

Informe sobre a aplicación do réxime xeral do solo rústico a obras de ampliación de explotación agropecuaria existente a 01.01.2003. (Concello de Oroso- Exp. XCP-25/047)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 25.08.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2025/2314632) oficio do alcalde do Concello de Oroso no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"A disposición transitoria terceira do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, establece no seu apartado "Terceiro. Rexime ordinario", que "sen prexuízo do disposto nos dous números anteriores, as explotacións agrogandeiras existentes o 1 de xaneiro de 2003, que se proxecten ampliar en máis dun 50 % do volume orixinario nesa data, sempre poderán acollerse ao réxime ordinario establecido no artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, tendo en conta que o disposto na letra g) do citado artigo so será aplicable ás novas explotacións gandeiras".

A dúbida que se expón é se unha explotación agrogandeira existente en solo rústico se proxecta ampliar, neste caso en mais do 100% do volume orixinario, se teñen que cumprir as condicións establecidas no artigo 39 da Lei 2/2016 soamente na parte que se pretende ampliar ou se tamén se teñen que cumprir nas edificacións existentes."

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 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 Oroso conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 16.02.2005, publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 40, do 28.02.2005 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 63, do 18.03.2005.

Este instrumento de planeamento foi aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) e está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela



consonte ás regras previstas na disposición transitoria primeira apartado 1 da LSG, establecendo o seguinte para o solo rústico:

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

TERCEIRA.-As disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG), prevén un réxime excepcional e singularizado ao que poden acollerse as explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes no momento de entrada en vigor da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (01.01.2003).

Ao abeiro deste réxime especial, as referidas explotacións poderán manter a súa actividade, con independencia de que contasen ou non con licenza ou que procedesen ou non á 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*, e nas construcións e instalacións vinculadas a elas poderán realizarse as obras enunciadas no apartado segundo ("Obras posibles") da disposición transitoria terceira do RLSG.

Concretamente, a súa letra b) establece que nas construcións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e apoio á actividade agropecuaria poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, obras de ampliación, ata o dobre do volume construído orixinario, tendo en conta o seguinte:

"1º. O concepto de volume correspóndese coa medida espacial en tres dimensións (m³) e está determinado polas condicións de superficie ocupada en planta polas edificacións, multiplicada pola correspondente altura.

2º. Como volume orixinario, considerarase o das construcións existentes no 1 de xaneiro de 2003. Poderán considerarse todas as edificacións integrantes da explotación, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela.

3º. Non se computarán as construcións ou instalacións baixo rasante.

4º. Se con posterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, se tivesen realizado ampliacións das edificacións orixinarias, o volume desas ampliacións debe descontarse para os efectos do cumprimento do límite máximo do 50% establecido para as ampliacións.

5º. Non resultan de aplicación os parámetros que se regulan no artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, agás o límite da altura de planta baixa máis 1 piso, con 7 metros de altura de cornixa.

6º. As exixencias do artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, só operan para a implantación de novas explotacións.

7º. En canto á localización da ampliación, poderá ser mesmo en volume independente".

Por último, sendo este o apartado obxecto da solicitude de informe, a disposición transitoria terceira inclúe un apartado terceiro, denominado " *Réxime ordinario*", coa seguinte regulación:



"Sen prexuízo do disposto nos dous números anteriores, as explotacións agrogandeiras existentes o 1 de xaneiro de 2003, que se proxecten ampliar en máis dun 50 % do volume orixinario nesa data, sempre poderán acollerse ao réxime ordinario establecido no artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, tendo en conta que o disposto na letra g) do citado artigo so será aplicable ás novas explotacións gandeiras."

CUARTA.- Exposto o anterior, o presente informe ten por obxecto determinar se o apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG, relativo á aplicación do réxime ordinario establecido no artigo 39 da LSG para as ampliacións de máis dun 50% do volume orixinario da explotación agrogandeira, esixe o cumprimento das condicións do artigo 39 da LSG unicamente respecto da ampliación proxectada, coa excepción do disposto na letra g), ou polo contra, resulta esixible tamén para a edificación preexistente.

Respecto da aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG, este órgano xa tivo ocasión de pronunciarse, entre outros, nos informe XCP-22/031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, XCP-25/035, que pode consultarse na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

Tal como se sinalou no informe XCP-25/003, en relación ao réxime previsto na referida disposición transitoria: *"[...]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."*

Polo tanto, a diferenza do réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG, o réxime da disposición transitoria cuarta resulta de aplicación con independencia das circunstancias urbanísticas da explotación agrogandeira, é dicir, con independencia da existencia ou inexistencia de licenza urbanística, do axuste da obra executada á licenza outorgada, no seu caso, ou mesmo da súa adecuación á normativa urbanística que resultase de aplicación.



Partindo deste contexto, cómpre analizar se á posibilidade de ampliación da explotación en mais do 50% do volume orixinario acudindo ao réxime ordinario do artigo 39 da LSG esixe o cumprimento das condicións de edificación de dito artigo por parte de toda a explotación ou unicamente para a ampliación.

Como se sinalou, a remisión ao réxime ordinario do solo rústico incardínase como un apartado incluído na disposición transitoria terceira do RLSG, que contempla un réxime singular para as explotacións agrogandeiras existentes a 01.01.2003, coa finalidade de manter este uso acorde coa natureza do solo rústico.

Neste contexto, o cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 da LSG debe entenderse referido ás obras de ampliación, pois non cabe penalizar ou inviabilizar a aplicación do réxime de ampliación previsto na disposición transitoria terceira do RLSG a consecuencia de desconformidades particulares da edificación dado que a referida disposición non establece ningún condicionante de tipo urbanístico para a súa aplicación.

A maior abundamento, nótese que se o obxectivo da disposición transitoria para as ampliacións das explotacións agrogandeiras existentes a 01.01.2003 fose a aplicación do réxime previsto no artigo 39 da LSG para o solo rústico á edificación preexistente, dita opción non esixiría unha mención específica na disposición transitoria, por resultar de aplicación en todo caso por ser o réxime xurídico xeral de aplicación no solo rústico.

QUINTA.- En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da *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 deba valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se as obras de ampliación para as que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda poden ampararse no apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG.

CONCLUSIÓNS

1. O cumprimento das condicións de edificación establecidas polo artigo 39 da LSG previsto no apartado terceiro "Réxime ordinario" da disposición transitoria terceira do RLSG resulta esixible exclusivamente ás obras de ampliación proxectadas.
2. Corresponde ao concello valorar, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, á vista do proxecto e/ou documentación obrante no expediente municipal, se as obras de ampliación para as que se pretende obter o título habilitante



de natureza urbanística que corresponda poden ampararse no apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG.

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.