

Informe sobre a viabilidade dunha nave destinada a actividades de apoio ao uso agrícola en solo rústico (Concello de Pereiro de Aguiar, Expediente XCP-25/052)

ANTECEDENTES

I.- O 19.09.2025 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2025/2578025) un oficio asinado polo alcalde do Concello de Pereiro de Aguiar no que solicita a emisión de informe á Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, sobre a consulta formulada polo técnico municipal que acompaña a solicitude, nos seguintes termos:

«1.- OBXECTO DA CONSULTA

Se plantexa a posibilidade de levar a cabo a construción dunha nave para destinala a actividades de apoio ao uso agrícola nunha parcela con solo clasificado como solo rústico de protección ordinaria. A parcela dispón dunha superficie superior aos 2.000,00 m² e conta con acceso rodado de uso público.

As actividades que se pretenden son de reparacións e mantemento de maquinaria agrícola, tratamento e xestión forestal e de fincas para desbroces e limpeza, área destinada a comercialización e abastecemento de sementes, abonos, plantacións, ... Se distribúen no interior da nave, diferentes áreas destinadas as anteditas actividades así como vestiarios, aseos e almacenaxe; e, en planta alta, se sitúan as oficinas con cuartos de aseo e office.

3.- DÚBIDAS E CUESTIÓNS

1.- Se permiten as construcións agrícolas destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, sen embargo na parcela na que se situará a nave non está previsto o desenvolvemento dunha explotación hortícola nin agrícola, ¿é viable?

2.- ¿O concepto de "taller" inclúe actividades de reparacións e mantemento de maquinaria agrícola, aínda que na parcela non exista unha explotación agrícola? ¿que tipo de actividades estarían incluídas neste apartado?

3.- En caso de dispor de maquinaria agrícola exposta para compra-venta no interior da nave, ¿se podería encadrar esta actividade como "parque de maquinaria agrícola" ou se trataría dunha actividade comercial? ¿que tipo de actividades estarían incluídas neste apartado?

4.- No interior da nave se prevé a comercialización, subministro de maquinaria, produtos e consumibles para a agricultura, polo que se trataría dunha actividade comercial, ¿é viable?

5.- A instalación de oficinas en planta alta, ¿sería un uso viable neste tipo de solo?

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. 981 544 355
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 O Pereiro de Aguiar conta con Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente polo Pleno municipal do 13.05.2000. Consta publicado o acordo e a súa corrección de erros, respectivamente, no *Diario Oficial de Galicia* do 09.06.2000 e 15.04.2002, e a normativa no *Boletín Oficial da Provincia* de Ourense do 26.05.2000 e 03.04.2002.

Este planeamento está suxeito ao réxime de vixencia do apartado 2 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG) que dispón o seguinte:

"2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non 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:

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, se lle aplicará o disposto na presente lei para o solo rústico."

Polo tanto, ao solo rústico do Concello de Pereiro de Aguiar aplicaráselle o réxime xurídico establecido na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (RLSG).

TERCEIRA.- A consulta municipal refírese, con carácter xeral, á implantación dunha nave de apoio ao uso agrícola, pero na que se albergarían diversas actividades.

En primeiro lugar cabe sinalar que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, de conformidade co establecido no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, polo que excede das súas funcións resolver cuestións relativas a expedientes concretos de competencia exclusiva municipal que deben ser obxecto, no seu caso, do título habilitante municipal de natureza urbanística e que deberán ser analizados, en cada caso, no expediente administrativo tramitado a tal efecto e á vista da documentación e dos datos obrantes no mesmo.

Non obstante e na medida en que algunha das cuestións formuladas e que poden contribuír a dar resposta á consulta trasladada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



CUARTA.- Segundo os datos aportados polo concello, a nave de apoio ao uso agrícola que se pretende implantar albergaría varias actividades e a prestación de servizos de diferente índole: *".....reparacións e mantemento de maquinaria agrícola, tratamento e xestión forestal e de fincas para desbroces e limpeza, área destinada comercialización e abastecemento de semillas, abonos, plantacións ... Se distribúen no interior da nave, diferentes áreas destinadas as anteditas actividades así como vestiarios, aseos e almacenaxe; e, en planta alta, se sitúan as oficinas con cuartos de aseo e office".*

O artigo 35.1 da LSG regula os usos e actividades que resultan admisibles en solo rústico. Este artigo foi desenvolvido polo artigo 50.1 do RLSG, recollendo, entre outros, nas letras g) e i), aos que cómpre aludir por estar relacionados co obxecto da consulta, como usos admisibles en solo rústico, os seguintes:

"g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parque de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial, polo que queda prohibido que contén con instalacións que, no seu conxunto, denoten ese uso."

"i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial, polo que queda prohibido que contén con instalacións que, no seu conxunto, denoten ese uso."

Este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse respecto dos ditos usos do artigo 35.1 da LSG en diversos informes, que poden consultarse na seguinte ligazón:

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

Nomeadamente, o informe XCP-22/019, referido á implantación de galpóns ou almacéns agrícolas en solo rústico, conclúe:

"1.- A construción de galpóns/almacéns agrícolas de autoconsumo é un uso permitido en solo rústico de acordo co establecido no artigo 35 da LSG, sen necesidade de que os mesmos estean vinculados a unha actividade mercantil, se ben debe existir actividade agrícola ou gandeira na parcela a que dita construción sirva, pois o que se permite no referido precepto legal son os almacéns que serven de apoio a este tipo de actividades. "

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



Da lectura do precepto obsérvase que a dita letra g) efectúa unha enumeración de instalacións e construcións que se consideran admisibles, entre as que se atopan as *"construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas"*, citando a continuación outras construcións que tamén son admisibles, como *"almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parque de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros"*.

