

Informe sobre requisitos necesarios para a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria cuarta da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de Chantada, Expediente XCP-26/030)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 17.06.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 34917/RX 1830820) oficio asinado polo Alcalde do Concello de Chantada no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, en relación, segundo se indica, a unha nave existente con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que tivo uso gandeiro acreditado documentalmente, aínda que non consta actividade na actualidade:

"CUESTIONES QUE SE FORMULAN

PRIMERA.- *Si, a efectos de la aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, puede considerarse cumplido el requisito temporal de preexistencia a 1 de enero de 2003 cuando la nave aparece identificada en el Vuelo Nacional 1981-1986.*

SEGUNDA.- *Si la documentación fiscal de 1990 relativa a una actividad agropecuaria y la factura de piensos de 1998 pueden considerarse medios documentales adecuados para acreditar que la nave o explotación existente estaba vinculada a un uso ganadero/agropecuario con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002.*

TERCERA.- *Si, acreditada la existencia de la nave antes de 2003 y su vinculación a actividad ganadera/agropecuaria antes de dicha fecha, la falta de actividad actual impide necesariamente la aplicación del régimen previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016.*

CUARTA.- *Si la exigencia relativa al mantenimiento de la actividad debe interpretarse como continuidad efectiva e ininterrumpida de la actividad ganadera desde la entrada en vigor de la Ley 9/2002 hasta la actualidad, o si cabe entender comprendida en el régimen transitorio la reanudación de una actividad ganadera compatible con el destino originario acreditado de la nave.*

QUINTA.- *Si la eventual puesta en funcionamiento de la nave con destino ganadero, cuando existe documentación acreditativa de dicho uso antes de 2003, debe considerarse mantenimiento o reanudación de una actividad preexistente, o si, por el contrario, debe calificarse como nueva implantación sometida íntegramente al régimen urbanístico ordinario aplicable.*

SEXTA.- *Si la ubicación de la nave casi en su totalidad dentro de la franja de 100 metros circundante a un núcleo rural delimitado por el PGOU vigente impide la aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, o si dicha circunstancia no excluye por sí sola la aplicación del régimen transitorio cuando se acredite la preexistencia de la instalación y su destino ganadero anterior a 2003.*

SÉPTIMA.- *Si, en el supuesto de resultar aplicable la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, las limitaciones de distancia a núcleos rurales previstas para nuevas implantaciones*



agropecuarias deben aplicarse igualmente a una nave preexistente con uso ganadero anterior a 2003, o si dichas limitaciones no serían exigibles en los mismos términos por tratarse de una situación preexistente acogida a un régimen transitorio específico.

OCTAVA.- *Si, en caso de entender que no resulta aplicable la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016 por no mantenerse actividad actual, procedería analizar la situación de la nave conforme al régimen de edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes previsto en el artículo 90 de la Ley 2/2016, en particular en cuanto al mantenimiento del uso preexistente, la posibilidad de recuperar o cambiar a un uso permitido y las obras admisibles de conservación, mantenimiento, reforma o rehabilitación.*

NOVENA.- *Si la ausencia de reconocimiento administrativo previo al amparo de la disposición transitoria undécima de la Ley 9/2002 impide la aplicación actual de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, o si basta con que el ayuntamiento pueda comprobar la existencia de la nave antes de 2003 y su vinculación a una actividad ganadera/agropecuaria anterior a dicha fecha mediante medios documentales suficientes.*

DÉCIMA.- *Si la eventual aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016 queda condicionada, en todo caso, al cumplimiento de la normativa sectorial, ambiental, sanitaria o ganadera que resulte aplicable a la actividad que se pretenda desarrollar, sin perjuicio de la interpretación urbanística que se solicita."*

CONSIDERACIONES XURÍDICAS

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 Chantada conta con Plan xeral de ordenación urbana aprobado definitivamente o 29.07.1985. Consta a normativa publicada o 13.09.1985.

O PXOU non está adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUGA), polo que, ao abeiro do establecido no número dous da disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante, LSG), conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas na citada disposición, en concreto:

"[...] c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo rústico aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico."



