidas en las edificaciones, construcciones e instalaciones a las que se refiere el artículo 90.2 de la LSG, en los siguientes términos:

“2. En edificios existentes en situación de fuera de la ordenación relativa:

- a) Se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la ordenanza correspondiente.
- b) Por otro lado se permitirán obras de reestructuración de la edificación y obras de ampliación que no superen el 10% de la superficie total construida sin sobrepasar la edificabilidad y ocupación máxima permitidas. Las obras contempladas como ampliación únicamente estarán permitidas para la adaptación de la edificación a normativa sectorial vigente (normativa de habitabilidad, accesibilidad, protección contra incendios, etc.).
- c) Salvo determinación en contra de la ordenanza correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades”.

A la vista del anterior, de optar por la aplicación del régimen previsto en el artículo 90.2 de la LSG, las obras de ampliación permitidas en las explotaciones agropecuarias existentes a 01.01.2003 que cuenten con edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico municipal serán las establecidas en las NSP para los edificios existentes en situación de fuera de la ordenación relativa.

## CONCLUSIÓN

1. El régimen transitorio previsto en la disposición transitoria tercera del RLSG resultará de aplicación a las explotaciones agropecuarias existentes situadas en el suelo de núcleo rural de Val do Dubra en el supuesto de que concurran las condiciones referidas en el apartado primero número 1 de la referida disposición transitoria.
2. Las NSP de Val do Dubra no establecen de forma expresa a las condiciones de ampliación de las citadas explotaciones, por lo que resultarán de aplicación las condiciones recogidas en el apartado segundo b) de la disposición transitoria tercera del RLSG.
3. A las obras de ampliación de explotaciones agropecuarias existentes situadas en suelo de núcleo rural de Val do Dubra a 01.01.2003 que cuenten con edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico municipal resulta de aplicación el régimen excepcional previsto en la disposición transitoria tercera del RLSG, si bien no existe obstáculo legal para la aplicación del régimen previsto en el punto III.2 del Título IV (“Clasificación y régimen jurídico del suelo”) por las NSP para las edificaciones en situación de fuera de la ordenación relativa.

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.

