

Informe sobre la aplicación del régimen general del suelo rústico a obras de ampliación de explotación agropecuaria existente a 01.01.2003. (Ayuntamiento de Oroso- Exp.XCP-25/047)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 25.08.2025 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2025/2314632) oficio del alcalde del Ayuntamiento de Oroso, a medio del que formula la siguiente consulta a la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

" La disposición transitoria tercera del Decreto 143/2016, del 22 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del Suelo de Galicia, establece en su apartado "Tercero. Régimen Ordinario", que "sin perjuicio de lo dispuesto en los dos números anteriores, las explotaciones agroganaderas existentes a 1 de enero de 2003, que se proyecten ampliar en más de un 50% del volumen originario en esta fecha, siempre podrán acogerse al régimen ordinario establecido en el artículo 39 de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, teniendo en cuenta que lo dispuesto en la letra g) del citado artículo no será aplicable a las nuevas explotaciones ganaderas."

"La duda que se expone es si una explotación agroganadera existente en suelo rústico, se proyecta ampliar, neste caso en más del 100% del volumen originario, se tienen que cumplir las condiciones establecidas en el artículo 39 de la Ley 2/2016, solamente en la parte que se pretende ampliar o si también se tienen que cumplir en las edificaciones existentes."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, del 10 de marzo, por el que se crea y regula la Junta 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 el artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Oroso cuenta con un 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 fué aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 2/20016, del 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, de acuerdo a las reglas previstas en la disposición transitoria primera, apartado 1 de la LSG, estableciendo lo siguiente para suelo rústico:

"d) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en esta lei para el suelo rústico"

TERCERA.- Las disposiciones transitorias cuarta de la LSG y tercera de su Reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, del 22 de setiembre (RLSG) preveen un régimen excepcional y singularizado al que pueden acogerse las explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes en el momento de la entrada en vigor de la *Ley 9/2002, del 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 de que contasen o no con licencia o que procediesen 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 del RLSG.

Concretamente, en su letra b) se establece que en las construcciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y apoyo a la actividad agropecuaria podrán permitirse, una vez obtenida la licencia urbanística municipal, obras de ampliación, hasta el doble del volumen construido originario, teniendo en cuenta lo 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 considera el de las construcciones existentes a 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, del 30 de diciembre,, se hubiesen realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de estas ampliaciones debe descontarse, para 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, del 10 de febrero, excepto el límite de 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, del 10 de febrero, solo operan para la implantación de nuevas explotaciones.*

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

Por último, siendo este el apartado objeto de la solicitud de informe, la disposición transitoria tercera incluye un apartado tercero, denominado “*Régimen ordinario*”, con la siguiente regulación:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en los dos números anteriores, en las explotaciones agroganaderas existentes a 1 de enero de 2003, que se proyecten ampliar en más de un 50% del volumen originario en esa fecha, siempre podrán acogerse al régimen ordinario establecido en el artículo 39 de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, teniendo en cuenta que lo dispuesto en la letra g) del citado artículo solo será aplicable a las nuevas explotaciones ganaderas”

CUARTA.- Expuesto lo anterior, el presente informe tiene por objeto determinar si el apartado tercero de la disposición transitoria tercera de RLSG, relativo a la aplicación del régimen ordinario establecido en el artículo 39 de la LSG para las ampliaciones de más del 50% del volumen originario de la explotación agroganadera, exige el cumplimiento de las condiciones del artículo 39 de la LSG únicamente respecto de la ampliación proyectada, con la excepción de lo dispuesto en la letra g), o por el contrario, resulta exigible también para la edificación preexistente.

Respecto de la aplicación de la disposición transitoria cuarta de la LSG, este órgano ya tuvo ocasión de pronunciarse, entre otros, en los informes XCP-22/031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, XCP-25/035, que se pueden consultar en el siguiente enlace:

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

Tal como se señaló en el informe XCP-25/003, en relación al régimen previsto en la referida disposición transitoria: “[...] lo que se pretende es favorecer el mantenimiento de lo ya existente que está destinado a usos agropecuarios así como su modernización, mejora o mismo la ampliación, tanto en suelo rústico como en suelo de núcleo rural, teniendo en cuenta, particularmente, los siguientes presupuestos de hecho exigibles:

- *Que las construcciones e instalaciones existieran a 1 de enero de 2003, con independencia de sus circunstancias urbanísticas.*

- *Que en esa fecha estuvieran destinadas a una actividad vinculada con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos o forestales*



- *Que mantengan la actividad de explotación o de apoyo a la actividad agropecuaria o forestal, sin perjuicio, en su caso, de otras posibilidades de uso amparadas en la disposición transitoria tercera de la LSG u en su régimen ordinario*

Por lo tanto, a diferencia del régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG, el régimen de la disposición transitoria cuarta resulta de aplicación con independencia de las circunstancias urbanísticas de la explotación agroganadera, es decir, con independencia de las circunstancias urbanísticas o la inexistencia de la licencia urbanística, del ajuste de la obra ejecutada a la licencia otorgada, en su caso, o mismo de su adecuación a la normativa urbanística que resultase de aplicación.

Partiendo de este contexto, es necesario analizar si la posibilidad de ampliación de la explotación en más del 50% del volumen originario, acudiendo al régimen ordinario del artículo 39 de la LSG, exige el cumplimiento de las condiciones de edificación del citado artículo por parte de toda la explotación o solo de la ampliación.

Como se señaló, la remisión al régimen ordinario de suelo rústico, se encardina como un apartado incluido en la disposición transitoria tercera del RLSG, que contempla un régimen singular para las explotaciones agroganaderas existentes a 01.01.2003, con la finalidad de mantener este uso conforme con la naturaleza del suelo rústico.

En este contexto, el cumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el artículo 39 de la LSG debe entenderse referido a las obras de ampliación, pues no es posible penalizar o inviabilizar la aplicación del régimen de ampliación previsto en la disposición transitoria tercera del RLSG a consecuencia de desconformidades particulares de la edificación dado que la referida disposición no establece ningún condicionante de tipo urbanístico para su aplicación.

Además, nótese que si el objetivo de la disposición transitoria para las ampliaciones de las explotaciones agroganaderas existentes a 01.01.2003, fuese la aplicación del régimen previsto en el artículo 39 de la LSG para el suelo rústico a la edificación preexistente, dicha opción no exigiría una mención específica en la disposición transitoria, por resultar de aplicación en todo caso por ser el régimen jurídico general de aplicación en el suelo rústico.

QUINTA.- En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG es objeto del título habilitante municipal de naturaleza urbanística correspondiente, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento su tramitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2.^a) de la *Ley 7/1985, del 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local* y el artículo 12.1 de la LSG.

Será el ayuntamiento quien en cada caso concreto deba valorar, a la vista del proyecto y/o la 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 apartado tercero de la disposición transitoria tercera del RLSG.

CONCLUSIONES

1. El cumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el artículo 39 de la LSG, previsto en el apartado terceiro "Régimen ordinario" de la disposición transitoria tercera del RLSG resulta exigible exclusivamente a las obras de ampliación proyectadas.
2. Corresponde al ayuntamiento 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 el apartado tercero de la disposición transitoria tercera del RLSG.

Lo que se informa a los efectos oportuno, 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, del 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