Aos efectos de clarificar o alcance de tal previsión, atendendo en primeiro lugar ao sentido propio das palabras empregadas, e toda vez que o lexislador utiliza unha expresión de carácter xeral, pode entenderse que teñen cabida na mesma todas aquelas construcións que se implanten coa dita finalidade de dar ou servir de apoio ás explotacións agrícolas, pero aínda que non se precise inescusablemente unha vinculación a unha explotación, debe existir unha certa actividade agrícola á que dita construción sirva de apoio.

Pola súa banda e, aos efectos de determinar o alcance do uso relativo ao tratamento e xestión forestal, tal e como se puxo de manifesto no informe deste órgano consultivo XCP-25/012, cómpre acudir á lexislación sectorial, en concreto, á *Lei 7/2012, do 28 de xuño, de montes de Galicia*. Así, o artigo 8.36 da referida lei define a xestión forestal como *"o conxunto de actividades de índole técnica e material relativas á conservación, mellora e aproveitamento do monte"*, do que se deriva que o dito uso ten que estar vinculado, necesariamente, á actividade de xestión do monte.

Así mesmo, para que un uso teña a consideración de instalación de apoio á explotación forestal, resultará preciso que sexa accesorio ou complementario dunha explotación forestal que requira das citadas instalacións.

O exposto anteriormente resulta coherente coa circunstancia de que o artigo 39.d) da LSG exima ás construcións e instalacións enumeradas no artigo 35.1.g) e i) da obriga de xustificar cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea, o cal está relacionado directamente coa necesidade de que tales construcións e instalacións teñen que ser accesorias e complementarias dunha explotación agrícola ou forestal, respectivamente.

QUINTA.- Pero sen prexuízo do sinalado anteriormente e aos efectos de determinar a viabilidade da actuación proposta, non pode analizarse de xeito separado e individualizado o axuste dos diferentes usos a implantar nunha mesma edificación, como parece o planteamento municipal que se desprende da consulta, cando vai enumerando varias dúbidas e cuestións relativas a usos diferenciados e de xeito independente.

Con tal obxecto, debe partirse de que a actuación pretendida é unha nave que albergaría unha serie de actividades e servizos que, no seu conxunto, denotan un uso predominante de carácter comercial, a través da subministración e venda de produtos e de servizos diversos que, aínda que teñan certa relación coa explotación do solo rústico, non poden considerarse que teñan que emprazarse necesariamente neste tipo de solo, xa que non resultan usos accesorios e complementarios de ningún tipo de explotación, cuestión que

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



en todo caso deberá valorar o concello no seo da tramitación do correspondente expediente de outorgamento do título habilitante municipal de natureza urbanística.

A maior abundamento, debe terse en conta que o apartado 3.2 do Anexo do RLSG define como terciario aquel uso que comprende as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos terciarios pormenorizados:

– *Comercial: aquel que comprende as actividades destinadas á subministración de mercadorías ao público mediante a venda ao retalho, ou á prestación de servizos a particulares. Distínguense as grandes superficies comerciais das convencionais, en virtude da súa normativa específica.*

En definitiva e en coherencia coas facultades dos propietarios no solo rústico de usar, desfrutar e dispor deles de conformidade coa súa natureza e o seu destino rústico, prevista no artigo 32 da LSG, no caso de que a actuación pretendida consista na implantación dunha serie de actividades e servizos que denoten no seu conxunto un uso predominante de carácter comercial, con ausencia da vinculación á explotación racional dos recursos naturais do solo rústico que debe presidir as actuacións a implantar no mesmo, non estaría xustificado o seu emprazamento neste tipo de solo, senón que deberían localizarse noutro tipo de solos con cualificación idónea.

SEXTA.- A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG deberá ser, no seu caso, obxecto de título habilitante municipal de natureza urbanística, correspondendo ao concello, no ámbito das súas respectivas competencias, valorar se a actuación prevista ten encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente, á vista do concreto expediente administrativo, segundo o establecido non artigo 25.2. a) Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e o artigo 12.1 da LSG.

A tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo 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 conta no mesmo, se a actuación prevista e para a que se solicita a licenza, pode ter encaixe na normativa urbanística.

CONCLUSIÓNS

1.- O artigo 35 da LSG contempla entre os usos e actividades admisibles en solo rústico as construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, e o tratamento e xestión forestal. Estas construcións 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. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego.

O artigo 39.d) da LSG exime ás construcións e instalacións enumeradas no artigo 35.1.g) e i) da obriga de xustificar cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea, o cal está relacionado directamente coa necesidade de que tales construcións e instalacións teñen que ser accesorias e complementarias dunha explotación agrícola ou forestal, respectivamente.

2.- En coherencia coas facultades dos propietarios no solo rústico de usar, desfrutar e dispor deles de conformidade coa súa natureza e o seu destino rústico, prevista no artigo 32 da LSG, no caso de que a actuación pretendida consista na implantación dunha serie de actividades e servizos que denoten no seu conxunto un uso predominante de carácter comercial, con ausencia da vinculación á explotación racional dos recursos naturais do solo rústico que debe presidir as actuacións a implantar no mesmo, non estaría xustificada o seu emprazamento neste tipo de solo, senón que deberían localizarse noutro tipo de solos con cualificación idónea.

3.- De conformidade co artigo 143.2 da LSG, corresponde ao concello, no exercicio exclusivo da súa competencia para outorgar a licenza, e despois do análise do expediente concreto, determinar se a actividade que se pretende levar a cabo pode considerarse como un uso permitido en solo rústico, ou ben se trata dun uso terciario comercial ou industrial, usos estes últimos non permitidos neste tipo de solo conforme o establecido no artigo 35.2 da LSG.

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. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