TERCEIRA.- 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, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022*, de 10 de marzo.

Non obstante, na medida en que algunha das cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada derivan da necesaria interpretación da normativa urbanística vixente, cómpre poñer de manifesto que este órgano consultivo xa tivo ocasión de pronunciarse en diversas ocasións respecto da aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG e da disposición transitoria terceira do RLSG en varios informes, nomeadamente, os informes XCP-22/031, XCP-23/004, XCP-23/035, XCP-24/012, XCP-24/019, XCP-25/003, XCP 25/010; XCP-25/035; XCP-25/047; XCP 26/007 que poden consultarse na seguinte ligazón:

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

CUARTA.- A consulta refírese á aplicación a un suposto concreto das disposicións transitorias cuarta da LSG e terceira do seu regulamento, aprobado polo *Decreto 143/2016*, do 22 de setembro (RLSG), que 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). A primeira establece:

"1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e forestal, así como as de primeira transformación de ambas, existentes no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, poderán manter a súa actividade.

2. Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de conservación e reforma, así como as ampliacións ata o dobre do volume orixinario da edificación, e sen necesidade de cumprir os parámetros recollidos no artigo 39 desta lei, agás o límite de altura, sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal e que se adopten as medidas correctoras necesarias para garantir as condicións sanitarias, para minimizar a incidencia sobre o territorio e para a mellor protección da paisaxe."

En definitiva, no recoñecemento da realidade do medio rural galego, a dita disposición 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 (1 de xaneiro de 2003).

A maior abundamento, a disposición transitoria terceira do RLSG clarifica que o réxime específico ao que se refire a consulta resulta de aplicación con independencia de que as



construcións e instalacións contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da LOUG.

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.

Conforme ao apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG, que desenvolve a disposición transitoria cuarta da LSG, tamén resultan amparadas no seu réxime excepcional a ampliación das explotacións agrogandeiras existentes en solo de núcleo rural, cando a parcela en que se encontren estea afectada por dúas clasificacións de solo e a ampliación se efectúe na parte da parcela clasificada como solo rústico.

QUINTA.- Sentado o anterior, cabe analizar en primeiro lugar as cuestións relativas á acreditación da preexistencia da edificación, así como a repercusión na aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG da ausencia do recoñecemento administrativo previo ao amparo da disposición transitoria undécima da LOUG.

Pois ben, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG e no artigo 350 do RLSG, 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.

En consecuencia, corresponde ao concello determinar, á vista das circunstancias fácticas do concreto expediente se a documentación aportada resulta suficiente ou debe complementarse con calquera outro medio probatorio admisible en dereito (documentos públicos ou privados, ditames de peritos, recoñecementos xudiciais, interrogatorios de testemuñas e de parte....) que permitan concluír a preexistencia no momento da entrada en vigor da LOUG da construción destinada a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria. Por outra banda, non resulta esixible actualmente o recoñecemento administrativo da situación urbanística das explotacións agropecuarias existentes que si esixía a disposición transitoria da LOUG.

SEXTA.- Nos apartados terceiro, cuarto e quinto da solicitude municipal, consúltase sobre se a falta de actividade actual, ou a falta da continuidade efectiva e ininterrompida da actividade gandeira impide a aplicación do réxime previsto na disposición transitoria cuarta da LSG e, se a



eventual posta en funcionamento dunha nave con destino gandeiro, cando existe documentación acreditativa do uso antes de 2003, pode considerarse mantemento ou reinicio dunha actividade preexistente, ou pola contra, debe cualificarse como nova implantación sometida integramente ao réxime urbanístico ordinario aplicable.

A disposición transitoria cuarta da LSG establece un réxime excepcional que trata de favorecer o mantemento dunha actividade preexistente asociada a usos agropecuarios así como a súa modernización, mellora ou incluso ampliación, polo que, entre os presupostos esixidos está que se manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal ou as de primeira transformación de ambas.

