

Informe sobre régimen aplicable a la ampliación de explotación agropecuaria existente a 01.01.2003 situada en suelo de núcleo rural en parcela distinta de la original (Ayuntamiento de Oroso – Expediente XCP-24/019)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 13.04.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2024/129856) oficio del alcalde de Oroso en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

“Se plantea en este Ayuntamiento una duda sobre la interpretación de la disposición transitoria tercera del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, la raíz de la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, en lo relativo a las obras de ampliación permitidas para las explotaciones agropecuarias existentes en suelo de núcleo rural.

La raíz de esta modificación, en la letra b) apartado segundo de la disposición transitoria tercera del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, se establecía anteriormente que “en cuanto a la localización de la ampliación, podrá ser incluso en volumen independiente. En todo caso, la ampliación deberá realizarse en la parcela original” y pasa a establecer que “en cuanto a la localización de la ampliación, podrá ser incluso en volumen independiente”, por lo que se elimina la referencia a que la ampliación deba realizarse en la parcela original.

Después de ver esta modificación, se puede pensar que dado que se trata de ampliaciones de explotaciones ubicadas en suelo núcleo rural, en caso que querer ampliar, si la parcela original no permite la ampliación por la aplicación de la ordenanza municipal de aplicación en suelo de núcleo rural, en caso de que se agrupe, por ejemplo la parcela original con la parcela lindante, donde antes no se podía ampliar dado que tenía que ser en la parcela original, ahora se permita en la parcela agrupada.

Pero la raíz del cambio normativo, ocasiona duda de considerar como ampliación de explotación cuando se pretenda realizar la ampliación en una parcela ubicada en suelo rústico a más de 500 metros del perímetro del núcleo rural y unos 600 metros de la parcela original, sobre todo cuando la parcela donde se pretende construir cumple con todos los requisitos para considerarla como nueva explotación en suelo rústico.

Por el expuesto, después de ver la modificación del Decreto 143/2016, de 28 de septiembre en la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, se expone la duda de se este supuesto de ampliación de una explotación agropecuaria existente, en una finca distinta de la original situada en suelo rústico la mas de 500 metros del núcleo rural en el que se encuentra la explotación, puede considerarse como ampliación de la explotación existente o tiene que considerarse una nueva explotación”.

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 Oroso cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM), aprobado definitivamente el 16.02.2005, publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 40, del 28.02.2005 y su normativa en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña núm. 63, del 18.03.2005. Este instrumento de planeamiento fue aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG) y está adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, por lo que, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella conforme las reglas previstas en la disposición transitoria primera apartado 1 de la LSG.

TERCERA.- El presente informe tiene por objeto determinar el régimen aplicable a la ampliación de las explotaciones de apoyo a la actividad agropecuaria existentes a 01.01.2003 en parcela distinta de la original y no colindante con esta última.

Las disposiciones transitorias cuarta de la LSG y tercera de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG), prevén un régimen excepcional y singularizado a lo que pueden acogerse las explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes 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 (01.01.2003).

Al amparo de este régimen especial, las referidas explotaciones podrán mantener su actividad, con independencia que que contaran o no con licencia 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, y en las construcciones e instalaciones vinculadas a ellas podrán realizarse las obras enunciadas en el apartado segundo ("Obras posibles") de la disposición transitoria tercera del RLSG.

Concretamente, su letra b) establece que en las construcciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y apoyo a la actividad agropecuaria podrán permitirse, luego de la obtención de la licencia urbanística municipal, obras de ampliación, hasta el doble del volumen construido originario, teniendo en cuenta el siguiente:

1º. El concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones (m³) 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”.

Hace falta advertir que la disposición transitoria tercera del RLSG fue modificada por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas con la finalidad, proclamada en su Exposición de motivos, de “... suprimir la exigencia de que la ampliación de las citadas explotaciones se realice en la parcela original ...”.

En contraposición a esta regulación, conviene recordar que las condiciones de edificación aplicables a la implantación de nuevas explotaciones ganaderas en suelo rústico, que constituyen el régimen común, están previstas en el artículo 39 de la LSG, cuya letra g) exige el cumplimiento de la siguiente condición:

“Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán situarse a una distancia inferior a 500 metros de los núcleos rurales o urbanos y a 100 metros de la vivienda más próxima, excepto que el planeamiento municipal motive, atendiendo las circunstancias propias del territorio, otras distancias diferentes, siempre salvaguardando la calidad ambiental del contorno. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros [...]”.

CUARTA.- Expuesto el anterior, la cuestión que suscita controversia radica en determinar el régimen aplicable – el común o el excepcional - a la ampliación de una explotación agropecuaria existente a 01.01.2003 situada en suelo de núcleo rural en otra parcela clasificada como suelo rústico alejada de la parcela originaria y que cumple todas las condiciones exigidas, con carácter general, por el artículo 39 de la LSG para la implantación de nuevas explotaciones ganaderas.

A este respecto, hace falta señalar que la regulación prevista en las disposiciones transitorias apuntadas constituye un régimen excepcional y singularizado a lo que pueden acogerse las explotaciones agropecuarias que reúnan determinados requisitos y que tiene por finalidad última permitir el mantenimiento de su actividad.

Ahora bien, la citada regulación no excluye la posibilidad de que tales explotaciones, puedan acogerse, tanto al régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG, como al régimen común previsto en el artículo 39 de la LSG y concordantes del reglamento.

De lo anteriormente expuesto se infiere que tales regímenes tienen carácter alternativo y no excluyente, de tal manera que podrá optarse por cada uno de ellos siempre, claro está, que se cumplan los requisitos exigidos para cada uno.

QUINTA.- Sentado el anterior, hace falta analizar si la redacción actual de la disposición transitoria tercera del RLSG ampara que la ampliación de la construcción o instalación se localice en una parcela no colindante con la parcela original.

Pues bien, la justificación de los cambios introducidos por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, vino motivada, tal y como se desprende de su Exposición de motivos, por la necesidad de contar con más superficie de suelo por resultar imprescindible para poder continuar con la actividad agropecuaria o forestal de que se trate, de ahí que se suprimiera la limitación referida a la parcela original.

No obstante, la nueva redacción de la disposición transitoria tercera del RLSG no exige que ampliación se realice en una parcela colindante con la original, por lo que, partiendo de las pautas hermenéuticas recogidas en el artículo 3.1 del Código civil, entre las que figura la interpretación



literal, cabe concluir que donde la ley no distingue no puede establecerse ninguna diferenciación y que, por tanto, no procede exigir una colindancia entre ambas parcelas.

Ahora bien, esto no puede obviar que la aplicación de este régimen transitorio singularizado, por su carácter excepcional, debe ser objeto de interpretación restrictiva y que requiere ineludiblemente una necesaria vinculación entre la construcción o instalación de que se trate y la parcela en la que se proyecta la ampliación. Lo contrario implicaría un claro fraude de ley, de acuerdo con el artículo 6.4 del Código civil, por perseguirse un resultado contrario a la finalidad y espíritu de la disposición transitoria tercera del RLSG.

SEXTA.- En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con el establecido en la LSG es objeto del título habilitante municipal de naturaleza urbanística correspondiente, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento su tramitación, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. a) de la 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 deba valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si las obras de ampliación para las que se pretende obtener el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, pueden ampararse en la disposición transitoria tercera del RLSG o en el régimen general previsto en el artículo 39 de la LSG.

CONCLUSIÓN

1. La ampliación de las 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 puede realizarse en una parcela no colindante con la parcela original, tras la modificación de la disposición transitoria tercera del RLSG operada por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

En todo caso, la aplicación del régimen previsto en la disposición transitoria tercera del RLSG, por su carácter excepcional, debe ser objeto de interpretación restrictiva y requiere ineludiblemente una necesaria vinculación entre la construcción o instalación de que se trate y la parcela en la que se proyecta la ampliación.

2. Corresponde al ayuntamiento valorar, a la vista del proyecto y/o documentación obrante en el expediente municipal, si las obras de ampliación de la construcción o instalación para las que se pretende obtener el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, pueden ampararse en la disposición transitoria tercera del RLSG o en el régimen común previsto en el artículo 39 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.

