

Informe sobre viabilidade da aplicación da disposición transitoria cuarta da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, no suposto de cambio de titular e de nova actividade dunha explotación agropecuaria existente o 01.01.2003 (Concello de Val do Dubra – Expediente XCP-25/003)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 24.01.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2025/193626) oficio asinado polo alcalde do Concello de Val do Dubra, no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

“A regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, resolveu resolucions de recoñecemento dunhas construcións asociadas a un titular concreto, asociadas a unha localización concreta e asociadas a un número concreto de inscrición no censo de explotacións. En virtude do réxime extraordinario, estas explotacións poden manter a actividade e executar determinadas obras posibles sen necesidade de cumprir os parámetros recollidos no artigo 39 entre eles distancia a vivendas e asentamentos.

Plantéxase o seguinte caso particular:

A explotación titular concreta da regularización non mantén a actividade e un número distinto de inscrición no censo de explotacións pretende exercer a súa actividade nas construcións recoñecidas ao anterior titular.

Formúlase a seguinte cuestión:

¿As construcións recoñecidas e que non cumpren parámetros poden albergar actividade agropecuaria dun número de inscrición no censo de explotacións distinto ao orixinario asociado ao recoñecemento?.

¿Tras cesar a concreta actividade da resolución, as construcións recoñecidas e executadas sen licenza, pasan ao réxime do artigo 90 da LSG e non estando incursas en fóra de ordenación por viais, non son plenamente compatibles, poderán manter o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados?.

¿A resolución de regularización é transmisíbel e o novo titular subrógase en dereitos podendo continuar acolléndose ao réxime urbanístico extraordinario?.”

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

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 consultivo 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 Val do Dubra conta con Normas subsidiarias de planeamento municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 15.04.1997 (*Diario Oficial de Galicia* núm. 123, do 27.06.1997 e *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 117, do 24.06.1997), que foron obxecto dunha corrección de erros aprobada definitivamente o 10.03.2005 (*Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 79, do 09.04.2005)

Estas NSP están sometidas ao réxime establecido no número dous da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento e, en consecuencia, conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela consonte as seguintes regras:

"[...] c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico".

A previsión da letra c) foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (en adiante RLSG), que no seu apartado 2 puntualiza o seguinte:

"[...] Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".

TERCEIRA.- A consulta municipal refírese á posible aplicación do réxime previsto na disposición transitoria cuarta da LSG, relativa ás explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes, que foi desenvolvida a través da disposición transitoria terceira do RLSG.

A LSG ten en conta as posibles situacións que impiden ou condicionan o desenvolvemento das actividades empresariais estratéxicas de todos aqueles sectores vinculados e compatibles coa explotación racional dos recursos naturais, procurando dar cobertura, sempre no cumprimento das condicións que se establecen, ás situacións

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

previas existentes e, con tal obxecto, fai un tratamento específico das construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e forestal, así como, as de primeira transformación de ambas que existían no momento de entrada en vigor da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en diante LOUG)*, é dicir, que existiran o 1.01.2003.

Este marco específico vai en liña coa regulación que recollía anteriormente a disposición transitoria décimo primeira da LOUG, se ben naquel momento estableceuse como requisito para a súa aplicación a tramitación dun procedemento de regularización a través da obtención do correspondente recoñecemento administrativo da situación urbanística das explotacións agropecuarias existentes, que segue mantendo actualmente plena validez (*Circular informativa 1/2003, do 31 de xullo (DOG do 05.08.2003)*).

En definitiva, o que se pretende é favorecer o mantemento do xa existente que estea destinado a usos agropecuarios así como a súa modernización, mellora ou mesmo ampliación, tanto no solo rústico como no solo de núcleo rural, tendo en conta, nomeadamente, os seguintes presupostos de feito esixibles:

- Que as construcións e instalacións existiran a 1 de xaneiro de 2003, con independencia das súas circunstancias urbanísticas.
- Que nesa data estiveran destinadas a unha actividade vinculada coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros ou forestais.
- Que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, sen prexuízo, no seu caso, doutras posibilidades de uso amparadas na disposición transitoria terceira da LSG ou no seu réxime ordinario.

En calquera suposto e sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial e ambiental, as ampliacións das explotacións existentes en ningún caso deberán ser consideradas como novas explotacións, polo que non resulta aplicable a prohibición de nova implantación establecida no artigo 26.1.f) da LSG ou as limitacións de distancias do artigo 39.g) da LSG.

