

Informe sobre vinculación de la parcela en la que se proyecta la ampliación de una explotación agraria al amparo de la disposición transitoria cuarta de la LSG y aplicación alternativa del régimen ordinario del artículo 39 de la LSG (Ayuntamiento de Vimianzo, Exp. 2026/007)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 24.02.2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (núm. 2026/516481) oficio de la alcaldesa del Ayuntamiento de Vimianzo en el que solicita informe sobre las siguientes cuestiones:

"1ª/ La modificación, por la ley 10/2023, de 28 de diciembre de medidas fiscales y administrativas, de la disposición transitoria tercera del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia, en adelante RLSG, viene a eliminar la exigencia de que la ampliación de las explotaciones ganaderas existentes la 01.01.2003, caso que se nos plantea, tenga lugar en la parcela primitiva en la que se emplaza la explotación ganadera. [...]"

La Xunta Consultiva, en la consideración jurídica 5ª de su informe XCP-24/019, indica que "... la justificación de los cambios introducidos por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, viene motivada, tal y como se desprende de su exposición de motivos, por la necesidad de contar con más superficie de suelo por resultar imprescindible para poder continuar con la actividad agropecuaria o forestal de que se trate, de ahí que había suprimido la limitación referida a la parcela original."

Más adelante en la misma consideración indica:

"Ahora bien, esto no puede obviar que la aplicación de este régimen transitorio singularizado, por su carácter excepcional, debe ser objeto de interpretación restrictiva y que requiere ineludiblemente una necesaria vinculación entre la construcción o instalación de que se trate y la parcela en la que se proyecta la ampliación. Lo contrario implicaría un claro fraude de ley, de acuerdo con el art. 6.4 del Código Civil, por perseguirse un resultado contrario a la finalidad y espíritu de la disposición transitoria tercera del RLSG."

¿Qué quiere decir la parte subrayada del párrafo anterior? ¿Es posible que se explique dicha vinculación? En el caso de una o varias parcelas adquiridas en el suelo rústico por los titulares de la explotación ganadera a otras personas propietarias con la finalidad de ampliar la explotación ganadera primitiva, que estén próximas a unas viviendas, tanto dentro como fuera del núcleo rural, por ejemplo, pero respeto de las cuáles no deben guardarse las distancias del art. 39g/ de la LSG, por considerarse ampliación, ¿encontraría en el supuesto de la necesaria vinculación antedicha?"

2ª/ Régimen ordinario descrito en el punto tercero de la DTª3ª del RLSG [...]"

Si el tratamiento de la obra es el de ampliación de una explotación ganadera existente la 01.01.2003, que se pretenda ampliar hasta el 50% del volumen construido originario, puede acogerse a lo dispuesto en la DTª3ª del RLSG, Si la ampliación supone un porcentaje mayor deberá ir por el régimen ordinario del art. 39 de la LSG, en ambos casos no es exigible respetar las distancias del art. 39g/ de la LSG, toda vez que se trata de una ampliación.

Si esto es así, se pierde el sentido de la DTª3ª del RLSG, siendo la única ventaja en relación al régimen ordinario la exención de cumplimiento de los parámetros urbanísticos, excepto el límite de altura y por supuesto el volumen a ampliar."



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 la Xunta 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 Vimianzo cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 01.07.1994, publicadas en el Boletín oficial de la provincia de A Coruña del 11.08.1994.

Ese instrumento opera bajo las reglas de vigencia de la disposición transitoria primera de la *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia* (en adelante, LSG), que regula el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento y su apartado 2 establece:

"2.- El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley no 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 las siguientes reglas:

[...] d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico."

TERCERA.- El Ayuntamiento de Vimianzo se refiere al caso de una o varias parcelas adquiridas en el suelo rústico por los titulares de una explotación ganadera a otras personas propietarias con la finalidad de ampliar la explotación ganadera primitiva, que están próximas a unas viviendas, tanto dentro como fuera del núcleo rural y, como primera cuestión, solicita una mayor aclaración del informe XCP-24/019 acordado por la comisión permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 28.05.2024.

Ese informe relativo al régimen aplicable a la ampliación de explotación agropecuaria existente a 01.01.2003 en parcela distinta de la original, razona y concluye lo siguiente:

"[...] 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 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).

Al amparo de este régimen especial, las referidas explotaciones podrán mantener su actividad, con independencia que que contaran o no con licencia o que procedieran 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 tercera del RLSG.

Concretamente, su letra b) establece que en las construcciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y apoyo a la actividad agropecuaria podrán permitirse, después de la obtención de la licencia urbanística municipal, obras de ampliación, hasta el doble del volumen construido originario, habida cuenta de 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 considerará el de las construcciones existentes en el 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, si hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe descontarse a 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, 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”.

