

Informe sobre vinculación da parcela na que se proxecta a ampliación dunha explotación agraria ao abeiro da disposición transitoria cuarta da LSG e aplicación alternativa do réxime ordinario do artigo 39 da LSG (Concello de Vimianzo, Exp. 2026/007)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 24.02.2026 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2026/516481) oficio da alcaldesa do Concello de Vimianzo no que solicita informe sobre as seguintes cuestións:

"1ª/ A modificación, pola lei 10/2023, de 28 de decembro de medidas fiscais e administrativas, da disposición transitoria terceira do Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia, en adiante RLSG, vén a eliminar a exigencia de que a ampliación das explotacións gandeiras existentes a 01.01.2003, caso que se nos plantexa, teña lugar na parcela primitiva na que se empraza a explotación gandeira. [...]"

A Xunta Consultiva, na consideración xurídica 5ª do seu informe XCP-24/019, indica que "... a xustificación dos cambios introducidos pola Lei 10/2023, de 28 de decembro, vén motivada, tal e como se desprende da súa exposición de motivos, pola necesidade de contar con máis superficie de solo por resultar imprescindible para poder continuar coa actividade agropecuaria ou forestal de que se trate, de ahí que suprima a limitación referida á parcela orixinal."

Máis adiante na mesma consideración indica:

"Agora ben, isto non pode obviar que a aplicación deste réxime transitorio singularizado, polo seu carácter excepcional, debe ser obxecto de interpretación restritiva e que require ineludiblemente unha necesaria vinculación entre a construción ou instalación de que se trate e a parcela na que se proxecta a ampliación. O contrario implicaría un claro fraude de ley, de acordo co art. 6.4 do Código Civil, por perseguirse un resultado contrario á finalidade e espírito da disposición transitoria terceira do RLSG."

¿Qué quere dicir a parte suliñada do parágrafo anterior? ¿É posible que se explique dita vinculación? No caso dunha ou varias parcelas adquiridas no solo rústico polos titulares da explotación gandeira a outras persoas propietarias coa finalidade de ampliar a explotación gandeira primitiva, que estean próximas a unhas vivendas, tanto dentro coma fóra do núcleo rural, por exemplo, pero respecto das cales non deben gardarse as distancias do art. 39g/ da LSG, por considerarse ampliación, ¿encadraría no suposto da necesaria vinculación antedita?"

2ª/ Réxime ordinario descrito no punto terceiro da DTª3ª do RLSG [...]"

Se o tratamento da obra é o de ampliación dunha explotación gandeira existente a 01.01.2003, que se pretenda ampliar ata o 50% do volume construído orixinario, pode acollerse ao disposto na DTª3ª do RLSG, Se a ampliación supón unha porcentaxe maior deberá ir polo réxime ordinario do art. 39 da LSG, en ambos casos non é exixible respectar as distancias do art. 39g/ da LSG, toda vez que se trata dunha ampliación.

Se isto é así, pérdese o sentido da DTª3ª do RLSG, sendo a única vantaxe en relación ao réxime ordinario a exención de cumprimento dos parámetros urbanísticos, agás o límite de altura e por suposto o volume a ampliar."

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. 981 544 356
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 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 Vimianzo conta con Normas Subsidiarias de Planeamento, aprobadas definitivamente o 01.07.1994, publicadas no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* do 11.08.1994.

Ese instrumento opera baixo as regras de vixencia da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), que regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento e seu apartado 2 establece:

"2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei 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, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico."

TERCEIRA.- O Concello de Vimianzo refírese ao caso dunha ou varias parcelas adquiridas no solo rústico polos titulares dunha explotación gandeira a outras persoas propietarias coa finalidade de ampliar a explotación gandeira primitiva, que están próximas a unhas vivendas, tanto dentro coma fóra do núcleo rural e, como primeira cuestión, solicita unha maior aclaración do informe XCP-24/019 acordado pola comisión permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo do 28.05.2024.

Ese informe relativo ao réxime aplicable á ampliación de explotación agropecuaria existente a 01.01.2003 en parcela distinta da orixinal, razoa e conclúe o seguinte:

"[...] 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 (m^3) 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 exigencias 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”.

Cómpre advertir que a disposición transitoria terceira do RLSG foi modificada pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas coa finalidade, proclamada na súa Exposición de motivos, de “... suprimir a existencia de que a ampliación das citadas explotacións se realice na parcela orixinal ...”.

[...] Sentado o anterior, cómpre analizar se a redacción actual da disposición transitoria terceira do RLSG ampara que a ampliación da construción ou instalación se localice nunha parcela non colindante coa parcela orixinal.

Pois ben, a xustificación dos cambios introducidos pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, veu motivada, tal e como se desprende da súa Exposición de motivos, pola necesidade de contar con máis superficie de solo por resultar imprescindible para poder continuar coa actividade agropecuaria ou forestal de que se trate, de aí que se suprimise a limitación referida á parcela orixinal.

Non obstante, a nova redacción da disposición transitoria terceira do RLSG non exige que ampliación se realice nunha parcela lindeira coa orixinal, polo que, partindo das pautas hermenéuticas recollidas no artigo 3.1 do Código civil, entre as que figura a interpretación literal, cabe concluír que onde a lei non distingue non pode establecerse ningunha diferenciación e que, por tanto, non procede exixir unha colindancia entre ambas parcelas.

Agora ben, isto non pode obviar que a aplicación deste réxime transitorio singularizado, polo seu carácter excepcional, debe ser obxecto de interpretación restritiva e que require ineludiblemente unha necesaria vinculación entre a construción ou instalación de que se trate e a parcela na que se proxecta a ampliación. O contrario implicaría un claro fraude de lei, de acordo co artigo 6.4 do Código civil, por perseguirse un resultado contrario á finalidade e espírito da disposición transitoria terceira do RLSG.”



[...]

CONCLUSIÓN

1. A ampliación das construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais pode realizarse nunha parcela non colindante coa parcela orixinal, trala modificación da disposición transitoria terceira do RLSG operada pola Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

En todo caso, a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira do RLSG, polo seu carácter excepcional, debe ser obxecto de interpretación restritiva e require ineludiblemente unha necesaria vinculación entre a construción ou instalación de que se trate e a parcela na que se proxecta a ampliación.

Pois ben, 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, XCP-25/010, XCP-25/035 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>

A LSG ten en conta as posibles situacións que impiden ou condicionan o desenvolvemento das actividades empresariais estratéxicas de todos aqueles sectores vinculados e compatibles coa explotación racional dos recursos naturais, procurando dar cobertura, sempre no cumprimento das condicións que se establecen, ás situacións previas existentes.

Con tal obxecto, a regulación establecida na disposición transitoria cuarta da LSG e na disposición transitoria terceira do RLSG 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*, é dicir, que existiran o 01.01.2003.

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.

Nese contexto, a innovación lexislativa da Lei 10/2023, que eliminou a exigencia de que a ampliación das citadas explotacións se realice na parcela orixinal, adecúa a normativa co concepto xurídico urbanístico e territorial amplo da actividade.

Así, a existencia da explotación a data 01.01.2003 enténdese exclusivamente aos efectos urbanísticos, de xeito que o que debe acreditarse é a existencia, dimensións volumétricas e características principais das edificacións e construcións que formaban parte da explotación con referencia ao momento da entrada en vigor da LOUG. É dicir, o réxime transitorio da LSG regula as condicións urbanísticas dos elementos inmoables da explotación, pero non establece restricións ás condicións do exercicio da actividade agropecuaria da explotación agraria en cuestión, cuxa definición legal taxada non predetermina que teña que desenvolverse en parcela exclusiva.

Conforme ao artigo 4 do *Decreto 200/2012, do 4 de outubro, polo que se regula o rexistro de explotacións agrarias de Galicia*, considerase explotación agraria ao conxunto de bens e dereitos organizados empresarialmente pola persoa titular en exercicio da actividade agraria, primordialmente con fins de mercado, e que constitúe en si mesma unha unidade técnico-económica.

E son os elementos da explotación como aqueles bens inmoables de natureza rústica e calquera outro que sexa obxecto de aproveitamento agrario permanente; a vivenda con dependencias agrarias; as construcións e instalacións agrarias, incluso de natureza industrial, e os gandos, máquinas e apeiros, integrados na explotación e afectos a ela, cuxo aproveitamento e utilización corresponden a calquera das persoas titulares, en réxime de propiedade, arrendamento ou outro título xurídico que habilite para o exercicio da actividade agraria. Así mesmo, constitúen elementos da explotación todos os dereitos e as obrigas, incluídos os de produción e plantación, que poidan corresponder ás súas persoas titulares e estean afectos á explotación.

E co mesmo alcance amplo, o artigo 39.g) da LSG, define a explotación gandeira como a unidade técnico económica caracterizada pola existencia dunhas instalacións, un conxunto de animais así como outros bens que, organizados pola persoa titular, sirvan para a cría, produción e reprodución de animais e a obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios.

Para os efectos de determinar a base territorial das explotacións gandeiras cómpre remitirse á normativa sectorial, nomeadamente ao citado Decreto 200/2012, que nos seus artigos 8 e 10 exige que a base territorial das explotacións e os cambios de superficie da mesma se fagan constar no rexistro de explotacións agrarias de Galicia.

En definitiva, o réxime ordinario referido a esas novas explotacións gandeiras, para as que a lexislación urbanística establece limitacións de implantación, coexiste co que se establece para as explotacións e instalacións preexistentes de apoio á actividade



agropecuaria na disposición transitoria cuarta da LSG e na disposición transitoria terceira do RLSG que a desenvolve.

En consecuencia, a posibilidade de ampliación das edificacións ou instalacións ao abeiro do marco transitorio en parcela distinta á orixinaria, non pode entenderse como unha habilitación de relocalización do uso en calquera novo emprazamento, sendo necesario que exista un vínculo, sexa pola adscrición á base territorial, de proximidade, material ou de viabilidade ambiental da distinta parcela en cuestión, coa propia actividade agropecuaria, o que deberá analizarse en cada caso e á vista das circunstancias concretas.

Esta interpretación resulta coherente ademais coa natureza do réxime xurídico da disposición transitoria, de carácter excepcional e singularizado, o cal implica que non pode ser obxecto dunha interpretación extensiva, senón todo o contrario, pola súa singularidade debe ser interpretada restritivamente.

CUARTO.- En canto á segunda cuestión da consulta municipal alude ao apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG que en relación ao réxime ordinario, establece que:

"Sen prexuízo do disposto nos dous números anteriores, as explotacións agrogandeiras existentes o 1 de xaneiro de 2003, que se proxecten ampliar en mais 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 as novas explotacións gandeiras."

No escrito municipal non queda clara a dúbida interpretativa do mencionado precepto, polo que resta sinalar que a regulación prevista nas disposicións transitorias apuntadas constitúe un réxime excepcional e singularizado ao que poden acollerse as explotacións agropecuarias que reúnan determinados requisitos e que ten por finalidade última permitir o mantemento e ampliación da súa actividade.

Agora ben, tal e como se sinala no Informe XCP-24/019, a dita regulación non exclúe a posibilidade de que tales explotacións, poidan acollerse, tanto ao réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG, como ao réxime ordinario previsto no artigo 39 da LSG e concordantes do regulamento.

Do anteriormente exposto se infire que tales réximes teñen carácter alternativo e non excluínte, de tal xeito que poderá optarse por cada un deles sempre, claro está, que se cumpran os requisitos exixidos para cada un.

CONCLUSIÓNS

1.- A ampliación 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 existiran o 01.01.2003, pode realizarse nunha parcela non colindante coa parcela orixinal.

En todo caso, a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria terceira do RLSG, polo seu carácter excepcional, debe ser obxecto de interpretación restritiva e require ineludiblemente unha necesaria vinculación entre a construción ou instalación de que se trate e a parcela na que se proxecta a ampliación, sexa pola adscripción á base territorial, ou por razóns de proximidade, ambientais ou materiais da distinta parcela en cuestión coa propia actividade agropecuaria.

2.- Con carácter alternativo e non excluínste, tales explotacións poden acollerse, tanto ao réxime previsto na disposición transitoria terceira da LSG como ao réxime ordinario previsto no artigo 39 da LSG e concordantes do regulamento, sempre que se cumpran os requisitos exixidos en cada caso.

Sen prexuízo do cumprimento da normativa sectorial e ambiental, as ampliacións das explotacións existentes en ningún caso deberán ser consideradas como novas explotacións, polo que non resulta aplicable a prohibición de nova implantación establecida no artigo 26.1.f) da LSG ou as limitacións de distancias do artigo 39.g) 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, polo que se crea a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio e Urbanismo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

