

Informe sobre determinación do volume orixinario dunha edificación, aos efectos da súa ampliación en aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG desenvolta pola disposición transitoria terceira do RLSG (Concello de Arzúa, Exp: XCP-25/035)

ANTECEDENTES

I.- O 10.06.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 39401/RX 1648053) oficio asinado polo alcalde do Concello de Arzúa no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

"Explotación de gando vacún leiteiro con resolución de recoñecemento da súa existencia no ano 2003, conformada por varios edificios, situados todos nun predio afectado por dúas clasificacións do solo, de acordo coas NNSS de Arzúa (aprobadas o 06.11.1986):

a) Solo non urbanizable de núcleo rural tradicional, no que se emprazan as construcións que conforman a explotación gandeira, máis unha vivenda.

b) Solo non urbanizable normal, regulado pola ordenanza correspondente das NNSS, onde en data descoñecida, se edificou un edificio destinado a queixería, para o que a Xunta de Galicia outorgou autorización autonómica previa á concesión de licencia municipal, para a súa legalización (16.10.2002, 067/02). Posteriormente, con data do 14.12.2007, a XGL outorgou licencia definitiva de actividade para fábrica de queixos.

Con data do 06.10.2008 aprobouse o PXOM de Arzúa, vixente a día de hoxe. De acordo co PXOM, tanto os edificios integrantes da explotación gandeira como da queixería (no momento da súa entrada en vigor) atopábanse na parte do predio clasificada como solo de núcleo rural.

Posteriormente, a explotación gandeira foi dada de baixa no REAGA, quedando en funcionamento a queixería.

Agora preténdese unha nova ampliación da fábrica de queixos, na parte do predio clasificada como solo rústico, ao abeiro da DT 4ª da LSG (DT 3ª do RLSG). A consulta refírese a cal é o volume orixinario da edificación que se pode considerar á hora da ampliación pretendida: se o edificio orixinal da queixería, ou tamén os distintos volumes que conformaban no ano 2003 a explotación gandeira."

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 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 Arzúa conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 08.10.2008, publicada no *Diario Oficial de Galicia* do 06.11.2008 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 30.10.2008.



A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece o seguinte:

"1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, 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 rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico. "

A letra c) da referida disposición transitoria é puntualizada polo apartado 1 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), ao indicar que *"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.- 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). A primeira establece:

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e forestal, así como as de primeira transformación de ambas, existentes no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, poderán manter a súa actividade.

2. Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de conservación e reforma, así como as ampliacións ata o dobre do volume orixinario da edificación, e sen necesidade de cumprir os parámetros recollidos no artigo 39 desta lei, agás o límite de altura, sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal e que se adopten as medidas correctoras necesarias para garantir as condicións sanitarias, para minimizar a incidencia sobre o territorio e para a mellor protección da paisaxe.



En definitiva, no recoñecemento da realidade do medio rural galego, a dita disposición 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 (1 de xaneiro de 2003)*. 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.

Conforme ao apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG, que desenvolve a disposición transitoria cuarta da LSG, tamén resultan amparadas no seu réxime excepcional a ampliación das explotacións agrogandeiras existentes en solo de núcleo rural, cando a parcela en que se encontren estea afectada por dúas clasificacións de solo e a ampliación se efectúe na parte da parcela clasificada como solo rústico.

As posibilidades de ampliación están suxeitas ás condicións enunciadas na letra b) do apartado segundo da disposición transitoria terceira do RLSG, que permite obras ata o dobre do volume construído orixinario, tendo en conta que:

"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 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 se resulta de interese, a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio tivo ocasión de pronunciarse sobre a aplicación das disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do seu regulamento, nos informes emitidos no expedientes XCP-22-031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, que están publicados na páxina web da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>

TERCEIRA.- Sentado o anterior, o escrito municipal indica como datos de feito, que na parte dun predio clasificada como solo de núcleo rural existen distintos volumes que conformaban no ano 2003 unha explotación gandeira, e unha edificación destinada á fabrica de queixos, que se pretende ampliar na parte do mesmo predio clasificada como solo rústico, que non alberga actualmente ningunha desas actividades. É obxecto da consulta cal é o volume orixinario da edificación que se pode considerar á hora da ampliación pretendida ao abeiro da disposición transitoria cuarta da LSG.

Considérase explotación gandeira a unidade técnico-económica caracterizada pola existencia dunhas instalacións e un conxunto de animais, así como outros bens que, organizados polo seu titular, sirvan para a cría, produción e reprodución de animais e a obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios (artigo 39.g da LSG e 52.2 do RLSC).

Segundo se afirma no escrito achegado, a explotación gandeira foi dada de baixa no Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia.

Pois ben, á vista dos datos achegados, debe terse en conta que o apartado primeiro da disposición transitoria terceira do RLSC determina que o previsto nese réxime transitorio resulta de aplicación a todas as construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais existentes no solo rústico o 01.01.2003, independentemente de que contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/2002, do 30 de decembro.

Pero o réxime singularizado da disposición transitoria cuarta da LSG debe interpretarse en relación co contexto no que debe ser aplicada, isto é, partindo de que se trata dun



régime excepcional que difire do réxime xeral previsto para o solo rústico nos artigos 31 e seguintes da LSG e, como tal, debe ser obxecto de interpretación restritiva.

Neste punto, debe terse en conta que entre os presupostos esixidos pola referida disposición transitoria está que se 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.

Nesta casuística, os volumes orixinariamente destinados á explotación gandeira que segundo se indica mesmo foi dada de baixa no REAGA, quedarían fóra do ámbito de aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG, xa que se incumpre o requisito do mantemento da actividade desenvolta nesas construcións, resultando que a ampliación que se pretende é para outra actividade, unha fábrica de queixos, que non está vinculada actualmente á referida explotación gandeira, o que si lexitimaría a actuación pretendida por cumprirse o presuposto de feito esixible para acollerse a ela, nomeadamente, que existira o 01.01.2003 e que manteña a actividade de apoio á actividade agropecuaria.

CUARTA.- En todo caso, a consulta refírese a unha actuación que, dacordo co establecido na LSG, deberá ser, no seu caso, obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, de acordo co establecido nos artigos 25.2. a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e 12.1 da LSG.

Para tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos concellos, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse dacordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente de outorgamento da licenza urbanística municipal, e á vista do proxecto e documentación que consta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na regulación contida no citado réxime transitorio.

CONCLUSIÓN

A aplicación do réxime xurídico previsto na disposición transitoria cuarta da LSG e terceira do RLSG esixe como presuposto de feito para acollerse a ela que as construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais existisen no solo rústico a 01.01.2003 e que manteñan a súa actividade de apoio á actividade agropecuaria.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

