

## Informe sobre determinación del volumen originario de una edificación, a los efectos de su ampliación en aplicación de la disposición transitoria cuarta de la LSG desarrollada por la disposición transitoria tercera del RLSG (Ayuntamiento de Arzúa, Exp: XCP-25/035)

### ANTECEDENTES

I.- El 10.06.2025 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 39401/RX 1648053) oficio firmado por el alcalde del Ayuntamiento de Arzúa en el que formula a siguiente consulta a la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

*“Explotación de ganado vacuno lechero con resolución de reconocimiento de su existencia en el año 2003, conformada por varios edificios, situados todos en un predio afectado por dos clasificaciones del suelo, de acuerdo con las NNSS de Arzúa (aprobadas el 06.11.1986):*

*a) Suelo no urbanizable de núcleo rural tradicional, en el que se emplazan las construcciones que conforman la explotación ganadera, más una vivienda.*

*b) Suelo no urbanizable normal, regulado por la ordenanza correspondiente de las NNSS, donde en fecha desconocida, se edificó un edificio destinado a quesería, para lo cual la Xunta de Galicia otorgó autorización autonómica previa a la concesión de licencia municipal, para su legalización (16.10.2002, 067/02). Posteriormente, de fecha 14.12.2007, a XGL otorgó licencia definitiva de actividad para fábrica de quesos.*

*Con fecha 06.10.2008 se aprobó el PGOM de Arzúa, vigente a día de hoy. De acuerdo con el PGOM, tanto los edificios integrantes de la explotación ganadera como de la quesería (en el momento de su entrada en vigor) se encontraban en la parte del predio clasificada como suelo de núcleo rural.*

*Posteriormente, la explotación ganadera fue dada de baja en el REAGA, quedando en funcionamiento la quesería.*

*Ahora se pretende una nueva ampliación de la fábrica de quesos, en la parte del predio clasificada como suelo rústico, al amparo de la DT 4ª de la LSG (DT 3ª del RLSG). La consulta se refiere a cuál es el volumen originario de la edificación que se puede considerar a la hora de la ampliación pretendida: si el edificio original de la quesería, o también los distintos volúmenes que conformaban en el año 2003 la explotación ganadera.”*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 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 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 Arzúa cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por Orden de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes del 08.10.2008, publicada en el Diario Oficial de Galicia del 06.11.2008 y publicada su normativa en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 30.10.2008.

La disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG)*, relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece lo siguiente:

*“1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las siguientes reglas:*

*c) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable lo previsto en el artículo 40 de esta ley.*

*d) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico.”*

La letra c) de la referida disposición transitoria es puntualizada por el apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Reglamento de la LSG, aprobado por el *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre* (en lo sucesivo, RLSG), al indicar que *“se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, sin perjuicio del régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40”*.

**TERCERA.-** 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 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, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia* (01.01.2003). La primera establece:

*1. Las construcciones e instalaciones ubicadas en suelo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y forestal, así como las de primera transformación de ambas, existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, podrán mantener su actividad.*

*2. En estas construcciones podrán permitirse, luego de la obtención de licencia urbanística municipal, las obras de conservación y reforma, así como las ampliaciones hasta el doble del volumen originario de la edificación, y sin necesidad de cumplir los parámetros recogidos en el artículo 39 de esta ley, excepto el límite de altura, siempre*



*que mantengan la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o forestal y que se adopten las medidas correctoras necesarias para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para la mejor protección del paisaje.*

En definitiva, en el reconocimiento de la realidad del medio rural gallego, dicha disposición hace un tratamiento específico de las construcciones e instalaciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y forestal así como a las de primera transformación de ambas que existían 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 (1 de enero de 2003)*. Lo que se pretende es favorecer el mantenimiento del ya existente que esté destinado a usos agropecuarios así como a su modernización, mejora o mismo ampliación, tanto en el suelo rústico como en el suelo de núcleo rural, teniendo en cuenta, nombradamente, los siguientes presupuestos de hecho exigibles:

- Que las construcciones e instalaciones existiesen a 1 de enero de 2003, con independencia de sus circunstancias urbanísticas.
- Que en esa fecha estuviesen 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 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 o en su régimen común.

Conforme al apartado tercero de la disposición transitoria tercera del RLSG, que desarrolla la disposición transitoria cuarta de la LSG, también resultan amparadas en su régimen excepcional la ampliación de las explotaciones agroganaderas existentes en suelo de núcleo rural, cuando la parcela en que se encuentren esté afectada por dos clasificaciones de suelo y la ampliación se efectúe en la parte de la parcela clasificada como suelo rústico.