A redacción do seu apartado primeiro, refírese claramente a unha acción en curso, xa que acouta o suposto ás construcións e instalacións situadas en solo rústico que, "estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e forestal, así como as de primeira transformación de ambas [...]" , o que descarta que ás construcións e instalacións sen uso preexistente poidan acollerse ao dito réxime. Nesta liña pronunciouse o informe XCP-25/035:

"Nesta casuística, os volumes orixinariamente destinados á explotación gandeira que segundo se indica mesmo foi dada de baixa no REAGA, quedarían fóra do ámbito de aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG, xa que se incumpre o requisito do mantemento da actividade desenvolta nesas construcións, resultando que a ampliación que se pretende é para outra actividade, unha fábrica de queixos, que non está vinculada actualmente á referida explotación gandeira, o que si lexitimaría a actuación pretendida por cumprirse o presuposto de feito esixible para acollerse a ela, nomeadamente, que existira o 01.01.2003 e que manteña a actividade de apoio á actividade agropecuaria."

Polo demais, en canto á falta da continuidade efectiva e ininterrompida da actividade gandeira, entre os presupostos esixidos pola referida disposición transitoria está que se manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria, mais, do contexto amplo da definición desta actividade infírese que o requisito regrado do mantemento da actividade non decae polo feito de que existan no tempo incidencias conxunturais relacionadas cos bens e dereitos empresariais asociados a unha concreta explotación. Nesta liña se pronunciou este órgano consultivo no informe XCP-25/003.

É dicir, o réxime transitorio da LSG regula as condicións urbanísticas dos elementos inmobles da explotación pero non establece prohibicións ás condicións do exercicio da actividade agropecuaria en cuestión, non sendo esixible unha correspondencia mimética da actividade do ano 2003 coas súas características actuais, senón que se manteña a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, sendo o concello o que debe valorar a correlación entre a actividade orixinal e a actual e, no seu caso, o carácter conxuntural dunha eventual interrupción no tempo, a efectos de entender que se da continuidade á mesma e non se introduce un uso *ex novo* na edificación preexistente en cuestión.

SÉTIMA.- Nos apartados sexto e sétimo da solicitude municipal, consúltase se a localización da explotación dentro do perímetro de 100 metros do solo de núcleo rural impide a aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG, ou se as limitacións de distancia a núcleos rurais



previstas para novas implantacións agropecuarias deben aplicarse igualmente a unha nave preexistente con uso gandeiro anterior a 2003.

A este respecto, compre ter en conta que o réxime 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, coexiste co réxime ordinario referido a novas explotacións gandeiras, para as que a lexislación urbanística establece limitacións de implantación.

En concreto, no réxime ordinario do solo de núcleo rural, o artigo 26.1.f da LSG prohibe as novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións artesanais ou para o autoconsumo. Para o solo rústico, o artigo 39.g) da LSG, no seu réxime ordinario, tamén establece limitacións taxadas para a implantación de novas explotacións gandeiras, sendo inadmisíbel o uso dentro do perímetro que marcan as distancias mínimas aos núcleos de poboación e vivenda máis próxima, segundo as condicións e excepcións reguladas no citado precepto.

Non obstante, nos supostos indicados e 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 as construcións e instalacións, así como as súas ampliacións, que poidan acollerse ao réxime da disposición transitoria cuarta da LSG non lles 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.

Pola mesma razón, o apartado terceiro da disposición transitoria terceira do RLSG tamén establece que as explotacións agrogandeiras existentes o 1 de xaneiro de 2003, que se proxecten ampliar por encima dos límites do marco transitorio, sempre poderán acollerse ao réxime ordinario establecido no artigo 39 da LSG, tendo en conta que o disposto na letra g) do citado artigo so será aplicable ás novas explotacións gandeiras.

OITAVA.- No apartado oitavo da solicitude, consúltase se, baixo a hipótese de que non resultase aplicable a disposición transitoria cuarta da LSG por non manterse actividade actual, procedería analizar a situación da nave conforme ao réxime previsto no artigo 90 da LSG, en particular, en canto ao mantemento do uso preexistente, a posibilidade de recuperar ou cambiar a un uso permitido e as obras admisíbeis de conservación, mantemento, reforma ou rehabilitación.

A regulación prevista na disposición transitoria cuarta da LSG debe entenderse como unha alternativa á aplicación do réxime para as edificacións fóra de ordenación ou desconformes co planeamento, polo que nada obsta á aplicación deste último, sempre e cando se cumpran os requisitos esixidos.

Conforme ao artigo 90.2 da LSG, nas edificacións, construcións e instalacións incompatíbeis co réxime do solo rústico, poderá manterse o uso preexistente (segundo o artigo 2.h) do Anexo I do RLSG, aquel *"xa materializado nunha parcela concreta ou zona de ordenación urbana"*), aínda que se trate de usos non axustados á normativa urbanística vixente e tamén se admitirán os cambios de uso, sempre que se trate dun uso permitido nesta clase de solo. En ambos os casos, logo do título habilitante de natureza urbanística e sen necesidade de autorización



urbanística autonómica, admitiranse as obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación.

As definicións taxadas das obras de conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, figuran recollidas no apartado 8 do Anexo I do RLSG, puntos c), b), e) e d), respectivamente, polo que cabe remitirse ao disposto nese anexo.

Consonte aos artigos 153 da LSG e 377 do RLSG, o réxime do artigo 90.2 da LSG tamén opera sobre as obras terminadas sen título habilitante unha vez transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, agás que afecten terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou a zona de protección establecida no artigo 92.1 da LSG, dotacións ou equipamentos públicos, xa que nese caso, tal como establece o artigo 155 da LSG, o prazo de caducidade non se aplica.

NOVENA.- En relación a última cuestión formulada, resta indicar que a regulación prevista nas disposicións transitorias cuarta da LSG, terceira do RLSG, e no artigo 90 da LSG, constitúen réximes xurídicos específicos de alcance estritamente urbanístico, polo que non eximen do cumprimento da normativa sectorial, ambiental, sanitaria ou gandeira que resulte aplicable á actividade que se pretenda desenvolver.

CONCLUSIÓNS

1.- Conforme as regras xerais de procedemento, os requisitos de feito necesarios para a aplicación da disposición transitoria cuarta da LSG poden acreditarse por calquera medio de proba admisible en dereito, correspondendo ao concello respectivo valorar a suficiencia acreditativa da documentación presentada polo solicitante do título habilitante, á vista das circunstancias fácticas do expediente municipal.

2.- A aplicación do réxime xurídico previsto na disposición transitoria cuarta da LSG e terceira do RLSG esixe como presuposto de feito para acollerse a elas que as construcións e instalacións manteñan a súa actividade de apoio á actividade agropecuaria, sendo o concello o que debe valorar a correlación entre a actividade orixinal e a actual, que non necesariamente ten que ser mimética e, no seu caso, o carácter conxuntural dunha eventual interrupción da actividade no tempo, a efectos de entender que se da continuidade á mesma e non se introduce un uso ex novo.

3.- As ampliacións das explotacións existentes en ningún caso deberán ser consideradas como novas explotacións, polo que as construcións e instalacións, así como as súas ampliacións, que poidan acollerse ao réxime da disposición transitoria cuarta da LSG non lles 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.

4.- Unha edificación existente no solo rústico sen actividade actual, pode acollerse ao réxime establecido no artigo 90.2 da LSG, sempre e cando se cumpran os requisitos nel previstos. Neste suposto, logo do título habilitante de natureza urbanística, admitiranse as obras de



conservación, mantemento, reforma e rehabilitación, sen que, en ningún caso, poida ampliarse a edificación, co obxecto de implantar calquera dos usos admitidos no artigo 35.1 da LSG.

5.- A regulación prevista nas disposicións transitorias cuarta da LSG, terceira do RLSG, e no artigo 90 da LSG, constitúen réximes xurídicos específicos de alcance estritamente urbanístico, polo que non eximen do cumprimento da normativa sectorial, ambiental, sanitaria ou gandeira que resulte aplicable á actividade que se pretenda desenvolver.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.