CUARTA.- Unha vez definido o marco normativo aplicable, o concello consulta sobre a posibilidade de aplicar o dito réxime excepcional no suposto de construcións recoñecidas que non cumpren parámetros, no suposto de cambio do titular orixinario ou mesmo do número orixinario de inscrición no censo de explotacións asociado ao recoñecemento administrativo da preexistencia da explotación a 1.01.2003.

Tal como establece o artigo 1 do *Decreto 200/2012, do 4 de outubro, polo que se regula o rexistro de explotacións agrarias de Galicia*, o seu obxecto é organizar e regular o funcionamento do Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia (REAGA), como instrumento público que permite dispoñer, de maneira permanente, integrada e

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



actualizada, de toda a información precisa para un desenvolvemento adecuado do sector agrogandeiro galego e a súa planificación e ordenación, así como o seu emprego con fins estatísticos.

Pola súa banda, o artigo 4 do dito decreto define a explotación agraria como o *"conxunto de bens e dereitos organizados empresarialmente pola persoa titular en exercicio da actividade agraria, primordialmente con fins de mercado, e que constitúe en si mesma unha unidade técnico-económica"*, e os elementos da explotación como aqueles *"bens inmobles de natureza rústica e calquera outro que sexa obxecto de aproveitamento agrario permanente; a vivenda con dependencias agrarias; as construcións e instalacións agrarias, incluso de natureza industrial, e os gandos, máquinas e apeiros, integrados na explotación e afectos a ela, cuxo aproveitamento e utilización corresponden a calquera das persoas titulares, en réxime de propiedade, arrendamento ou outro título xurídico que habilite para o exercicio da actividade agraria. Así mesmo, constitúen elementos da explotación todos os dereitos e as obrigas, incluídos os de produción e plantación, que poidan corresponder ás súas persoas titulares e estean afectos á explotación."*

Conforme aos seus artigos 3, 5 e 6, o Decreto atribúe ao REAGA carácter administrativo, mais non dirime cuestións relacionadas coa propiedade dos bens nin coa titularidade dos dereitos que integran as explotacións agrarias, organizándose en varias seccións (*explotacións agrarias prioritarias; explotacións de titularidade compartida; explotacións acollidas ao réxime de venda directa e outras explotacións agrarias*). A inscrición e baixa pode facerse de oficio ou por petición da persoa titular ou representante da figura societaria da explotación e manterá a súa vixencia mentres non se proceda á súa cancelación ou baixa, sen prexuízo das modificacións que procedan.

En definitiva e á vista da dita regulación, nin o cambio de titular nin o distinto número de inscrición no censo de explotación determinan a ineficacia do recoñecemento administrativo outorgado no seu día ao abeiro da disposición transitoria décimo primeira da LOUG, por canto o mesmo circunscríbese exclusivamente aos efectos urbanísticos e tiña por obxecto acreditar a existencia, dimensións volumétricas e características principais das edificacións e construcións que formaban parte da explotación con referencia ao momento da entrada en vigor da LOUG, deixando constancia administrativa da súa situación legal.

A maior abundamento, a disposición transitoria terceira do RLSG clarifica que o réxime específico ao que se refire a consulta resulta de aplicación con independencia de que as construcións e instalacións contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da LOUG.

En definitiva, o vixente réxime transitorio da LSG regula as condicións urbanísticas dos elementos inmobles da explotación pero non establece prohibicións ás condicións do exercicio da actividade agropecuaria en cuestión, nin esixe na actualidade o recoñecemento que si prevía a LOUG, correspondendo ao concello verificar os requisitos esixibles para poder acollerse ao mesmo, dado que de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG e no artigo 350 do RLSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos.

QUINTA.- En segundo lugar, o concello consulta sobre se tras cesar a concreta actividade amparada polo recoñecemento administrativo, as construcións recoñecidas e executadas sen licenza, pasan a acollerse ao réxime do artigo 90 da LSG e, non estando incursas en fóra de ordenación por viais, poden manter o uso preexistente aínda que se trate de usos non axustados á lexislación urbanística.

A tal efecto debe terse en conta, como xa se indicou no apartado anterior, que a vixente disposición transitoria cuarta da LSG non esixe de recoñecemento administrativo algún, senón que se acredite a existencia da explotación antes da LOUG e, cumprindo os demais requisitos esixidos, habilita para que se manteña a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, polo que non lle resultan de aplicación as medidas de reposición da legalidade urbanística.

En todo caso e, de entender que non resulta de aplicación o dito réxime específico, nada obsta a aplicación do artigo 90 da LSG, que efectivamente permite en calquera do seus supostos o mantemento do uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados a lexislación urbanística.