Las posibilidades de ampliación están sujetas a las condiciones enunciadas en la letra b) del apartado segundo de la disposición transitoria tercera del RLSG, que permite obras hasta el doble del volumen construido originario, toda vez que:

*“1º. El concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones (m<sup>3</sup>) 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 el 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 deducirse a los efectos del cumplimiento del límite máximo 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.

Por si resulta de interés, la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio tuvo ocasión de pronunciarse sobre la aplicación de las disposiciones transitorias cuarta de la LSG y tercera de su reglamento, en los informes emitidos en el expedientes XCP-22-031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, que están publicados en la página web de la Consellería de Vivienda e Planificación de Infraestructuras en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccion-estudios/relacion-informes-publicados>

**TERCERA.-** Sentado lo anterior, el escrito municipal indica como datos de hecho, que en la parte de un predio clasificada como suelo de núcleo rural existen distintos volúmenes que conformaban en el año 2003 una explotación ganadera, y una edificación destinada a la fabrica de quesos, que se pretende ampliar en la parte del mismo predio clasificada como suelo rústico, que no alberga actualmente ninguna de esas actividades. Es objeto de la consulta, cuál es el volumen originario de la edificación que se puede considerar a la hora de la ampliación pretendida al amparo de la disposición transitoria cuarta de la LSG.

Se considera explotación ganadera la unidad técnico-económica caracterizada por la existencia de unas instalaciones y un conjunto de animales, así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y a la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios (artículo 39.g de la LSG y 52.2 del RLSG).

Según se afirma en el escrito aportado, la explotación ganadera fue dada de baja en el Registro de Explotaciones Agrarias de Galicia.

Pues bien, a la vista de los datos aportados, debe tenerse en cuenta que el apartado primero de la disposición transitoria tercera del RLSG determina que lo previsto en ese régimen transitorio resulta de aplicación a todas 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 existentes en el suelo rústico el 01.01.2003, independientemente de que contaran o no con licencia en ese momento, o que procediera o no a la regularización prevista en la disposición transitoria décimo primera de la *Ley 9/2002, de 30 de diciembre*.

Pero el régimen singularizado de la disposición transitoria cuarta de la LSG debe interpretarse en relación con el contexto en el que debe ser aplicada, esto es, partiendo de que se trata de un régimen excepcional que difiere del régimen general previsto para el suelo rústico en los artículos 31 y siguientes de la LSG y, como tal, debe ser objeto de interpretación restrictiva.

En este punto, debe tenerse en cuenta que entre los presupuestos exigidos por la referida disposición transitoria está que se mantengan la actividad de explotación o 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 o en su régimen común.

En esta casuística, los volúmenes originariamente destinados a la explotación ganadera que según se indica mismo fue dada de baja en el REAGA, quedarían fuera del ámbito de aplicación de la disposición transitoria cuarta de la LSG, ya que se incumple el requisito del mantenimiento de la actividad desenvuelta en esas construcciones, resultando que la ampliación que se pretende es para otra actividad, una fábrica de quesos, que no está vinculada actualmente a la referida explotación ganadera, lo que sí legitimaría la actuación pretendida por cumplirse el presupuesto de hecho exigible para acogerse a ella, concretamente, que existiese el 01.01.2003 y que mantenga la actividad de apoyo a la actividad agropecuaria.

**CUARTA.-** En todo caso, la consulta se refiere a una actuación que, de acuerdo con lo establecido en la LSG, deberá ser, en su caso, objeto de título habilitante municipal, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento conceder el citado título, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.2. a) de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local* y 12.1 de la LSG.

Para tal efecto y, de conformidad con lo establecido en el artículo 143.2 de la LSG, la competencia para otorgar licencias les corresponde a los ayuntamientos, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local, debiendo las mismas otorgarse de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanísticos (artículo 350.1 del RLSG) y correspondiendo al ayuntamiento valorar en la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, y a la vista del proyecto y documentación que consta en el mismo, si la actuación prevista y para la que se solicita la licencia, puede tener encaje en la regulación contenida en el citado régimen transitorio.



## CONCLUSIÓN

La aplicación del régimen jurídico previsto en la disposición transitoria cuarta de la LSG y tercera del RLSG exige como presupuesto de hecho para acogerse a ella que 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 existieran en el suelo rústico a 01.01.2003 y que mantengan su actividad de apoyo a la actividad agropecuaria.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar 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.