Hace falta advertir que la disposición transitoria tercera del RLSG fue modificada por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas con la finalidad, proclamada en su Exposición de motivos, de “... suprimir la exigencia de que la ampliación de las citadas explotaciones se realice en la parcela original...”.

[...] Sentado lo anterior, hace falta analizar si la redacción actual de la disposición transitoria tercera del RLSG ampara que la ampliación de la construcción o instalación se localice en una parcela no colindante con la parcela original.

Pues bien, la justificación de los cambios introducidos por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, vino motivada, tal y como se desprende de su Exposición de motivos, por la necesidad de contar con más superficie de suelo por resultar imprescindible para poder continuar con la actividad agropecuaria o forestal de que se trate, de ahí que se suprimiera la limitación referida a la parcela original.

No obstante, la nueva redacción de la disposición transitoria tercera del RLSG no exige que ampliación se realice en una parcela colindante con la original, por el que, partiendo de las pautas hermenéuticas recogidas en el artículo 3.1 del Código civil, entre las que figura la interpretación literal, cabe concluir que donde la ley no distingue no puede establecerse ninguna diferenciación y que, por tanto, no procede exigir una colindancia entre ambas parcelas.

Ahora bien, esto no puede obviar que la aplicación de este régimen transitorio singularizado, por su carácter excepcional, debe ser objeto de interpretación restrictiva y que requiere ineludiblemente una necesaria vinculación entre la construcción o instalación de que se trate y la parcela en la que se proyecta la ampliación. El contrario implicaría un claro fraude de ley, de acuerdo con el artículo 6.4 del



Código civil, por perseguirse un resultado contrario a la finalidad y espíritu de la disposición transitoria tercera del RLSG.”

[...]

CONCLUSIÓN

1. La ampliación de 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 puede realizarse en una parcela no colindante con la parcela original, tras la modificación de la disposición transitoria tercera del RLSG operada por la Ley 10/2023, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

En todo caso, la aplicación del régimen previsto en la disposición transitoria tercera del RLSG, por su carácter excepcional, debe ser objeto de interpretación restrictiva y requiere ineludiblemente una necesaria vinculación entre la construcción o instalación de que se trate y la parcela en la que se proyecta la ampliación.”

Pues bien, la Xunta 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 los 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 en la página web de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras en el siguiente enlace:

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

La LSG tiene en cuenta las posibles situaciones que impiden o condicionan el desarrollo de las actividades empresariales estratégicas de todos aquellos sectores vinculados y compatibles con la explotación racional de los recursos naturales, procurando dar cobertura, siempre en el cumplimiento de las condiciones que se establecen, a las situaciones previas existentes.

Con tal objeto, la regulación establecida en la disposición transitoria cuarta de la LSG y en la disposición transitoria tercera del RLSG 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, 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*, es decir, que habían existido el 01.01.2003.

Lo que se pretende es favorecer el mantenimiento del ya existente que esté destinado a usos agropecuarios así como su modernización, avance o mismo ampliación, tanto en el suelo rústico como en el suelo de núcleo rural, habida cuenta de, señaladamente, 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 hubiesen estado 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 ordinario.

En ese contexto, la innovación legislativa de la Ley 10/2023, que eliminó la exigencia de que la ampliación de las citadas explotaciones se realice en la parcela original, adecúa la normativa con el concepto jurídico urbanístico y territorial amplio de la actividad.

Así, la existencia de la explotación a fecha 01.01.2003 se entiende exclusivamente a los efectos urbanísticos, de forma que lo que debe acreditarse es la existencia, dimensiones volumétricas y características principales de las edificaciones y construcciones que formaban parte de la explotación con referencia al punto de la entrada en vigor de la LOUG. Es decir, el régimen transitorio de la LSG regula las condiciones urbanísticas de los elementos inmuebles de la explotación, pero no establece restricciones a las condiciones del ejercicio de la actividad agropecuaria de la explotación agraria en tela de juicio, cuya definición legal tasada no predetermina que tenga que desarrollarse en parcela exclusiva.

Conforme al artículo 4 del *Decreto 200/2012, de 4 de octubre, por el que se regula el registro de explotaciones agrarias de Galicia*, considerara explotación agraria al conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por la persona titular en ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

Y son los elementos de la explotación como aquellos bienes inmuebles de naturaleza rústica y cualquier otro que sea objeto de aprovechamiento agrario permanente; la vivienda con dependencias agrarias; las construcciones e instalaciones agrarias, incluso de naturaleza industrial, y los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a ella, cuyo aprovechamiento y utilización corresponden a cualquiera de las personas titulares, en régimen de propiedad, arrendamiento u otro título jurídico que habilite para el ejercicio de la actividad agraria. Asimismo, constituyen elementos de la explotación todos los derechos y las obligaciones, incluidos los de producción y plantación, que puedan corresponder a sus personas titulares y estén afectos a la explotación.

Y con el mismo alcance amplio, el artículo 39.g) de la LSG, define la explotación ganadera como la unidad técnico económica caracterizada por la exigencia de unas instalaciones, un conjunto de animales así como otros bienes que, organizados por la persona titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

A los efectos de determinar la base territorial de las explotaciones ganaderas hace falta remitirse a la normativa sectorial, señaladamente al citado Decreto 200/2012, que en sus artículos 8 y 10 exige que la base territorial de las explotaciones y los



cambios de superficie de la misma se hagan constar en el registro de explotaciones agrarias de Galicia.

En definitiva, el régimen ordinario referido a esas nuevas explotaciones ganaderas, para las que la legislación urbanística establece limitaciones de implantación, coexiste con el que se establece para las explotaciones e instalaciones preexistentes de apoyo a la actividad agropecuaria en la disposición transitoria cuarta de la LSG y en la disposición transitoria tercera del RLSG que la desarrolla.

En consecuencia, la posibilidad de ampliación de las edificaciones o instalaciones al amparo del marco transitorio en parcela distinta a la originaria, no puede entenderse como una habilitación de relocalización del uso en cualquier nuevo emplazamiento, siendo necesario que exista un vínculo, sea por la adscripción a la base territorial, de cercanías, material o de viabilidad ambiental de la distinta parcela en tela de juicio, con la propia actividad agropecuaria, el que deberá analizarse en cada caso y a la vista de las circunstancias concretas.

Esta interpretación resulta coherente además con la naturaleza del régimen jurídico de la disposición transitoria, de carácter excepcional y singularizado, lo cual implica que no puede ser objeto de una interpretación extensiva, sino todo lo contrario, por su singularidad debe ser interpretada restrictivamente.

CUARTO.- En cuanto a la segunda cuestión de la consulta municipal alude al apartado tercero de la disposición transitoria tercera del RLSG que en relación al régimen ordinario, establece que:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en los dos números anteriores, las explotaciones agroganaderas existentes el 1 de enero de 2003, que se proyecten ampliar en mas 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, de 10 de febrero, toda vez que lo dispuesto en la letra g) del citado artículo solo será aplicable a las nuevas explotaciones ganaderas.”

En el escrito municipal no queda clara la duda interpretativa del mencionado precepto, por el que resta señalar que la regulación prevista en las disposiciones transitorias apuntadas constituye un régimen excepcional y singularizado al que pueden acogerse las explotaciones agropecuarias que reúnan determinados requisitos y que tiene por finalidad última permitir el mantenimiento y ampliación de su actividad.

Ahora bien, tal y como se señala en el Informe XCP-24/019, dicha regulación no excluye la posibilidad de que tales explotaciones, puedan acogerse, tanto al régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG, como al régimen ordinario previsto en el artículo 39 de la LSG y concordantes del reglamento.

De lo anteriormente expuesto se infiere que tales regímenes tienen carácter alternativo y no excluyente, de tal manera que podrá optarse por cada uno de ellos siempre, claro está, que se cumplan los requisitos exigidos para cada uno.



CONCLUSIONES

1.- La ampliación de las construcciones e instalaciones 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 que existiesen a 01.01.2003, puede realizarse en una parcela no colindante con la parcela original.

En todo caso, la aplicación del régimen previsto en la disposición transitoria tercera del RLSG, por su carácter excepcional, debe ser objeto de interpretación restrictiva y requiere ineludiblemente una necesaria vinculación entre la construcción o instalación de que se trate y la parcela en la que se proyecta la ampliación, sea por la adscripción a la base territorial, o por razones de cercanía, ambientales o materiales de la distinta parcela en cuestión con la propia actividad agropecuaria.

2.- Con carácter alternativo y no excluyente, tales explotaciones pueden acogerse, tanto al régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la LSG como al régimen ordinario previsto en el artículo 39 de la LSG y concordantes del reglamento, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cada caso.

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, las ampliaciones de las explotaciones existentes en ningún caso deberán ser consideradas como nuevas explotaciones, por lo que no resulta aplicable la prohibición de nueva implantación establecida en el artículo 26.1.f) de la LSG o las limitaciones de distancias del artículo 39.g) de la LSG.

Lo que se informa a los efectos oportunos, 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, de 10 de marzo, por el que se crea la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación Territorio y Urbanismo*, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