Nomeadamente, o artigo 90.2 da LSG establece:

“2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no número anterior, e poderán realizarse, como mínimo, as obras sinaladas no número anterior.

Nas edificacións, construcións e instalacións no solo rústico que se atopen na situación descrita no parágrafo anterior, poderá manterse o uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente; tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os casos, logo do título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización urbanística autonómica, admitiranse as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación.”

En consecuencia, no solo de núcleo rural será o planeamento urbanístico o que determine o réxime ao que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións; e, no solo rústico, poderá manterse o uso preexistente e tamén se admiten os cambios de uso coas obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación, sempre que se trate dun uso permitido nesa clase de solo, entre os que se contemplan os agrícolas, gandeiros e forestais.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

SEXTA.- Por último, o Concello de Val do Dubra consulta sobre se a resolución de regularización é transmisible e o novo titular subrógase nos mesmos dereitos, e podendo continuar acolléndose ao réxime urbanístico extraordinario.

O recoñecemento da explotación ao que se refire á consulta circunscríbese exclusivamente aos efectos urbanísticos, polo que nin prexulga nin condiciona as potestades que noutra orde teñan atribuídas outros órganos administrativos, nin exonera do cumprimento da normativa sectorial e ambiental de aplicación.

Matizado o anterior, o artigo 288.1 da *Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia* dispón que *"as licencias e demais actos de control producirán efectos entre a Entidade Local e o suxeito da actividade a que se refiran e entenderanse outorgadas salvo dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros."* O apartado 3 do mesmo precepto establece *"que serán transmisibles, previa comunicación á Entidade Local, as licenzas outorgadas sen consideración ás calidades do suxeito beneficiario."*

En todo caso, cómpre sinalar, como xa se apuntou anteriormente, que a disposición transitoria cuarta do RLSG contempla como presuposto da súa aplicación que a explotación existise o 1.01.2003, independentemente de que contase ou non con licenza nese momento ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da LOUG, polo que nada obsta a súa aplicación sempre que se acredite tal extremo, aínda que non se conte co recoñecemento administrativo.

Pola súa banda, o artigo 24.3 da *Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia*, somete ao réxime de comunicación previa o cambio de titularidade das actividades e instalacións, e quen exerza a nova titularidade deberá comunicalo por escrito ao concello.

En consecuencia, a lexislación permite a transmisión do recoñecemento da explotación a un novo titular, sen mais requisitos que a comunicación da dita circunstancia á administración municipal.

CONCLUSIÓNS

1.- O recoñecemento administrativo outorgado ao abeiro da disposición transitoria undécima da LOUG circunscríbese exclusivamente aos efectos urbanísticos e tiña por obxecto acreditar a existencia, dimensións volumétricas e características principais das edificacións e construcións que formaban parte da explotación con referencia ao momento da entrada en vigor da LOUG, deixando constancia administrativa da súa situación legal, polo que nin o cambio de titular nin o distinto número de inscrición no censo de explotación determinan a súa ineficacia.

En todo caso, a vixente regulación da disposición transitoria terceira do RLSG clarifica que o réxime específico ao que se refire a consulta resulta de aplicación con independencia de que as construcións e instalacións contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da LOUG.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

2.- A disposición transitoria cuarta da LSG non esixe entre os presupostos da súa aplicación estar en posesión de recoñecemento administrativo algún, senón que se acredite a existencia da explotación antes da LOUG e, cumprindo os demais requisitos esixidos, habilita para que se manteña a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, polo que non lle resultan de aplicación as medidas de reposición da legalidade urbanística.

No suposto de entender que non resulta de aplicación o dito réxime específico, nada obsta a aplicación do artigo 90 da LSG, que efectivamente permite en calquera do seus supostos o mantemento do uso preexistente, aínda que se trate de usos non axustados a lexislación urbanística, admitíndose os cambios de uso coas obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación, sempre que se trate dun uso permitido nesa clase de solo, entre os que se contemplan os agrícolas, gandeiros e forestais.

3.- O recoñecemento administrativo da explotación ao que se refire á consulta circunscribíase exclusivamente aos efectos urbanísticos, polo que nin prexulga nin condiciona as potestades que noutra orde teñan atribuídas outros órganos administrativos, nin exonera do cumprimento da normativa sectorial e ambiental de aplicación.

Os artigos 288 da *Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración local de Galicia* e 24.3 da *Lei 9/2013, de 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia* permiten a transmisión do recoñecemento da explotación a un novo titular, sen máis requisitos que a comunicación da dita circunstancia á administración municipal.

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.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 356
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal