

# Aterrando no sector agrario: Como apoiar ás persoas novas entrantes no acceso á terra?

*Monografías do IBADER - Serie Recursos Alimentarios*

Quico Ónega López  
Nieves Pérez Rodríguez  
Guillermina Fernández Villar  
Elena López Colmenero



## Aterrando no sector agrario: Como apoiar ás persoas novas entrantes no acceso á terra?

**Autores:** Quico Ónega López, Nieves Pérez Rodríguez, Guillermina Fernández Villar, Elena López Colmenero.

### A efectos bibliográficos a obra debe citarse:

Ónega López, Q., Pérez Rodríguez, N., Fernández Villar, G. & López Colmenero, M.A. (2024). Aterrando no sector agrario: Como apoiar ás persoas novas entrantes no acceso á terra?. Monografías do IBADER - Serie Recursos Alimentarios. IBADER. Universidade de Santiago de Compostela. Lugo.

Esta publicación foi sometida a un proceso de revisión por pares.

**Deseño e Maquetación:** Pablo Gutín Díaz - Empapelarte  
**ISSN edición dixital:** 1988-8341

**Depósito Legal:** C 173-2008

**Edita:** IBADER (Instituto de de Biodiversidade Agraria e Desenvolvemento Rural). Universidade de Santiago de Compostela, Campus Universitario s/n. E-27002 Lugo, Galicia.

<http://www.ibader.gal>

[info@ibader.gal](mailto:info@ibader.gal)

**Copyright:** Instituto de Biodiversidade Agraria e Desenvolvemento Rural (IBADER).



Editado coa colaboración da Deputación de Lugo:





# Aterrando no sector agrario: Como apoiar ás persoas novas entrantes no acceso á terra?

---

**Quico Ónega López**

LAB. DO TERRITORIO (G.I. 1934-TB)

Universidade de Santiago de Compostela

**Nieves Pérez Rodríguez**

LAB. DO TERRITORIO (G.I. 1934-TB)

Universidade de Santiago de Compostela

**Guillermina Fernández Villar**

EFA Fonteboa

**M<sup>a</sup> Elena López Colmenero**

Fundación Juana de Vega



**Monografías do IBADER - Serie Recursos Alimentarios  
Lugo 2024**

# Monografías do IBADER

Instituto de Biodiversidade Agraria e Desenvolvemento Rural

## Temática e alcance

O Instituto de Biodiversidade Agraria e Desenvolvemento Rural (IBADER) é un instituto mixto universitario, situado na cidade de Lugo e conformado pola Universidade de Santiago de Compostela, as Consellerías da Xunta de Galicia con competencias en Medio Ambiente e Medio Rural e a Deputación de Lugo.

Unha das actividades do IBADER é a publicación e difusión de información científica e técnica sobre o medio rural desde unha perspectiva pluridisciplinar. Con este obxectivo publícanse a revista Recursos Rurais e as Monografías do IBADER, espazos orientados a fortalecer as sinerxías entre colectivos vinculados ao I+D+I no ámbito da conservación e xestión da Biodiversidade e do Medio Ambiente nos espazos rurais e nas áreas protexidas, os Sistemas de Producción Agrícola, Gandeira, Forestal e a Planificación do Territorio, tendentes a propiciar o Desenvolvemento Sostible dos recursos naturais.

A Revista científico-técnica Recursos Rurais publica artigos, revisións, notas de investigación e reseñas bibliográficas. A revista inclúe unha Serie Cursos, que publica os resultados de reunións, seminarios e xornadas técnicas ou de divulgación. As Monografías do IBADER divulgan traballos de investigación de maior entidade, manuais e textos de apoio a docencia ou investigación e obras de divulgación científico-técnica.

A revista Recursos Rurais atópase incluída na publicación dixital Unerevistas da UNE (Unión de Editoriales Universitarias Españolas) e na actualidade inclúese nas seguintes bases de datos especializadas: CIRBIC, Dialnet, ICYT (CSISC), Latindex, Rebiun e REDIB.

## Política de revisión

Todos os traballos publicados polo IBADER, deben ser orixinais. Os traballos presentados serán sometidos á avaliación confidencial de dous expertos anónimos designados polo Comité Editorial, que poderá considerar tamén a elección de revisores suxeridos polo propio autor. Nos casos de discrepancia recorrerase á intervención dun terceiro avaliador. Finalmente corresponderá ao Comité Editorial a decisión sobre a aceptación do traballo. Caso dos avaliadores propoñeren modificacións na redacción do orixinal, será de responsabilidade do equipo editorial -unha vez informado o autor- o seguimento do proceso de reelaboración do traballo. Caso de non ser aceptado para a súa edición, o orixinal será devolto ao seu autor, xunto cos ditames emitidos polos avaliadores. En calquera caso, os orixinais que non se suxeiten ás seguintes normas técnicas serán devoltos aos seus autores para a súa corrección, antes do seu envío aos avaliadores.

IBADER  
Instituto de Biodiversidade Agraria e Desenvolvemento Rural  
Universidade de Santiago de Compostela  
Campus Universitario s/n  
E 27002 Lugo, Galicia (España)

Tfno 982 824500  
Fax 982 824501

<http://www.ibader.gal>  
[info@ibader.gal](mailto:info@ibader.gal)

## Resumo

Esta guía elaborada polo Grupo Operativo TERRACTIVA ofrece unha proposta metodolóxica para apoiar ás persoas novas entrantes no acceso á terra (dende a propia busca de terras ata a formalización do acceso). Diríxese a aquelas entidades e profesionais que, en maior ou menor medida, acompañan e asesoran a estas persoas no inicio da súa actividade, e tamén a aquelas outras que queren comezar a prestar ese tipo de apoio.

O proxecto TERRACTIVA desenvolve ferramentas para apoiar aos novos e novas entrantes que queren comezar unha actividade agraria. O proxecto foi beneficiario das axudas para a execución de proxectos dos Grupos Operativos da Asociación Europea da Innovación (AEI), cofinanciadas co Fondo Europeo Agrícola de Desenvolvemento Rural (FEADER) no marco do Programa de Desenvolvemento Rural (PDR) de Galicia 2014-2020.

**Palabras clave** novas entrantes, acceso á terra, Galicia.

## Abstract

This document by TERRACTIVA Operational Group project offers a methodological proposal to support new entrants in the access to land when they start with a farming activity. It is addressed to those entities and professionals who, to some extent, they accompany and advise these new entrants at the beginning of their activity, and also to those who want to start providing this type of support.

TERRACTIVA is an Operational Group project that develops tools to support the new entrants into farming. Promoted by the European Innovation Partnership (EIP-AGRI), it is co-financed by the European Agricultural Fund for Rural Development (EAFRD) within the framework of the Rural Development Program (PDR) of Galicia 2014-2020.

**Key words** new entrants, access to land, Galicia.



## Índice

1. Por que, para que e para quen?	7
2. O contexto galego	14
3. O rol da entidade de apoio para o acceso a terra	23
4. O apoio nas diferentes fases	29
5. Bibliografía e ligazóns de interese	64
6. Índice de figuras e táboas	67





# Por que, para que e para quen?

## 1. POR QUE, PARA QUE E PARA QUEN?

### 1.1. Novas e novos entrantes na agricultura

As persoas chamadas **novas entrantes na agricultura (NE)** son aquelas que inician por primeira vez unha actividade agrícola e/ou gandeira e que non teñen vinculación previa co sector agrario, polo xeral non procedendo dunha familia ligada á agricultura, polo menos non na súa xeración, nin contando con experiencia agraria previa. En moitos casos tampouco medraron nun entorno rural. Se ben a día de hoxe representan unha parte moi pequena do relevo xeracional en Europa, e en Galicia en particular, a aparición e consolidación deste novo perfil é fundamental para o futuro da agricultura de moitas áreas (a Táboa 1 recolle diferentes perfís de persoas novas entrantes, comparándoos cos perfís de persoas herdeiras dunha explotación).

A demografía das explotacións agrarias está lonxe de garantir o futuro do sector só a través da sucesión familiar: simplemente, hai moi poucos fillos e fillas (persoas herdeiras)

que continúen coa actividade de seus pais e nais con ligazón á vida labrega. Por ese motivo as NE reciben cada vez máis atención por parte da academia, o persoal técnico e tamén a nivel de políticas agrarias e rurais. A Política Agrícola Común actual recoñece a este perfil como un pilar chave para asegurar o relevo xeracional na agricultura.



As persoas novas entrantes proceden, con frecuencia, de entornos urbanos

	Experiencia ou coñecementos agrarios	Acceso á terra	Conexión co sector	Relación coa comunidade	Novo modelo de negocio
<b>Herdeiras/os diversificadoras/es</b>	?	●	●	●	●
<b>Herdeiras/os estáticas/os</b>	●	●	●	●	
<b>NE procedentes do rural</b>	?	?		●	●
<b>NE urbanas/os</b>					●

Táboa 1. Tipos de agricultores/as e propiedades atribuídas

Fonte: Adaptado de Guía Nova Pagesía (Callau i Berenguer, S., Monllor, N. e Roca, A., 2024)



Por toda a Unión Europea, tamén en Galicia, están agromando e espallándose iniciativas de diversas organizacións, públicas e privadas, que tratan de impulsar a incorporación deste tipo de perfís para contrarrestar o paulatino esmorecemento demográfico do sector agrario. Con todo, até o de agora os esforzos son insuficientes en vista do tamaño da tarefa por diante.

**Ese tipo de novas incorporacións afronta dificultades propias**, adicionais ás xa afrontadas polo conxunto do sector produtor. En moitas ocasións estas persoas non contan con experiencia nin con coñecementos agrarios, non teñen conexións directas co sector, nin mesmo co rural e, frecuentemente, carecen de capital ou patrimonio suficientes para comezar unha nova actividade económica. Ademais, **un dos maiores retos para o colectivo de NE é o acceso á terra, suficiente en cantidade e calidade.**

Pola contra e a pesar das dificultades, os estudos que van xurdindo ao respecto deste colectivo amosan que, se ben modesto polo de agora a nivel cuantitativo, **as persoas novas entrantes supoñen un revulsivo a nivel local en numerosas zonas do rural europeo** –en ocasións en áreas moi deprimidas-. O feito de procederen doutros eidos profesionais, en ocasións xeográficos, e atesouraren en moitos casos abundosa experiencia laboral e persoal, así como capital social e redes de diferentes contextos territoriais e temáticos, confírelles un bo potencial dinamizador nesas zonas. Tamén se observa como, **comparativamente, as NE adoptan con maior frecuencia prácticas agrocolóxicas**, incorporan unha forte sensibilidade ambiental e buscan alternativas de transformación e comercialización. Todo isto fai deste perfil unha fonte potencial de innovación, diversificación e dinamización.

O apoio a novas e novos entrantes é un reto e unha oportunidade estratéxica para o mantemento e impulso do sector agrario e mesmo do tecido socioeconómico nas nosas áreas rurais. Este apoio pode darse en diferentes vertentes e dende diversos tipos de actores. Calquera organización que traballe en prol do sector agrario e/ou rural pode considerar incluír esta misión nos seus obxectivos e tarefas.





## 1.2. Unha guía para as entidades que as e os apoian

Esta guía ofrece unha proposta metodolóxica para apoiar ás persoas novas entrantes no acceso á terra. Diríxese a aquelas entidades e profesionais que, en maior ou menor medida, están a acompañar e asesorar a estas persoas no inicio da súa actividade, e tamén a aquelas outras que queren comezar a prestar ese tipo de apoio. Ademais das Administracións Autonómica, Provinciais e Locais, outras organizacións como cooperativas, Grupos de Desenvolvemento Rural, entidades de aconsellamento e gabinetes técnicos e/ou outras asociacións e fundacións que traballen dinamizando o eido agrario ou rural estarían en disposición de abordar esta empresa.

Este documento ten como finalidade:

- » **inspirar unha reflexión global** sobre o proceso de busca, selección, negociación e formalización do acceso ás terras por parte dun novo ou nova entrante,
- » **sistematizar o tipo e o enfoque do apoio** que a entidade pode dar a esas incorporacións ex novo á actividade agraria,
- » **proporcionar un modelo** a partir do cal a entidade de apoio pode elaborar un **manual práctico** co cal dirixir a súa acción de acompañamento á persoa NE, axustándoo á súa propia situación, contexto territorial, recursos e capacidades.

A maiores, os enfoques, ferramentas e recomendacións que se presentan neste documento tamén poden ser de inspiración directa para as persoas novas entrantes.

A guía comeza, no seguinte apartado - capítulo 2-, cunha breve descrición das estruturas de propiedade e uso da terra en Galicia, que permiten contextualizar o marco de acceso á terra no país. No capítulo 3, reflexiónase sobre o papel que as entidades poden adoptar para o desenvolvemento de tarefas de acompañamento a novas e novos entrantes. O apoio a este perfil de novas persoas labregas no seu acceso á terra pode darse de moitas formas e con diferente intensidade. Por iso, a primeira reflexión a facer por parte daqueles axentes ou organizacións que desenvolvan ou consideren desenvolver actividades de apoio nesta cuestión é a de definir o tipo de rol que queren, e poden, asumir.

O capítulo 4 recolle recomendacións de como materializar o acompañamento ás persoas entrantes en cada unha das fases necesarias para acceder á terra: a busca, a selección, a negociación, a formalización e a implantación do proxecto. Inclúe numerosos exemplos de entidades que xa están a prestar ese apoio nalgunha desas etapas, extractados do **Compendio de experiencias inspiradoras no apoio a persoas novas entrantes no acceso á terra** (Pérez Rodríguez et al., 2024)<sup>1</sup>.

Finalmente, no capítulo 5 relaciónase bibliografía de interese. Dentro desta, cabe citar, polo seu carácter inspirador e exhaustividade, a **guía** *Trouver une terre pour mon projet agricole* (Roumet et al., 2018)<sup>2</sup> da asociación francesa *Terre de Liens*. Tamén é destacable a Guía **Nova Pagesía** (Callau i

<sup>1</sup> Pérez Rodríguez, N., Trancón Loureiro, L., Ónega López, Q., Fernández Villar, G. (2024). **Apoio a novas e novos entrantes no acceso a terras. Experiencias Inspiradoras**. GO TERRACTIVA

<sup>2</sup> Roumet D., Ruffier, F., Thomann, P., Balthazar, M. e Baltus, S. (2018). **Trouver une terre pour mon projet agricole**. Terre de Liens



Berenguer et al., 2024)<sup>3</sup>, recentemente editada pola Deputación de Barcelona e centrada no mesmo tema que este documento.

Esta guía elaborouse polo **Grupo Operativo TERRACTIVA**. Este proxecto busca desenvolver enfoques, ferramentas e recursos, para inspirar e mellorar as capacidades das entidades e profesionais que apoian ás persoas novas entrantes na súa instalación na agricultura. Quen impulsamos este proxecto confiamos en que, ademais, TERRACTIVA amose a importancia de acometer tal tarefa para o futuro de Galicia e, así, anime a máis organizacións e persoas a contribuír ao reto. Outro dos recursos producidos por TERRACTIVA é a **Guía de apoio á incorporación de novas e novos entrantes**, que aborda de xeito integral os diferentes aspectos nos que as NE poden –e precisan– recibir apoio e se centra especificamente no contexto galego.

### 1.3. Acceso a terras vs. acceso a unha explotación existente

**Para comezar unha actividade agraria unha persoa nova entrante ten, de xeito simplificado, dúas opcións básicas: comezar de cero e crear unha nova explotación ou ben incorporarse a unha explotación xa existente**, sexa en solitario ou nalgún tipo de fórmula asociativa (coa actual persoa titular ou con outras NE). Esta guía céntrase no primeiro dos casos e, polo tanto, a busca de terras non levaría aparellada en si mesma a busca dunha explotación en funcionamento. Porén, as terras poden

proceder dunha explotación, aínda que non se acceda a elas como parte dunha explotación completa previamente existente.

Así, aínda que parte das recomendacións, estratexias e recursos mencionados nesta guía poden ser de utilidade tamén para o segundo dos escenarios mencionados, o acceso a unha explotación existente ten particularidades que merecen un tratamento diferencial.

A escolla de centrar a atención naquelas situacións nas que **a incorporación da NE significa a creación dunha nova explotación responde tanto a unha necesidade como a unha oportunidade**, dúas caras da mesma moeda. Por unha banda, a realidade territorial de Galicia amosa que existen amplas zonas de moitas comarcas nas que xa non existen explotacións ás que incorporarse, ou que nas poucas labranzas existentes non se reúnen as condicións axeitadas para propiciar unha incorporación extra-familiar<sup>4</sup> dunha nova persoa entrante. Ao tempo, isto mesmo implica que, **en potencia, existen amplas superficies no país nas que poder iniciar e dimensionar axeitadamente unha nova actividade agrogandeira**.

**A incorporación a unha explotación existente ten vantaxes e inconvenientes en relación á creación dunha nova.**

Dunha banda, incorporarse a unha unidade produtiva en funcionamento evita a fase de creación da mesma, sempre complexa e dilatada no tempo. En función das circunstancias nas que se dea a incorporación,

<sup>3</sup> Callau i Berenguer, S., Monllor, N. e Roca, A. (2024). Nova paxesia: **Guía pràctica per facilitar l'accés a la terra a emprenedors agraris**. Col·lecció BCN Smart Rural - Diputació de Barcelona

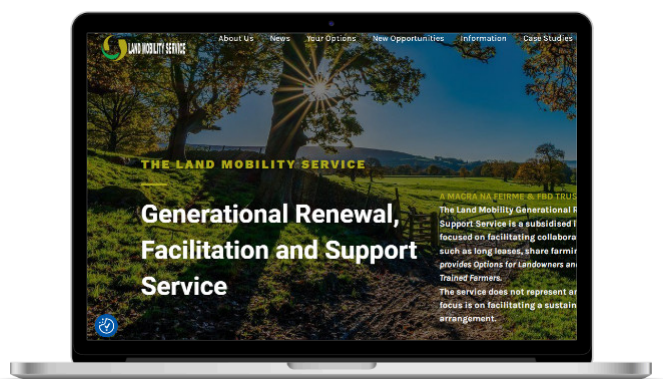
<sup>4</sup> Incorporación extra-familiar refírese a aquela na que a persoa que continúa na explotación logo da xubilización dos anteriores titulares non ten relación de parentesco cos mesmos nin se criou nesa explotación



tamén xorden oportunidades para facilitar o acceso ao coñecemento e á formación práctica así como a integración tanto no contexto sectorial (por exemplo, nas canles de comercialización xa establecidas pola anterior persoa titular) como territorial (integración na comunidade).

Figura 1. Web do Land Mobility Service irlandés.

Fonte: <https://landmobility.ie/>



En canto ás dificultades, as cuestións sociais e financeiras teñen, habitualmente, maior complexidade nestes casos. A incorporación dunha persoa allea á familia na labranza, ou que en todo caso non se trate de herdeiros naturais, require dunha forte sintonía e confianza mutuas para que o acordo sexa robusto e estable. A transferencia da explotación nesta modalidade non ten arraigo no noso país polo que non é doado atopar referentes que axuden a visualizar esa opción.

Ademais, no noso sistema agrario explotación e familia teñen formado unha unidade case indisoluble a nivel financeiro, patrimonial, humano e mesmo arquitectónico e espacial. Todo isto pode facer que as persoas titulares sen sucesión non consideren como alternativa que a explotación siga existindo se non é no seo da familia. Por exemplo, poden ver como unha perda de intimidade que persoas alleas á familia pasen a usar as instalacións que en moitos casos se atopan conexas ás vivendas.

Por outra banda, unha explotación en funcionamento, especialmente nalgunhas orientacións produtivas (como por exemplo o vacún de leite), adoita ter elevados niveis de capitalización. Así, acadar un equilibrio razoable entre a carga financeira asumible para a NE e a axeitada compensación económica para as persoas titulares é unha tarefa que esixe unha abordaxe rigorosa, transparente e, tamén, creativa. Neste senso, identificar diversas modalidades de acordo, con diferentes sistemas de compensación, aumenta as opcións para atopar un arranxo satisfactorio e asumible para as diferentes partes.





	Fase Inicial	Fase de incorporación	Fase de consolidación	
<b>Incorporación a unha granxa existente</b>	+	Evítase a fase de creación	Maior acompañamento á persoa NE	Maior rapidez
		Aval da da anterior propietaria		Nalgúns casos xa consolidada
		Formación práctica in situ		
		Integración a nivel sectorial/social/territorial		
	-	Require de confianza mutua entre a persoa que se incorpora e a antiga propietaria		
		Maior complexidade a nivel financeiro		
		Difíciles de atopar en Galicia por mor da realidade territorial		
		Granxa familiar e vivenda estreitamente relacionadas-unidades indisolubles		
		Elevados niveis de capitalización		
	<b>Nova creación</b>	+	Creación (presumiblemente) a gusto da persoa que inicia a empresa	Integración máis complicada
Evita os problemas que expón a incorporación a unha expl. existente				
Menores limitacións externas				
-		Evítase a fase de creación (ex., terras iniciais)	Maior acompañamento á persoa NE	Maior rapidez
			Descoñecemento da comunidade	

Táboa 2. Comparación dos aspectos positivos e negativos de incorporarse a unha granxa existente ou iniciar unha nova.

Porén, facilitar o relevo extra-familiar das explotacións agrarias existentes que non teñen sucesión debe ser tamén unha prioridade ao máis alto nivel, tendo en conta a estrutura demográfica no sector agrario galego (ver apartado 2.2). No xa mencionado Compendio de experiencias inspiradoras (dispoñible [aquí](#).) recóllense algunhas iniciativas que se orientan especificamente a esas situacións, entre as que paga a pena destacar o Land Mobility Service de Irlanda.

A ese respecto, o **Banco de Explotacións** previsto ao abeiro da Lei de Recuperación da Terra Agraria de Galicia<sup>5</sup> é unha oportunidade que, de ser posta en práctica cos suficientes recursos e as estratexias axeitadas, pode ser un instrumento de grande utilidade. A adecuación ás condicións locais de cada contexto e explotación, o enfoque individualizado e centrado nas persoas, o acompañamento a medio-longo prazo e a flexibilidade son elementos que se consideran imprescindibles para ter o suficiente impacto.

<sup>5</sup> Ley 11/2021, de 14 de maio, de recuperación da terra agraria de Galicia



**TERRACTIVA**  
GRUPO OPERATIVO



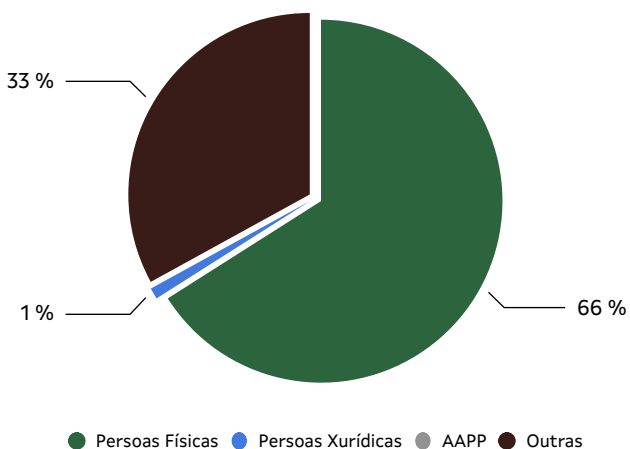
# O contexto galego

## 2. O CONTEXTO GALEGO

### 2.1. Estruturas de propiedade

Segundo as últimas **estadísticas catastrais** (2023), Galicia conta cunha superficie considerada rústica de algo máis de 2,82 millóns de hectáreas, distribuídas nuns 10,9 millóns de parcelas e algo máis de 1,7 millóns de titulares, das que máis dun 66 % son persoas físicas. A propiedade da terra rústica en Galicia é maioritariamente de titularidade privada, sendo a propiedade pública, é dicir, titularidade dalgunha das Administracións Públicas, inferior a un 1%, valor reducido en comparación a outros países occidentais.

Figura 2. Clasificación da titularidade dos bens rústicos en Galicia segundo a Dirección Xeral do Catastro 2023.



**Dentro da propiedade privada a estrutura é dual. Por unha banda atópanse as terras de propiedade privada individual, nas que cada persoa propietaria posúe arredor de seis parcelas que suman un total de 1,2 hectáreas** (pouco máis de 0,2 ha por parcela). Ademais, un terzo delas posúen só unha parcela, e máis da metade só tres ou menos. Esta é a demostración cuantitativa do xa tópico minifundismo presente no país.

Resultado desta fragmentación da propiedade rústica e do progresivo despoboamento do rural, en máis do 70% dos municipios de Galicia o número de titulares catastrais é maior co número de persoas residentes.

	Titulares
<b>TOTAL</b>	<b>1.742.303</b>
<b>1 BEN</b>	<b>655.687</b>
<b>2 BENS</b>	<b>241.186</b>
<b>3 BENS</b>	<b>138.316</b>
<b>4 BENS</b>	<b>98.396</b>
<b>5 BENS</b>	<b>73.045</b>
<b>6 A 11 BENS</b>	<b>211.136</b>
<b>12 A 25 BENS</b>	<b>203.753</b>
<b>26 A 50 BENS</b>	<b>83.994</b>
<b>MÁIS DE 50 BENS</b>	<b>36.763</b>

Táboa 3. Distribución por número de bens dos titulares catastrais de rústica en Galicia.

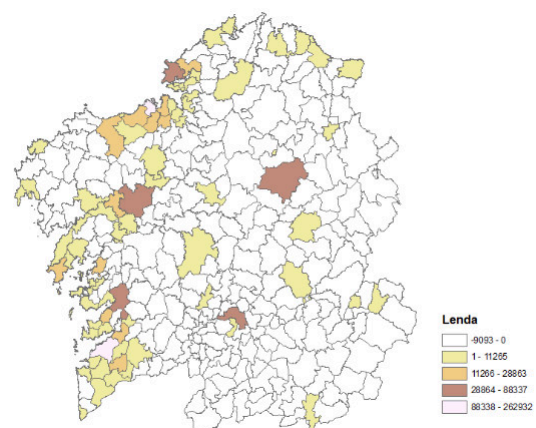


Figura 3. Diferenza entre número de habitantes e número de persoas titulares de bens inmóbiles rústicos a nivel municipal.

Fonte: E.P. a partir de datos da Dirección Xeral do Catastro e IGE (2023).

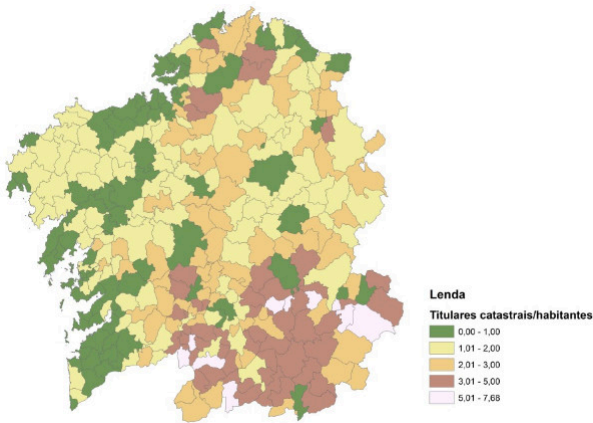


Figura 4. Ratio titulares catastrais/habitante por municipio.

Fonte: E.P. a partir de datos da Dirección Xeral do Catastro e IGE (2023).

Pola súa banda atópanse **os Montes Veciñais en Man Común (MVMC) que son considerados propiedade privada colectiva.**

Os MVMC son aqueles terreos que, con independencia da súa orixe, posibilidades produtivas, aproveitamento actual e vocación agrogandeira, pertencen a agrupacións veciñais na súa calidade de grupos sociais e non como entidades administrativas, e véñense aproveitando habitualmente en réxime de comunidade sen asignación de cotas polo membros daquelas na súa condición de veciños/as. Quedan definidos no marco xurídico galego pola Lei 13/1989 de Montes Veciñais en Man Común de Galicia.

Os MVMC en Galicia **ocupan arredor dunha cuarta parte do territorio, unhas 658.000 hectáreas, e están xestionados por unhas 2.800 comunidades veciñais (Consellería do**

**Medio Rural, 2024**), o que representa unhas 235 hectáreas por comunidade. Este tipo de superficies representan máis dun terzo da extensión da provincia de Ourense e máis da cuarta parte das provincias de Lugo e Pontevedra (**Táboa 2**), o que dá unha idea da súa importancia territorial e o seu potencial aos efectos da incorporación de NE (abórdase con maior profundidade este aspecto nun **apartado posterior**).

PROVINCIA	SUPERFICIE MVMC (KM²)	SUPERFICIE DA PROVINCIA (KM²)	% DE MVMC
A CORUÑA	440	7950	5,53
LUGO	2058	9858	20,87
OURENSE	2777	7274	38,17
PONTEVEDRA	1305	4495	29,05

Táboa 4. Superficie que ocupan os MVMC. E.P. a partir do Plan Básico Autonómico e do IGE.

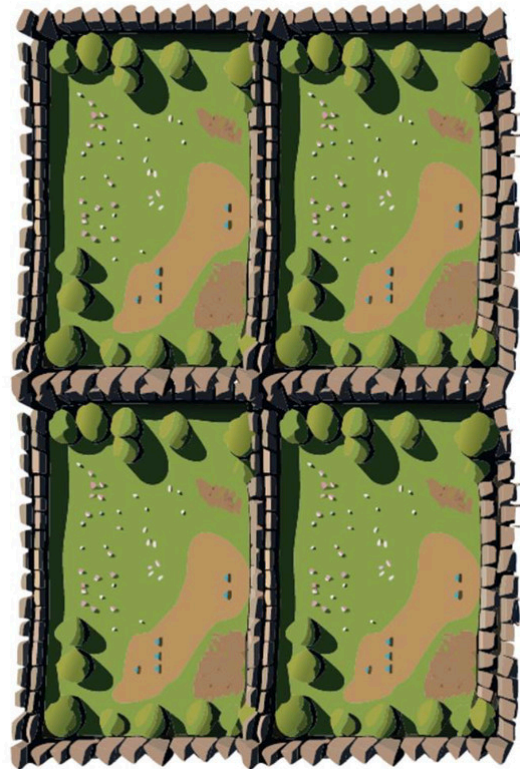
A diferenza da propiedade individual, os MVMC adoitan distribuírse en poucas parcelas dun tamaño, comparativamente, moito maior. Porén, a súa distribución no territorio non é homoxénea, como se aprecia no seguinte mapa.



Figura 5. Distribución dos MVMC en Galicia. Fonte: E.P. a partir do Plan Básico Autonómico.



**A nivel da propiedade privada individual, esta realidade fragmentada, tradicionalmente vista como un atranco, ten aspectos tanto positivos como negativos á hora de facilitar a incorporación das NE.** Noutras zonas a terra agraria concéntrase en relativamente moitas menos mans, polo xeral nas de agricultores/as en activo e sobre todo nas de quen contan con maior base territorial, polo que a oferta de terras é máis rixida e, de existir, adoita ter unha demanda mellor posicionada para acceder a ela, tanto a nivel económico como de relacións persoais –sexa por sucesión familiar ou outros agricultores veciños-. A realidade galega ofrece moitas máis opcións do lado da oferta de terras, con moitas persoas propietarias non produtoras que potencialmente poden estar dispostas ou interesadas en ceder as súas terras (por algunha vía), o cal entra en combinación con dinámicas de abandono de parcelas en moitas zonas de Galicia, síntoma, entre outras circunstancias, de pouca competencia do lado da demanda.



*Jose Luis Bouzón Beade reflexiona ao respecto, indicando que, se ben a problemática pode residir en acceder a terras de persoas emigradas, no caso das persoas maiores que inda residen en Galicia, ao seu parecer, agora hai maior predisposición a ceder as terras para que se manteñan en funcionamento.*

Pola contra, a fragmentación e outras características fundiarias típicas do rural galego –como a dispersión ou as dificultades de acceso á información sobre a propiedade-, fan moito máis laborioso xuntar unha superficie axeitada en cantidade e calidade. Requírese negociar con múltiples persoas, ás veces residentes noutros lugares, moitas das veces por parcelas pequenas e dispersas. Chegar a conformar unha base territorial

**O contexto galego**  
**Estruturas de propiedade**  
 A propiedade fragmentada en Galicia plantexa retos e ofrece oportunidades para as persoas NE

razoable para a actividade agraria aseméllase moito a compoñer un puzzle de enormes proporcións ao que, non poucas veces, lle acaban faltando pezas. Ademais, a pesar da baixa demanda para usos agrogandeiros dalgunhas zonas, que posibilitaría teoricamente dispor de terreos ás NE, en moitas ocasións os propietarios prefiren reforestar as súas terras e, aínda que nos últimos anos se sucederon limitacións legais ao respecto, semella que non foron suficientes ou cando menos efectivas en parte do territorio.

## 2.2. Usos da terra

En canto ós usos da terra, a distribución de usos actual, *grosso modo*, amosa que **arredor dun terzo da superficie total do país está ocupada por monte arborado (37 %), outro terzo por monte desarborado (31 %) e só un cuarto por terras de cultivo e prados (23 %)** (Corbelle, 2023)<sup>6</sup>.

Tal e como lembra Corbelle Rico no traballo citado anteriormente *‘pode que esta distribución resulte contraditoria coa percepción colectiva que os galegos temos do noso territorio como un espazo agrario fértil e apto na súa maioría para a produción agrícola ou gandeira. En realidade, aínda que é certo que o clima nos acompaña, temos menos apoio nas características dos nosos solos: só arredor dun terzo da superficie total contén solos aptos para a mecanización e a produción agrícola de cultivos con certos requirimentos agronómicos’*.

Porén, esa percepción pode asentarse na visión, desta volta real, dun pasado relativamente recente. Así, a baixa proporción indicada de superficies de uso agrogandeiro, moi cativa en comparativa co contexto europeo (no conxunto da UE as superficie agraria utilizada cubre un 50% do territorio), é resultado dunhas dinámicas que comezaron a mediados do século XX e que non parecen ter tocado fondo. **A perda de superficies agrarias foi constante dende os anos 50 e chegou a acadar, a partir da década dos 80, un ritmo de entre 5.000 e 10.000 hectáreas anuais** (a Fig. 5 amosa o proceso de abandono entre o 2005 e o 2014). Con anterioridade, o sistema agrario tradicional era o responsable da xestión da maior parte de Galicia,

<sup>6</sup> Corbelle Rico, E., 2023. A xestión do territorio: (hiper)especialización e abandono; en Villares Paz, R. (coord.), Os tempos son chegados. Un balance da Galicia Autonómica, 1981-2021. Parlamento de Galicia; pp. 193 - 207

integrando o aproveitamento das superficies de labradío, pasteiro, mato e mesmo as daquelas moito máis escasas superficies arboradas<sup>7</sup>. **Esta redución acusada e rápida dos usos agrarios en Galicia é un dos resultados máis visibles da fonda transformación agraria e rural experimentadas no territorio galego no último século e que estiveron marcadas, a nivel da agricultura, por procesos de intensificación, mecanización e especialización produtiva, tanto sectorial como espacial** (Ónega, 2015)<sup>8</sup>.

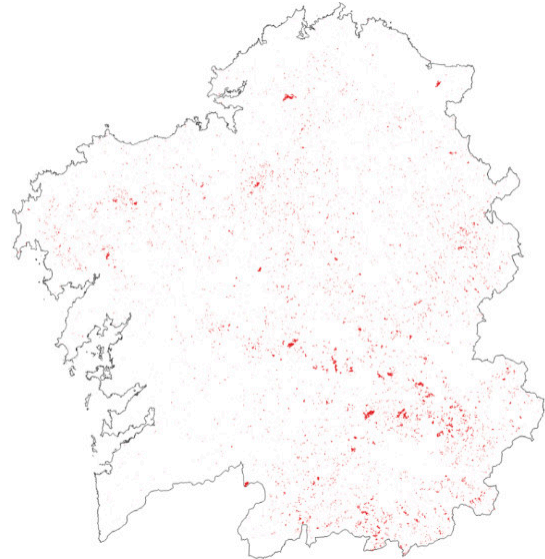


Figura 6. Cambio de uso de agrícola a mato. E.P. a partir do SIOSE 2005 e 2014

<sup>7</sup> A descrición e análise dese modelo fora xa abordada de xeito extenso polo xeógrafo francés Abel Bohier e recollida na súa obra, publicada en galego no 2011, *Galicia: ensaio xeográfico de análise e interpretación dun vello complexo agrario*.

<sup>8</sup> Ónega López, Q. 2015. Terra e Territorio en Galiza: o movemento que agocha o inmóbil. Cultivar-Cadernos de Análise e Prospectiva. Gabinete de Planeamento – Governo de Portugal.

### 2.2.1. Superficie agraria infrautilizada

Non é posible coñecer con exactitude canta superficie con aptitude para a produción agrícola ou o establecemento de pastos se atopa na actualidade abandonada ou infrautilizada, aínda que se pode obter, con cautelas e tendo sempre en mente o carácter parcialmente relativo do concepto de infrautilización, unha estimación aproximada.

Así, collendo como referencia o Sistema de Información sobre Ocupación do Solo de España do ano 2017 (IGN, 2023)<sup>9</sup> e o mapa da capacidade produtiva dos solos de Galicia (Corbelle et al., 2014)<sup>10</sup>, estímase que habería case 100.000 hectáreas de superficies con boa aptitude para o labradío<sup>11</sup> que na actualidade se atoparían en situación de abandono (cubertas de mato). A distribución desa superficie reflíctese no mapa da Figura 7).

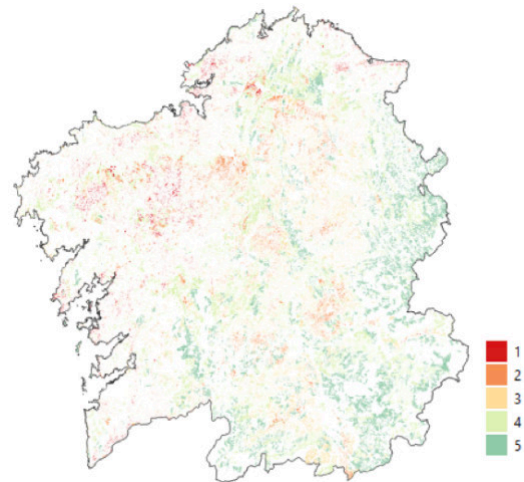


Figura 7 Distribución da terra infrautilizada en Galicia (valores 1 a 5, de maior a menor aptitude produtiva da terra infrautilizada). E.P. a partir de SIOSE e o mapa de capacidade produtiva agraria dos solos de Galicia.

Nun estudo recente da Universidade de Santiago de Compostela e da Universidade de Vigo estímase que a posta en produción agraria dese tipo de terras (unhas 500.000 hectáreas) podería supoñer unha achega anual ao PIB galego de ata algo máis de 400 millóns de €, ao tempo que se poderían xerar uns 10.000 empregos novos (Corbelle-Rico et al., 2022)<sup>12</sup>. Estas magnitudes dan unha idea do potencial que a recuperación desas terras podería ter.

Porén, os efectos concretos da recuperación dese tipo de terras dependerá en boa medida dos modelos produtivos instalados, particularmente no relativo á xestión e uso sostible dos recursos naturais (solo, auga, biodiversidade) e a súa integración sectorial e territorial.

<sup>9</sup> Instituto Geográfico Nacional. O SIOSE está dispoñible para descarga no centro de descargas do IGN

<sup>10</sup> Corbelle Rico, E., Vila García, D., Crecente Maseda, R., Díaz-Fierros Viqueira, F. (2014) Dixitalización do mapa de capacidade produtiva dos solos de Galicia; ; Recursos Rurais; vol 10; pp. 35 - 43

<sup>11</sup> Cálculos realizados polo Laboratorio do Territorio da USC. En concreto, estímase 23.150 ha con valor 1, 75.951 ha de valor 2, 101.269 ha do valor 3, 230.546 ha do valor 4 e 166.693 ha do valor 5, sendo os valores 1 a 5 categorías relativas á aptitude produtiva agraria asignada polo mapa de aptitude produtiva de Díaz-Fierros, do seguinte xeito: Valor 1: superficies con aptitudes A1 para millo e A1 para prado; Valor 2: superficies con aptitudes A2 para millo e A1 para prado; Valor 3: superficies con aptitude A3 para millo e A1 ou A2 para prado; superficies non aptas para cultivo de millo pero con aptitudes A1 ou A2 para prado; superficies sen aptitude para millo e con aptitude A3 para prado.

<sup>12</sup> Corbelle Rico, E., Sánchez-Fernández, P., López-Iglesias, E., Lago-Peñas, S., Da-Rocha, J.M. (2022) "Putting Land to Work: An Evaluation of the Economic Effects of Recultivating Abandoned Farmland. Land Use Policy. Land Use Policy; vol 112; <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105808>.

Nese senso, a figura das NE é moi interesante polas características que os estudos ao respecto semellan amosar para este colectivo: maior afinidade por modelos agroecolóxicos, pola innovación e polas canles curtas de comercialización. Asimismo, estes proxectos precisan dunha planificación a nivel empresarial e produtivo sólidos, que aseguren a sostibilidade do mesmo a tódolos niveis, o cal para a figura de NE observada pode ser crítico garantir.

Finalmente, é necesario ter en conta as dinámicas recentes, posto que cabe prever que importantes bolsas de terra, hoxe en día dedicadas a usos agrogandeiros, poidan deixar de estalo nos vindeiros anos, nun prazo realmente curto. Así, de novo segundo o último Censo Agrario (INE, 2022)<sup>13</sup>, as persoas xefas de explotación de 60 anos ou maiores estaban a xestionar no ano 2020 máis de 200.000 hectáreas de Superficie Agraria Útil. No 2024 esas persoas afrontan a xubilación de forma inminente e con toda probabilidade boa parte delas carezan de sucesión no seo da familia. Menos probable é que conten con relevo extra-familiar. O futuro desas superficies, ademais dos activos produtivos das mesmas (instalacións, maquinaria, etc.), é moi incerto. Podemos agardar, de forma razoable, que boa parte das mesmas deixen de ter un aproveitamento agrogandeiro, sobre todo naquelas zonas nas que haxa poucas ou ningunha explotación veciña que poida integrar as terras liberadas.

<sup>13</sup> Censo Agrario 2020, INE

## 2.3. A mobilidade de terras

### 2.3.1. Mercado de compra-venta

No referente á mobilidade/mercado de terras, e segundo o **informe anual sobre prezos e mobilidade da terras rústica en Galicia 2023**,<sup>14</sup> leváronse a cabo, no 2022, 58.157 operacións de compravenda, cunhas 17.112 ha transaccionadas e un prezo medio de 1,00€/m<sup>2</sup>, o que supón unha taxa de mobilidade de 0,85%.

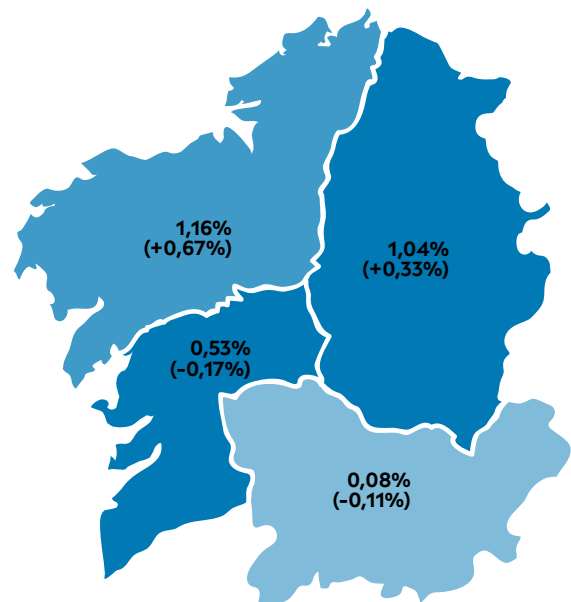


Figura 8 Taxa de transferencia media anual por provincia en 2020-2022 e variación respecto do período 2019-2021.

Fonte: Informe anual sobre prezos e mobilidade de terras rústicas en Galicia 2023.

Segundo o referido informe, o trienio de inicio desta década reflexa un período alcista tanto no número de operacións como no de superficie transaccionada, neste último caso particularmente no caso da SAU. Así, en 2022, e no conxunto de Galicia, a taxa de mobilidade

<sup>14</sup> Corbelle Rico, E., Ónega López, Q (2023) Informe anual sobre prezos e mobilidade da terra rústica en Galicia 2022. Observatorio da mobilidade da terras de Galicia. Consellería Medio Rural.



para a SAU teríase situado nun 1,05%, cun incremento moi notable dende o 2019 (cando foi do 0,57%). Un bo número de municipios terían acadado taxas de compra-venda superiores ao 2% anual de transferencia para a SAU, valor por enriba do cal se considera un mercado de terras dinámico e que tamén superaron, no 2022, as comarcas de Meira, Ortegal, Ordes e Eume.

### **2.3.2. Arrendamento e outras cesións do uso**

En canto ao arrendamento, a fonte de información dispoñible é o Censo Agrario. Analizando os datos do último dispoñible, do 2020, pode afirmarse que atrás quedan os tempos nos que a superficie que xestionaban as explotacións era fundamentalmente aquela que tiñan en propiedade, o que situaba a Galicia como un dos territorios do Estado con menores taxas de arrendamento (ou doutras fórmulas de cesión). Pola contra, na actualidade, só un 41% da Superficie Agrícola Utilizada en Galicia é propiedade das explotacións que a xestionan (fronte ao 52% no conxunto do Estado). Ademais, **as superficies en arrendamento ou baixo outras formas de tenencia distinta á propiedade superan o 70% do total nas explotacións de máis de 20 hectáreas de Superficie Agraria Utilizada (SAU)**. Estas cifras confirman a tendencia xa observada na década pasada, na que se reafirmaba como as explotacións en base a terra –sobre todo as de vacún, tanto de carne como de leite–, e en particular aquelas con persoas titulares máis novas, viñeran incrementando a súa base territorial gracias fundamentalmente ao arrendamento (Corbelle Rico et al., 2016)<sup>15</sup>.

Estes datos, e en particular a evolución das últimas décadas, apuntan a que os mecanismos de cesión temporal do uso están plenamente asentados e son xa o medio principal de acceso á terra para as explotacións agrarias galegas. Este feito semella positivo para favorecer o acceso á terra ás persoas NE, na medida en que o arrendamento se presenta como unha vía prioritaria para este colectivo, tal e como se reflexionará posteriormente (ver apartado 4.2.1.)

### **2.3.3. Banco de Terras de Galicia**

O **Banco de Terras de Galicia** contaba no 2023 cun total de 12.883 parcelas incorporadas, cunha superficie media de 0.45 ha, das que o 30,78% estaban arrendadas, sumando un total de 1.963 ha. A nivel provincial, Ourense é a que conta cunha maior superficie arrendada (699 ha distribuídas en 2201 parcelas), seguida de A Coruña (621 ha en 728 parcelas), Lugo (571 ha en 881 parcelas) e Pontevedra (71 ha en 155 parcelas). En canto a parcelas dispoñibles, Coruña contaba con 1872 predios e unha superficie de 426 ha, moi similar a Ourense con 1657 parcelas e 501 ha, seguida de Lugo (477 parcelas e 427 ha) e Pontevedra (340 parcelas e 149 ha).

Se ben a superficie xestionada polo Banco de Terras de Galicia é unha proporción moi cativa da superficie agraria do país (un pouco menos do 1%), pode ser un recurso relevante nas áreas nas que conta con parcelas, que ademais tenden a concentrarse, polo de agora, nas parroquias nas que se teñen executado procesos de reorganización parcelaria.

<sup>15</sup> Corbelle Rico, E., Enriquez Garcia, M.J., Onega Lopez, Q., Crecente Maseda, R. (2016). Un enorme bazar. O mercado de terras en Galicia. Universidade de Santiago de Compostela

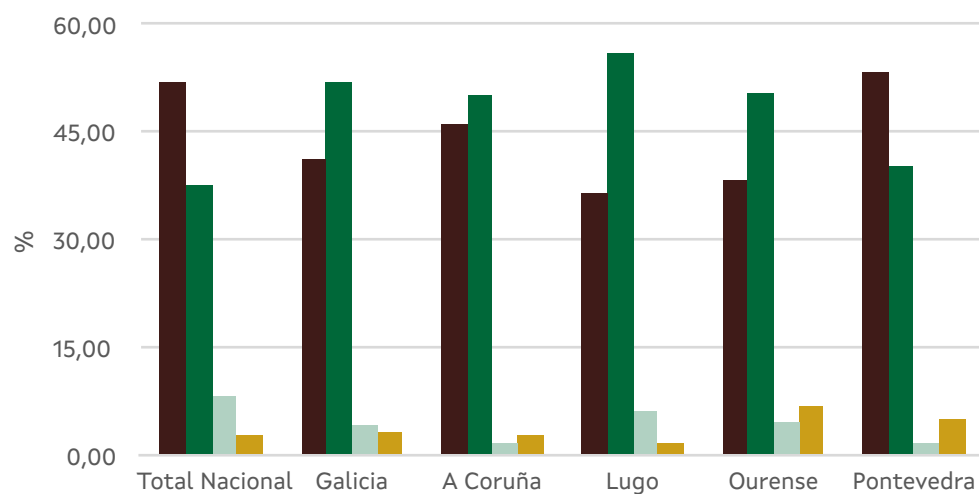


PROVINCIA	TOTAL DE PARCELAS NO BANCO DE TERRAS			PREZOS MEDIOS (€)	
	NÚMERO DE PARCELAS	SUPERFICIE (HA)	MEDIA (HA)	POR PARCELA	POR HECTÁREA (HA)A
A CORUÑA	3.831	1.988,26	0,52	0,52	126,19
LUGO	2.783	1.826,53	0,66	74,89	114,11
OURENSE	4.564	1.518,86	0,33	28,07	84,33
PONTEVEDRA	1.705	504,67	0,30	40,27	136,07
<b>TOTAL</b>	<b>12.883</b>	<b>5.838,32</b>	<b>0,45</b>	<b>50,92</b>	<b>112,37</b>

Táboa 5 Parcelas do banco de terras.

Fonte: Consellería de Medio Rural

Distribución da SAU en % segundo o censo agrario 2020



Fonte: <https://www.ine.es/> Censo agrario 2020



# O rol da entidade no apoio para o acesso á terra



## 3. O ROL DA ENTIDADE NO APOIO PARA O ACCESO Á TERRA

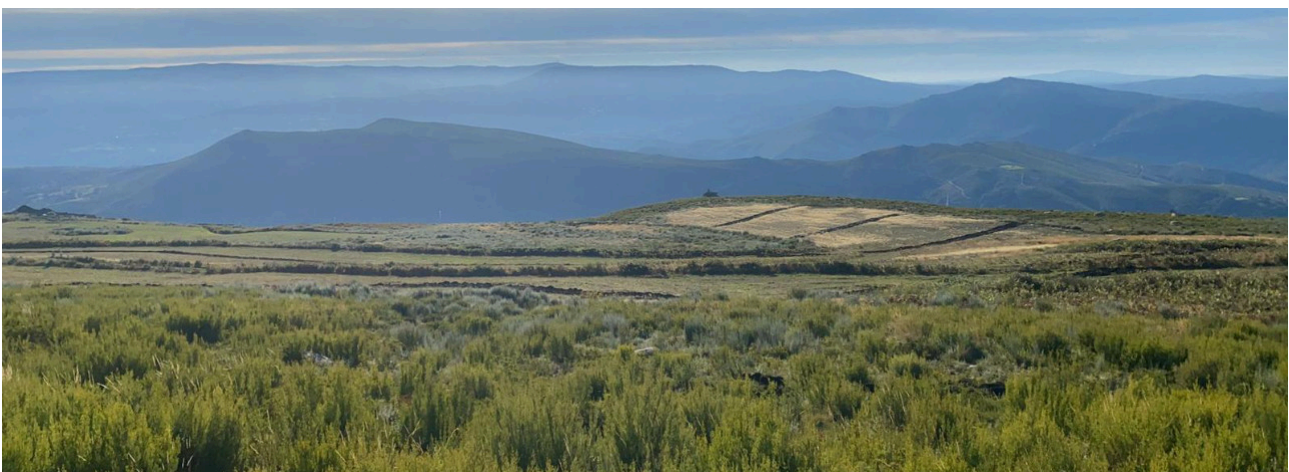
**O apoio a novas/os entrantes na agricultura no seu acceso á terra pode darse de moitas formas e intensidades. Por iso, a primeira reflexión a facer por parte daqueles axentes ou organizacións que desenvolvan ou consideren desenvolver actividades de apoio nesta cuestión é a de definir o tipo de rol que queren asumir.**

Ao falar do rol dunha entidade, axente ou organización, referímonos ao tipo de funcións, de entre todas as posibles, que queiran e poidan levar a cabo apoiando á persoa entrante no proceso de acceder á terra necesaria para o seu proxecto produtivo. En boa medida, a resposta a esa pregunta depende do tipo de problemática identificada no acceso á terra por parte das persoas entrantes no territorio dado, dos recursos dispoñibles ou mobilizables por parte da organización -tanto en cantidade como en calidade- e, cando menos ao principio, do propio obxecto social da entidade e como as novas accións de apoio encaixan no mesmo. Así, cada rol demanda unha serie de recursos, pode acadar unha serie de obxectivos, e leva aparelladas unha serie de metodoloxías e estratexias de desenvolvemento específicas.

Unha entidade dada vai ter experiencia, coñecementos e recursos nunha ou varias das dimensións nas que as NE poden precisar apoio. Isto tamén determina en que eidos é recomendable que a organización se centre e en cales o seu papel vai ser secundario. De calquera xeito, **sempre será útil e aconsellable que a organización identifique outras entidades que poden prestar axuda ou acompañar a NE nas outras facetas a considerar no proceso de incorporación –e en particular no acceso á terra–.**

De forma sinxela, na seguinte figura identifícanse posibles roles, de menor a maior intensidade de acción. Normalmente un rol de maior intensidade incluíría tamén as funcións daqueles previos no listado, aínda que obviamente poden darse combinacións de varios roles en función do eido e a etapa de apoio. Ademais, dentro de cada tipo de rol, á súa vez, pode darse un gradiente na intensidade do apoio prestado.

En todo caso, é fundamental que a entidade faga visibles esas actividades, sexa o rol que sexa, de xeito que as persoas entrantes sexan conscientes do tipo de axuda que lles pode prestar e cheguen a ela con facilidade.





## INFORMAR

Proporcionar información xeral de interese para a persoa entrante:

» Marco legal/Marco financeiro/Marco técnico

» Divulgar puntos de información de oferta/demanda.



## FACILITAR

Subministrase información ad hoc para casos concretas, en función do perfil e necesidades da NE en cuestión e, de se-lo caso, da persoa oferente de terras.

Implica un maior coñecemento da NE e o seu proxecto, así como unha maior dedicación, particularizada en cada caso.



## MEDIAR

Marco privado (terras e explotación)

Instrumentos públicos (divulgación de opción, apoio na definición e solicitude, apoio na execución).



## XESTIONAR

A entidade intervéñ directamente na xestión de terras co obxecto de facilitar o acceso ás terras. Involúcrase directamente na obtención, xestión e/ou adxudicación de terras a persoas NE.

Diferentes vías, como bancos de terras locais, fondos propios de terras ou espazos test-agrarios.

**INFORMAR** A entidade proporciona información xeral de interese para o novo entrante, en diferentes ámbitos relevantes para o acceso a terra, e máis ou menos adaptada ao seu territorio e/ou sectores obxectivo. Por exemplo, recada e difunde información sobre:

- » *Mercado*: divulga puntos de información de oferta e demanda existentes e outros recursos dispoñibles no territorio
- » *Marco técnico*: informa sobre características produtivas e estruturais da terra no territorio e a súa localización, e en particular de terras agrarias abandonadas
- » *Marco legal*: informa sobre normativa reguladora dos diferentes mecanismos de transferencia, proporciona modelos xenéricos de contratos, recompila e asesora sobre normativa de usos, instrumentos de mobilidade e xestión de terras dispoñibles e/ou fiscalidade, etc.

- » *Marco financeiro*: reúne información sobre prezos de compra-venda e/ou arrendamento, posibles vías de financiación (incluídas axudas), etc.
- » *Recomendacións xenéricas e recursos* dispoñibles a nivel local sobre como abordar as etapas de acceso á terra (por exemplo, a partir desta guía).

Neste caso, con carácter xeral, non se aportaría ou elaboraría información a demanda nin específica sobre situacións particulares de persoas NE en concreto. Tampouco se realiza ningún tipo de intermediación directa. Porén, poden organizarse actividades divulgativas de carácter transversal ou elaborar materiais divulgativos dos diferentes temas abordados. Por exemplo, a **Scottish Land Commission** e o **Farm Advisory System** escoceses producen diversos materiais divulgativos ao respecto (guías, vídeos, etc.).



Para coñecer outros exemplos de interese, descarga aquí o documento de experiencias inspiradoras inventariadas por TERRACTIVA **noutras rexións europeas.**



## APOIO A NOVAS E NOVOS **ENTRANTES** **NO ACCESO A TERRAS**

» EXPERIENCIAS INSPIRADORAS



**FACILITAR** A entidade axusta e elabora información ad hoc para situacións concretas, en función do perfil e necesidades da NE en cuestión e, de se-lo caso, do oferente de terras.

Implica un maior coñecemento da NE por parte da entidade, así como do seu proxecto e, polo tanto, esixe unha maior interacción con elas e dedicación, particularizada a cada caso.

A entidade pode habilitar e manter un taboleiro de anuncios físico e/ou en liña propio onde difundir a oferta e demanda de terras. Pode ir dende ter un espazo físico de intercambio de información (taboleiro onde situar ofertas e demandas de terra por parte das persoas interesadas) ata contar cunha plataforma en liña propia onde se poidan ofertar e demandar terras. Con diferentes enfoques, tanto o servizo galés de **Farming Connect**, como a iniciativa **Aterra** do Grupo de Desenvolvemento Rural Limia-Arnoia, en Galicia, serían exemplos deste enfoque. Outro exemplo é o **Répertoire Départ Installation** (RDI), mantido polas Cámaras de Agricultura francesas, e que funciona como un Banco de Explotacións no que se listan aquelas explotacións que a persoa agricultora ou gandeira actual ofrece para alugueiro ou venta.

Nese senso, a elaboración e actualización dunha base de datos nun Sistema de Información Xeográfica (SIX) ofrece funcionalidades de interese tanto para a fase de busca como para os traballos de caracterización e selección das opcións dispoñibles.

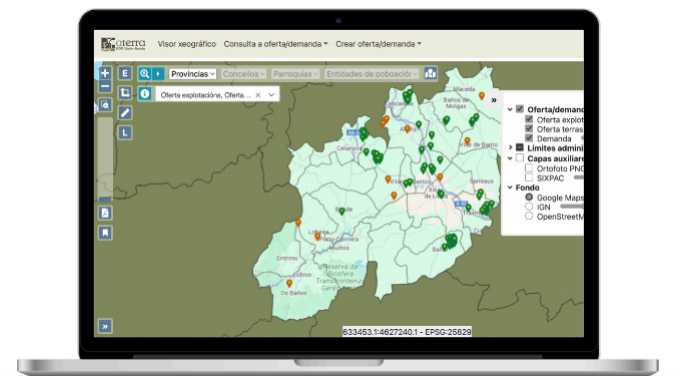


Figura 9 Visor da plataforma en liña da iniciativa Aterra con oferta e demanda de terras.

Fonte: <https://aterra.gal/visor/>



**MEDIAR** A entidade participa de xeito activo no proceso de busca e acceso á terra de cada NE. Avalía conxuntamente con cada NE as opcións dispoñibles e dálle a súa opinión ao respecto. Tamén intervén directamente nas negociacións coas persoas propietarias, elaborando opcións de acordo, realizando labores de mediación e propoñendo arranxos concretos ao longo de todo o proceso (comunicación, negociación e/ou formalización e seguimento dos acordos). A mediación pode darse tanto na busca a través do mercado de terras (de compravenda ou aluguer) como involucrándose no impulso e xestión dalgún instrumento de recuperación de terra agraria (como aldeas modelo ou polígonos agroforestais).

Por exemplo, o Land Mobility Service irlandés autodefínese coma un servizo de apoio confidencial que permite ás persoas que están pensando na expansión, no cambio de sector ou en retirarse, explorar as opcións sobre que facer coas súas terras/explotacións. Tamén axuda a conectar esta potencial oferta coa demanda. Coa mesma orientación funciona o **Scottish Land Matching Service** (SLMS) de Escocia.

Ademais, no caso galego, a entidade pode optar a converterse en entidade colaboradora da Axencia Galega de Desenvolvemento Rural, a través dun convenio coa mesma, tal e como se explica nun **apartado posterior desta guía**. Esta posibilidade habilita para exercer funcións de xestión e fomento dos instrumentos de mobilización e recuperación de terras agrarias previstos na Lei de Recuperación da Terra Agraria de Galicia.

**XESTIONAR** A entidade intervén directamente na xestión de terras co obxecto de facilitar o acceso ás terras. Así, involúcrase directamente na obtención, xestión e/ou adxudicación de terras a persoas NE.

- Existen exemplos de diversas modalidades nas que a entidade pasa a ser oferente de terras efectiva e, polo tanto, un aliado inmediato para novas e novos entrantes. Uns tipos básicos de intervención directa son:

- » **Banco de terras a nivel local**, baseado no aluguer.
- » Constitución, por parte da entidade, dun **fondo de terras agrarias en propiedade**, sexa para alugar ou para volver a vender (en ámbolos dous casos a NE). Este último caso é o que se denomina fondo de terras dinámico, no que a entidade compra e vende, mantendo sempre certo inventario de terras, pero só con carácter temporal.
- » **Espazos test-agrarios**, de carácter temporal pero como parte dunha abordaxe integral en relación ao tipo de apoio prestado. A entidade articula un espazo ou rede de espazos en base a esas terras onde se ofrece o necesario para que a NE desenvolva un período de proba orientado á posta en marcha da actividade agropecuaria

Estas modalidades de intervención directa desenvólense máis no **apartado de busca de terras**.

Obviamente, un rol de xestión directa leva asociadas uns maiores requirimentos, tanto de definición da visión estratéxica como financeiros e de xestión, que están ao alcance de menos organizacións. Porén, non deixamos de destacalo aquí dado o seu impacto potencial e en vista de experiencias que xa existen noutras rexións europeas, tanto a nivel de iniciativa pública como privada (como



é o caso de Terre de Liens en Francia). Non obstante, nesta guía non se analiza en detalle esta posibilidade de acción, que requiriría dunha abordaxe específica. Para coñecer outros exemplos de interese, consulta as **experiencias inspiradoras inventariadas por TERRACTIVA**.

Non cabe dúbida de que o éxito na incorporación da NE vai depender tamén dos apoios cos que conte. Sendo o acceso á terra un aspecto esencial, calquera que sexa o rol que unha entidade poida asumir, o impacto vai ser positivo. Porén, tamén é obvio que canto maior sexa a implicación e os recursos dispostos na tarefa, a incidencia vai ser maior. Tendo en conta a envergadura do reto, a ambición debe apuntar cara conseguir un acompañamento integral do novo ou nova entrante. Acompañar significa, para a entidade de apoio, asumir como propio o reto da incorporación e avanzar ao carón da NE no transcurso da súa iniciativa.



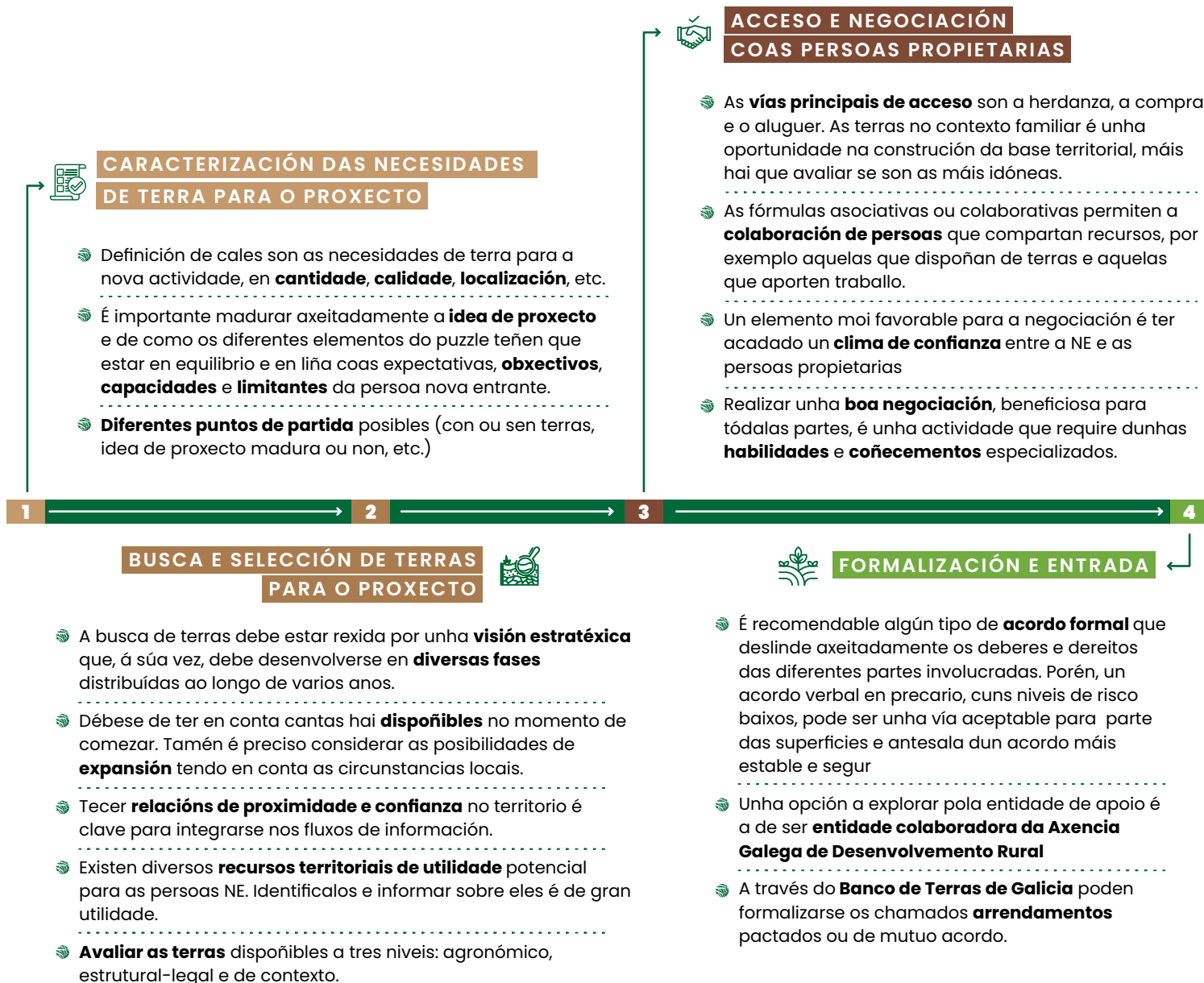
# O apoio nas diferentes fases



## 4. O APOIO NAS DIFERENTES FASES

Acceder á terra é un proceso laborioso que pode analizarse como un conxunto de etapas, cada unha cos seus obxectivos, recursos dispoñibles e retos a afrontar. A análise por etapas facilita identificar os elementos clave en cada fase e permite definir unha sistemática na abordaxe do proceso, coma se dun proxecto de construción se tratase. Do mesmo xeito que os roles descritos, a entidade pode ter maiores capacidades e/ou intereses no apoio nalgunha desas etapas.

Nesta guía propóñense, con carácter secuencial -aínda que non lineal-, as seguintes fases: **caracterización das necesidades de terra, busca e selección de terras, negociación, formalización e entrada.**





### 4.1. Caracterización das necesidades de terra para o proxecto

Referímonos aquí á **definición de cales son as necesidades de terra para a nova actividade, en cantidade, calidade, localización, etc.** Considerando que esta non é unha cuestión que poida abordarse de xeito illado ás outras dimensións do proxecto agrogandeiro (como orientación produtiva, dispoñibilidade de man de obra ou capacidade financeira, entre outros aspectos relevantes), esta etapa abórdase na **Guía de apoio á incorporación ao sector agrario**. Na mesma reflexiónase en detalle sobre a importancia de madurar axeitadamente a idea de proxecto e de como os diferentes elementos do *puzzle* teñen que estar en equilibrio e en liña coas expectativas, obxectivos, capacidades e limitantes da persoa nova entrante. Tamén nesta fase, especialmente, a NE beneficiaríase da axuda dunha entidade de apoio con experiencia e capacidades na materia.

As entidades de apoio asumen, segundo as súas capacidades e nivel implicación, un tipo de rol durante o acompañamento ás persoas entrantes. Isto non quere dicir que unha entidade que asuma un rol nunha fase determinada, deba manterse nese mesmo rol noutra fase. Así e todo, no seguinte recadro quedan reflexadas, a modo de exemplo, algunhas posibles formas de apoio que unha entidade podería desenvolver segundo que tipo de rol asumido na fase de caracterización, que tamén poden ser útiles noutras fases.

INFORMAR	FACILITAR	MEDIAR	XESTIONAR
<ul style="list-style-type: none"> <li>» Información útil sobre a oferta e demanda de terras</li> <li>» Ofrecer información sobre asesorías técnicas</li> <li>» Recomendacións xenéricas a nivel local</li> <li>» Ofrecer un listado con outros axentes que poidan orientar a nivel empresarial,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Elaborar información ad hoc coa información local</li> <li>» Manter un taboleiro de anuncios físico e/ou en liña</li> <li>» Ofrecer un mapa de parcelas de aptitude agraria, marco legal ao cal está adscrito cada parcela...</li> <li>» Ofrecer información de instrumentos de recuperación de terra agraria locais</li> <li>» Ofrecer un listado con outros axentes que poidan orientar a nivel empresarial, financeiro, etc.</li> <li>» Ofrecer un listado de asesorías técnicas na contorna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Analizar as opcións dispoñibles conxuntamente con cada NE</li> <li>» Ofrecer opinións e consellos en canto a localización, calidade, servizos, etc.</li> <li>» Aconsellar no establecemento de obxectivos principais e secundarios</li> <li>» Buscar espazos a través do mercado de terras</li> <li>» Involucrarse na creación ou xestión dalgún instrumento de recuperación de terra (ETA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Acompañar na elaboración do plan de orientación produtiva</li> <li>» Crear un Banco de Terras local</li> <li>» Crear un Fondo de Terras</li> <li>» Crear un Espazo Test Agrario</li> </ul>

Táboa 6 Accións de apoio en función do tipo de rol asumido pola entidade



### 4.2. Busca e selección de terras para o proxecto

Unha vez definidas as necesidades de terra (iniciais e a medio-longo prazo), a entidade pode contribuír de formas diversas á busca e selección de terras. Neste apartado recóllense algúns eidos e exemplos, así como recursos de utilidade.

#### 4.2.1. O punto de partida

A situación de partida das persoas novas entrantes pode ser moi diversa, algo que determina as súas necesidades e recursos iniciais e, polo tanto, o itinerario a seguir na incorporación así como o tipo de apoio máis acaído. Porén, as etapas identificadas e dimensións a ter en conta son moi semellantes independentemente do punto de partida. As principais diferenzas radican na secuencia e, tal e como xa se apuntou, nas necesidades específicas de cada NE en particular.

En relación á base territorial necesaria para o desenvolvemento da súa actividade, podemos diferenciar, de xeito simplificado, as seguintes situacións:



#### ENTRANTES QUE XA CONTAN CON TERRAS

*(cando menos un mínimo para iniciar):*

Probablemente anecdótico noutros contextos xeográficos, esta situación é relativamente frecuente en Galicia<sup>16</sup>, debido ás particularidades das estruturas de

<sup>16</sup> Este fenómeno quedou patente na caracterización de NE realizada no marco do proxecto TERRACTIVA. Pódese consultar dita caracterización [neste enlace](#)

propiedade no rural e das dinámicas demográficas e agrarias da segunda metade do século pasado. Neste grupo podemos diferenciar, á súa vez:

- » aquelas persoas que non teñen decidido a orientación produtiva da súa actividade, para as que a pregunta a facerse sería 'que se pode facer nestas terras?'. Neste caso, hai que madurar antes a idea de proxecto para o que nos remitimos á Guía de apoio á incorporación mencionada no apartado anterior.
- » aquelas que, ademais, xa teñen unha idea clara sobre a orientación produtiva, e que deberían reflexionar inicialmente sobre se as terras teñen a aptitude e a dimensión suficientes para asegurar a viabilidade da nova produción.



#### ENTRANTES QUE NON CONTAN CON TERRAS

Onde tamén podemos diferenciar:

- » que teñen idea clara sobre a orientación produtiva e as súas necesidades de terra: neste caso as preguntas son xa 'onde e como buscar?'
- » sen idea de orientación produtiva, para os cales o primeiro a facer sería clarificar que tipo de actividade queren desenvolver. De novo, esta é outra situación na que hai que madurar antes a idea de proxecto para o que nos remitimos á Guía de apoio á incorporación mencionada no apartado anterior.



A presenza de terras pode semellar, *a priori*, unha vantaxe para aquelas NE que as teñan dispoñibles. Porén, é importante determinar primeiro cales son as motivacións e os obxectivos da persoa que quere incorporarse e cal é a aptitude das terras en relación a ambos (motivacións e obxectivos). Nese senso, poden darse diversas situacións.

Por unha banda, a dispoñibilidade de terras, seguramente procedentes do acervo familiar, sexan xa da súa propiedade ou simplemente accesibles para a NE, pode ser unha motivación importante para a NE, que queira manter e/ou valorizar o patrimonio familiar. Ese pode representar, de feito, o impulso para iniciar unha actividade agraria. Porén, pode ocorrer que esas terras non sexan as máis acaídas para desenvolver unha actividade agro-gandeira, ou cando menos non aquela á que se quere orientar a persoa NE. Tamén pode acontecer que non sexan suficientes, ou ben que requiran de demasiado investimento en comparación a outras terras que puidesen estar dispoñibles na contorna. Por este tipo de cuestións **é importante clarificar, en primeiro lugar, cal pode ser a finalidade das terras coas que conta de partida a NE na futura actividade e se, realmente, son as máis acaídas para desenvolvela.**

Se o mantemento das terras familiares é o principal motivo para iniciar a actividade agro-gandeira, cabe preguntarse realmente se a súa xestión directa por parte da futura entrante é a mellor alternativa para esa persoa –en ausencia doutras motivacións claras– ou se, pola contra, é preferible ceder as terras a outras persoas agricultores que as xestionen.

### 4.2.2. Unha carreira de fondo

Unha vez definido o plan de incorporación e determinadas as necesidades de terra, a súa tipoloxía e zona preferida, pódese iniciar a procura de terreos. Segundo a zona, o contexto da persoa ou os criterios de busca, o tempo necesario pode ir entre unhas semanas ou poucos meses ata máis dun ano. A procura de terreos ten pouco en común coa procura dun piso ou dunha casa. Atopar terras é unha parte fundamental no proceso de incorporación e ademais influirá, unha vez se sabe con que terreos se pode contar de partida, na re-definición do resto do plan de instalación.

Nese senso, **procurar terras é un punto crítico no que prestar axuda á persoa entrante é de especial importancia, o que implica mobilizar diferentes actores e ferramentas, que á súa vez poden variar dunha incorporación a outra**, mesmo dun territorio a outro para proxectos similares. Facer consciente á NE desta circunstancia, acompañándoa nos momentos de frustración e/ou desánimo, é en si mesmo un apoio de gran valor cando a busca de terras se converte nunha carreira de fondo.

Por outra banda, **a busca de terras debe estar rexida por unha visión estratéxica que, á súa vez, debe desenvolverse en diversas fases distribuídas ao longo de varios anos.** Porén, é importante ter ese escenario a longo prazo definido, no posible, dende o principio –sendo conscientes das incertezas e dúbidas inherente aos comezos–.

Se as necesidades de terra son grandes, é razoable pensar que non se vai conseguir toda ela xa ao principio do proxecto. Pola contra, o normal é que as terras se vaian atopando ou acadando pouco a pouco e iso hai que telo en conta na planificación do proxecto. Con todo, cando se definen as necesidades de terra, hai que pensar non só nas mínimas necesarias



para iniciar a actividade, senón tamén en cal é a extensión obxectivo a cinco ou dez anos vista.

Normalmente, salvo nas zonas de elevada demanda de terras agrarias, puntuais no contexto galego, buscar terras é máis doado unha vez se teñen as primeiras e se ten iniciado a actividade. Isto débese a que unha vez superado o arranque, o coñecemento que a persoa entrante ten, tanto das súas necesidades concretas en relación á tipoloxía de terras, como do contexto local, aumenta e, viceversa, o seu proxecto vai sendo coñecido e, se todo vai ben, recoñecido, por parte da veciñanza e persoas propietarias.

Pola contra, os graos de liberdade na busca de terreos para a fase de expansión redúcense, xa que unha vez que se comezou nunha localización concreta os novos terreos a conseguir deberán estar situados nun certo radio de acción. Por ese motivo, pode darse o caso no que as dificultades para buscar terras adicionais, sen prexuízo do dito anteriormente, sexan relativamente maiores na fase de expansión do proxecto. Porén, hai modelos produtivos con maior flexibilidade e que permiten aumentar o radio de acción na expansión e tamén admiten certo grao de dispersión das parcelas xestionadas. A expansión a través da diversificación tamén se acomoda mellor a esa realidade.

En suma, **á hora de tomar a decisión de onde buscar terras, ademais de ter en conta cantas hai dispoñibles no momento de comezar –e a maior ou menor facilidade de acceder a elas–, tamén é preciso considerar as posibilidades de expansión tendo en conta as circunstancias locais.** De novo, un bo coñecemento por parte da entidade do contexto territorial e social pode ser de grande axuda para a toma de decisións estratéxicas por parte da NE.



Manuel Fernández, cunha explotación hortícola en Vilanova de Arousa, salienta que 'ao principio non tiven problemas porque contaba con terras herdadas. Actualmente é moi difícil expandirse xa que a terra é moi cara e a que hai está moi

Finalmente, non debemos esquecer que para unha parte de NE a incorporación á actividade agraria forma parte frecuentemente dun proxecto vital global, no que a localización das terras para a produción vai asociada a outros elementos fundamentais dese plantexamento. Neses casos, outros criterios máis alá dos relativos á futura actividade pesan tanto ou máis que a cantidade e calidade das terras, como a dispoñibilidade de vivenda e doutros servizos básicos.

### 4.2.3. Busca de terras

#### 4.2.3.1. O valor da información

O mercado de terras rústicas caracterízase pola súa opacidade e a dificultade de acceder a información. Trátase ademais dunha información que, de existir, en moitas ocasións só é accesible a nivel local e mesmo só por parte dunhas poucas persoas. As ofertas e anuncios de predios rústicos "visibles" son polo xeral só unha pequena parte das terras potencialmente dispoñibles. Por iso, a capacidade para apoiar a cada NE na procura de terras será maior canto maior coñecemento e contactos locais mobilizables para consulta teña a entidade. Isto é moito máis importante naqueles casos nos que a persoa NE procede doutra zona e non ten raíces nin contactos locais previos e, en especial, se o seu substrato cultural difire moito do da zona obxecto de pescuda.



A entidade colaboradora pode facilitar información de distinta índole. Dende a máis xenérica, como inmobiliarias especializadas, sexan locais ou online, axentes mediadores, etc.. Pode centrarse en identificar lugares típicos de información desta índole, como taboleiros de anuncios en distintas localizacións (nalgún bar ou cafetería, nunha tenda, no local da cooperativa, etc.), ou mesmo persoas e/ou outras organizacións que poidan contar con información dese tipo. Ter identificados puntos de pescuda ou informantes concretos en cada municipio, ou mesmo a nivel parroquial, é dun gran valor.

Ademais de dar a coñecer o Banco de Terras de Galicia (con alcance limitado, máis non por iso descartable), poden existir bancos de terras a nivel local, en auxe nos últimos anos. A partir desta información particularizada para o seu territorio de actuación, a entidade pode elaborar materiais divulgativos ad hoc.

**Un paso adicional nese apoio é acompañar a cada entrante facilitando a súa integración nos fluxos de información; é dicir, poñelos en contacto directo, e proporcionando credenciais<sup>17</sup>, con eses puntos de información e/ou informantes locais.** Isto é especialmente importante tendo en conta o antes mencionado: poden existir filtros de acceso a esa información en función de quen pregunte, na medida en que as persoas propietarias ou as propias comunidades locais poidan ser cautas á hora de proporcionar detalles a persoas descoñecidas.

<sup>17</sup> Este fenómeno quedou patente na caracterización de NE realizada no marco do proxecto TERRACTIVA. Pódese consultar dita caracterización [neste enlace](#)

A integración nos fluxos de información e redes a nivel local ten outra vantaxe: tal e como se aborda especificamente na Guía de apoio á incorporación, é un elemento importante no proceso de instalación na actividade.

A procura de terras é xa unha oportunidade, do xeito comentado, para que a entidade vaia introducindo á persoa NE no contexto local e as súas dinámicas. Esta tamén é unha oportunidade para comezar a indagar a posible acollida da nova iniciativa e, de se-lo caso, aproveitar para resaltar o positivo que a mesma podería aportar para a zona. Gañar apoio de veciños e actores locais nas primeiras etapas é algo dun gran valor estratéxico.

Por todo isto, esta fase ten que ser xestionada coidadosamente por parte da entidade de apoio, buscando xerar confianza mutua e identificando sinerxías entre as diferentes partes. Especialmente relevante é tecer pontes de comunicación e confianza cos referendarios locais, aquelas persoas de boa reputación, liderado e referencia a nivel local, e que, sobre todo, gocen da estima e confianza da veciñanza (por exemplo, pedáneos, xuíces de paz, agricultores xubilados, persoas activas no mundo do asociacionismo ou do cooperativismo, párrocos, membros da corporación municipal, etc.). O mapa de actores relevantes para a busca de terras será diferente para cada territorio.

Por iso, **pasar tempo no lugar, coñecer xente local e tecer relacións de proximidade e confianza dará os seus froitos, tanto para a entidade que**



**pretenda apoiar ás NE como vía para construír capital social e coñecemento territorial, como directamente ás NE, acompañados pola entidade**, no proceso de busca activa. Neste último caso, se se limitan as áreas de busca, o traballo de campo será máis fácil de abordar.

Hoxe en día tamén é de interese identificar os grupos activos en redes sociais (coma Facebook, Whatsapp, Telegram, Instagram, etc.) que poidan ser interesantes para a NE, por aglutinaren a persoas do eido sectorial ou xeográfico no que vai a instalarse. Estes grupos son creados e xestionados de múltiples formas e por diferentes motivos, pero algúns deles utilízanse para publicar multitude de anuncios de diversa índole: venda de animais, intercambios de sementes, información sobre prezos, etc.. Ademais da información que poidan achegar, estes grupos poden ser tamén unha porta de entrada na comunidade agrícola para as persoas entrantes.

Nos casos nos que a zona de busca de terras é aquela na que a NE ten as súas raíces ou xa conta con algún tipo de conexión, a situación de partida é en principio máis favorable. Porén, a posible existencia de conflitos previos pode ser unha contrapartida a ter en conta. Nese senso, a entidade pode, de novo, apoiar dando credibilidade externa e neutral ao novo proxecto e actuando como mediadora no proceso de diálogo e integración na contorna local.

Por outra banda, en moitas áreas do rural galego aparece un mercado de terras silente. Trátase de superficies que non están en oferta efectiva na actualidade, pero que non están sendo aproveitadas de forma activa e que, falando coas persoas propietarias, poderían ser accesibles ás NE por

algunha vía (cesión en precario, arrendamento, compra...). O acceso a estas opcións require dun coñecemento polo miúdo do territorio e as súas redes sociais e esixe dunha boa reputación tanto da persoa entrante como do seu proxecto produtivo. Porén, o feito de que de partida, ditas terras non estivesen aparentemente en oferta, non implica que o obxectivo sexa, de seren finalmente mobilizables, acadar un acordo estable e fiable. De novo, para aquelas persoas NE alleas ao territorio, a acción da entidade de apoio é decisiva para identificar esas superficies potenciais e aos seus propietarios, así como para iniciar e acompañar os contactos e negociación para o acceso.

Relacionado con este mercado silente cabe mencionar as terras de propiedade descoñecida, que abordamos especificamente no apartado 4.2.3.2.5.

### **4.2.3.2. Recursos territoriais e ferramentas de acceso á terra agraria**

#### **4.2.3.2.1. Mapa de potencial de terras**

O apoio por parte da entidade pode ir un paso máis aló e consistir nunha busca activa de terras no seu territorio, que pode ser "á demanda" de NE que o pidan, ou de forma habitual para contar cunha base de datos actualizada de terras na súa zona. A acción neste caso tamén pode ter diferente grao de implicación por parte da entidade, e consistir nalgunha das seguintes actividades:

- » Facer unha recompilación de terras dispoñibles en distintas plataformas de oferta de terras de maneira habitual co





Figura 11 Gandería CienPorCel na Aldea Modelo de Osmo (Cenlle)

Fonte: [campogalego.com](http://campogalego.com)

Neste senso, ademais de identificar tódolos procesos de recuperación de terras agrarias en curso impulsados por AGADER (consultables nos directorios de **aldeas modelo** ou **polígonos agroforestais**), a entidade pode, de se-lo caso, axudar á persoa NE nos posibles procesos de concorrencia. Para cada Aldea Modelo, AGADER elabora unha guía produtiva na que se orientan o tipo de cultivos e aproveitamentos acaídos para a zona, a partir dos cales as persoas interesadas farán as súas propostas.

**As áreas declaradas como Aldeas Modelo ou Polígonos Agroforestais, unha vez mobilizadas, ofértanse a persoas interesadas a través dun proceso de concorrencia competitiva ao que se lle dá publicidade a través do Diario Oficial de Galicia. De feito, algunhas das primeiras**

**Aldeas Modelo impulsadas están sendo xestionadas por persoas novas entrantes (Figura 10).**

A entidade tamén pode explorar se é interesante e factible impulsar un novo proxecto dalgún deses instrumentos, como un polígono agroforestal de iniciativa privada (ou instar un de iniciativa pública), impulsar algunha permuta de especial interese agrario, etc.

#### 4.2.3.2.3. Os Montes Veciñais en Man Común: un gran potencial para apoiar ás persoas NE

O elemento que fai aos MVMC tan importantes dende a perspectiva desta guía é que o dereito ao seu aproveitamento vén determinado pola residencia da persoa no lugar ao que pertence o monte e, polo tanto, ofrecen unha vía de acceso á terra singular e diferente a outros tipos de propiedade. **Os MVMC teñen sido, de feito, unha base importante para a incorporación de persoas NE en diferentes zonas do territorio galego e son dun gran potencial para outras moitas.**

Como xa se viu, ocupan elevadas extensións en Galicia (Táboa 7) e, aínda que a súa aptitude produtiva é en moitas ocasións limitada (ver Figura 7), son extensións moi interesantes para implantar novos proxectos agrarios, sobre todo de gandería extensiva.

PROVINCIA	SUPERFICIE MVMC (KM <sup>2</sup> )	SUPERFICIE DA PROVINCIA (KM <sup>2</sup> )	% DE MVMC
A CORUÑA	440	7950	5,53
LUGO	2058	9858	20,87
OURENSE	2777	7274	38,17
PONTEVEDRA	1305	4495	29,05

Táboa 7. Superficie que ocupan os MVMC. Elaboración propia a partir do Plan Básico Autonómico e do IGE.

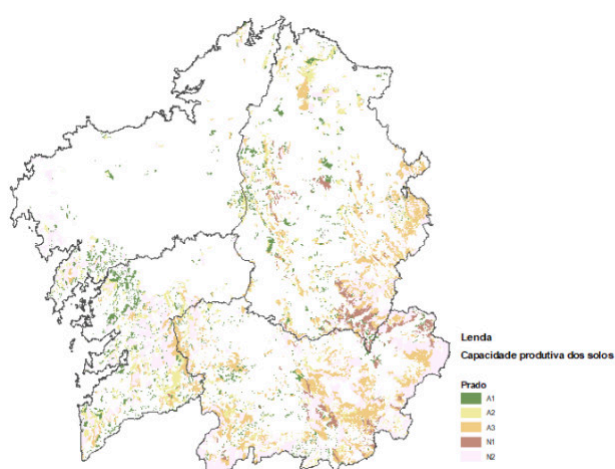


Figura 12. Aptitude para prado dos solos dos MVMC. Elaboración propia a partir do Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia (Corbelle et al., 2014)<sup>18</sup>

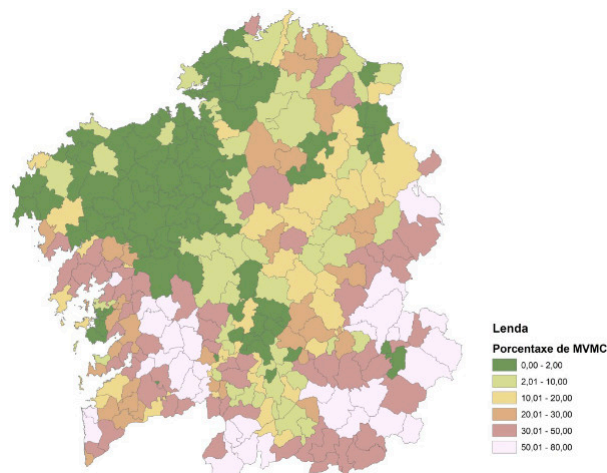


Figura 13 Porcentaxe de superficie que ocupan os MVMC por municipio.

Fonte: Elaboración propia a partir do Plan Básico Autonómico.

	APTITUDE MILLO (HA)			
	A1	A2	A3	% APTITUDE MILLO
A CORUÑA	617,42	1296,85	871,18	6,33
LUGO	82,96	3762,48	18476,88	10,85
OURENSE	47,94	2152,73	8853,07	3,98
PONTEVEDRA	2403,40	4059,07	5362,48	9,06
	APTITUDE PRADO (HA)			
	A1	A2	A3	% APTITUDE PRADO
A CORUÑA	11047,68	7435,94	2843,44	48,47
LUGO	31202,30	34750,26	75221,24	68,60
OURENSE	16995,24	24255,37	96471,55	49,59
PONTEVEDRA	26729,40	30404,87	18043,04	57,61

Táboa 8. Aptitude para prado e millo dos solos dos MVMC. Elaboración propia a partir de Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia (Corbelle et al., 2014)<sup>19</sup>, Plan Básico Autonómico e IGE.

<sup>18</sup> Corbelle Rico, E., Vila García, D., Crecente Maseda, R., Díaz-Fierros Viqueira, F. (2014) Dixitalización do mapa de capacidade produtiva dos solos de Galicia; ; Recursos Rurais; vol 10; pp. 35 – 43. Os tipos A1, A2 e A3 refírense ao grao de aptitude, de maior a menor, tendo as terras tipo A1 unha aptitude óptima e as tipo A3 algún limitante que, non impedindo a produción, reduce os seus rendementos.

<sup>19</sup> Ídem



Segundo o artigo 61 da Lei 2/2006, a comunidade veciñal entenderase composta pola veciñanza que a integren en cada momento, tendo a condición de veciñanza comuneira aquelas persoas titulares de unidades económicas, produtivas ou de consumo, con casa aberta e residencia habitual independente dentro da área xeográfica sobre a que se asente o grupo social, aínda que estatutariamente podería establecerse un prazo mínimo de residencia para adquirir a condición de comuneira/o, sen que poida ser superior a un ano. Segundo o artigo 62 da citada Lei, a acción para reclamar o recoñecemento da condición de comuneira/o prescribe aos trinta anos.

Polo tanto, a residencia nunha comunidade con MVMC, de existir vivenda dispoñible, representa de por si unha oportunidade para acceder a terra, algo a ter moi en conta cando esta sexa unha opción viable. Porén, de ser ese o caso, é necesario explorar axeitadamente a situación da comunidade do monte, os usos actuais, as preferencias e expectativas das persoas comuneiras residentes, o grao de dinamismo da xunta reitora –de existir– e o encaixe do novo proxecto no marco xeral de aproveitamentos do MVMC.

Por outra banda, o artigo 5 da Lei 13/1989 indica que os MVMC<sup>20</sup> poden ser obxecto de

cesión temporal ou arrendamento, por un período temporal non superior a once anos, salvo que se realice a través do Banco de Terras de Galicia, caso no que a cesión poderá acadar ata trinta anos, ou no caso de especies forestais que se rexan por modelos silvícolas nos que estea establecida a idade de corta, o tempo correspondentes ó primeiro quenda de corta. As melloras e instalacións que se realicen neles quedarán en propiedade da comunidade veciñal ó finalizar o prazo.

Tendo en conta o anterior, se a persoa NE ou a entidade asesora consideran como opción o alugueiro de MVMC, deberán ter en conta como mínimo: a dispoñibilidade do MVMC (se xa está en uso pola comunidade, alugado a terceiros, cun convenio de xestión coa Xunta de Galicia, etc.), o uso actual, o período máximo de alugueiro e a calidade do solo que pode condicionar a tipoloxía de explotación a instalar. Así, **un traballo de interese a facer pola entidade consiste en inventariar os MVMC no seu territorio e tratar de diagnosticar a súa aptitude potencial, estado actual de aproveitamento, situación administrativa e, moi especialmente, realidade social das comunidades veciñais xestoras. Tamén é de grande interese investigar a posible existencia de vivendas vacantes na aldea ou aldeas nas que se localiza o monte veciñal.**

---

### <sup>20</sup> Artigo 5. Cesións e arrendamentos

1. Os montes veciñais en man común, pese á súa inalienabilidade, poderán ser obxecto de cesión temporal, en todo ou en parte, a título oneroso ou gratuíto, por obras, instalacións, explotacións de diversa índole, servizos ou outros fins que redunden de modo principal no beneficio directo da comunidade de veciños, de acordo coas maiorías previstas no artigo 18.1. A cesión poderá ser por tempo indefinido a prol de calquera das administracións públicas cando sexa destinada a equipamentos a favor da propia comunidade e mentres se manteña o fin para o que se fixo a cesión.

2. Os montes veciñais en man común poderán ser obxecto de arrendamento total ou parcial, o cal se rexerá polo disposto no capítulo I do título VII da Lei

---

2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia, coas seguintes especialidades:

a) O período contractual non poderá ser superior a once anos, agás nos arrendamentos realizados a través do Banco de Terras de Galicia. Nestes arrendamentos a través do Banco de Terras de Galicia, o período máximo contractual será de trinta anos ou, no caso de especies forestais que se rexan por modelos silvícolas nos que estea establecida a idade de corta, o tempo correspondente á primeira quenda de corta.

b) As melloras e instalacións que poidan derivar do arrendamento quedarán de propiedade da comunidade veciñal ao rematar o prazo pactado, sen ningunha compensación para o arrendatario.

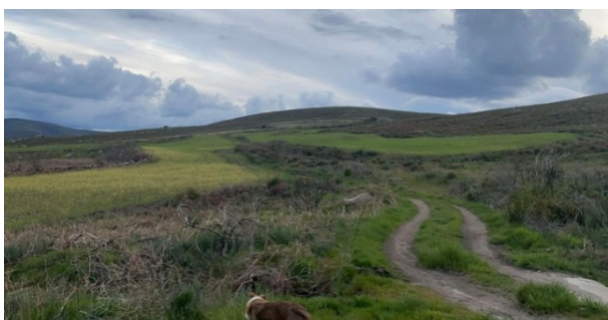


Figura 14. MVMC en Vilariño de Conso. Superficies xestionadas por un novo entrante (gandería Val do Conso).

Fonte: imaxes cedidas por Antonio Tucci.

#### 4.2.3.2.4. Patrimonio das Administracións Públicas e outras entidades

Se ben é certo que a maioría das terras en Galicia son, como xa se indicou, de titularidade privada, sexa individual ou colectiva (os Montes Veciñais en Man Común, xa referidos no apartado anterior), tamén hai certas superficies propiedade dalgunha Administración Pública que, non por cativa, deixa de ter interese. En ocasións, ademais, ditas superficies presentan un estado de xestión sub-óptimo e poden ser un recurso a mobilizar. Ademais das superficies propiedade do Banco de Terras de Galicia (AGADER), das que se fala no apartado correspondente, outras Administracións posúen terras: os diferentes Ministerios (como o de Defensa ou de Fomento), outros departamentos e organismos da Xunta de Galicia, Deputacións Provincias, Concellos ou Confederacións Hidrográficas, entre outras, son titulares de predios rústicos en Galicia.

Nalgúns casos, pode ser viable chegar a acordos cos organismos titulares para a xestión temporal desas terras. A entidade pode explorar esas opcións, seguramente máis factibles para unha organización que para unha persoa individual, para logo facilitar o acceso ás NE. Por exemplo, o GDR Limia-Arnoia, en Ourense, chegou a un acordo dese tipo coa Deputación Provincial de Ourense.

Igualmente pode haber outras entidades de dereito público ou privado que contan con terras rústicas no seu patrimonio. Así, é de interese identificalas e localizar as súas propiedades co gallo, de existir oportunidade e seren estas axeitadas para a actividade agraria, de explorar a súa posible mobilización para as NE. Por exemplo, a Igrexa, as confederacións hidrográficas, empresas enerxéticas ou fundacións de diversa índole, teñen superficies que en localizacións puntuais poden representar un bo punto de partida para alguén que se inicia nunha actividade agro-gandeira.

#### 4.2.3.2.5. Os terreos de titularidade descoñecida: un territorio a explorar

Os predios vacantes, ou chamados coloquialmente terras de descoñecidos, son aquelas terras nas que non se coñece a persoa propietaria e que ninguén reclama. Non sendo un fenómeno exclusivo de Galicia, os procesos de regresión demográfica acusada e abandono completo da actividade agraria, xunto cun forte minifundismo e limitacións nos sistemas de información catastral e de rexistro, fixeron que as terras de descoñecidos sexan un fenómeno en aumento. Aínda que non existe información fiable de cal pode ser o alcance do fenómeno, o Banco de Terras de Galicia estimaba que algo máis de 300.000 parcelas rústicas estarían nesa situación no país. Recentemente, no marco de iniciativas



impulsadas ao abeiro da Lei 11/2021, de 14 de maio, de recuperación da terra agraria de Galicia, en zonas especialmente abandonadas, estanse a identificar áreas nas que as terras de descoñecidos chegan a representar máis do 30% do total.

**Este tipo de terras poden representar tamén unha oportunidade para as NE gracias ao artigo 19 da devandita Lei. Esta atribúe a AGADER a posibilidade de incorporar ditos bens rústicos ao seu patrimonio, logo dos procedementos de investigación da propiedade oportunos e, nese caso, á súa dispoñibilización para o aluguer por medio do Banco de Terras de Galicia.**

O procedemento de investigación da titularidade necesario para mobilizar esas superficies pode ser iniciado por iniciativa propia de AGADER, por comunicación ou por denuncia. No momento de elaborarse esta guía, AGADER só está activando ese procedemento nos proxectos de polígonos agroforestais e/ou aldeas modelo. Porén o artigo 19.2 da devandita Lei posibilita que calquera parte interesada, unha vez identificadas terras susceptibles de seren de propiedade descoñecida, pode tratar de iniciar o procedemento de investigación comunicando tal feito a AGADER.

Dende a perspectiva dunha entidade de apoio ás NE con visión a longo prazo, unha actividade interesante é realizar un traballo de identificación previo, sobre todo nas áreas abandonadas de maior aptitude agraria, de terras sen propiedade coñecida. Dese xeito poderá instar a AGADER a iniciar os procedementos oportunos que poidan finalizar, de confirmarse a situación de predio vacante, na incorporación desas terras ao Banco de Terras de Galicia e, polo tanto, pasar a estar dispoñibles para as novas iniciativas agrogandeiras.

Independentemente das posibilidades que ofrece a Lei 11/2021, e tendo en conta que require da actuación directa expresa de AGADER, poden darse casos nos que non sexa posible no curto prazo intentar acceder a terras en estado de abandono de persoas descoñecidas, sexa para xestionalas ou para evitar a súa progresiva degradación produtiva. Mesmo se poden dar situacións nas que eses predios xeren prexuízos para a implantación da actividade dos NE; por exemplo, sendo encravados ou lindeiros e ocasionando danos como invasión de mato ou adventicias, caída de árbores, deterioro de infraestruturas comúns como muros, socalcos, conducións de auga, etc.. Neses casos cabe explorar a posibilidade de levar a cabo, sobre o(s) predio(s) en cuestión, unha actividade a modo de xestión de negocio alleo, tal e como se prevé no Código Civil (artigos 1888 a 1894)<sup>21</sup>. Enténdese por xestión dun negocio alleo a situación na que unha persoa se encarga voluntariamente da axencia ou administración dos negocios doutra, sen mandato expreso dela. O mantemento e cultivo dun predio agrario podería considerarse incluído nestes casos, polo que a xestión de boa fe e con dilixencia desas parcelas podería quedar amparada por esa previsión do Código Civil, amparando dese xeito á persoa nova entrante no manexo desas parcelas abandonadas.

<sup>21</sup> Artigo 1888 do Código Civil: El que se encarga voluntariamente de la agencia o administración de los negocios de otro, sin mandato de éste, está obligado a continuar su gestión hasta el término del asunto y sus incidencias, o a requerir al interesado para que le sustituya en la gestión, si se hallase en estado de poder hacerlo por sí.



### 4.2.3.2.6. Xestión directa

Tal e como se apuntou no apartado 3, a entidade pode optar por unha intervención activa na disponibilización de terras, converténdose nun banco de terras a nivel local. Neste caso, a entidade actúa de xeito directo no tráfico xurídico asociado á transferencia de terras. É dicir, accede ela mesma a terras, sexa á propiedade ou ao dereito de uso con carácter temporal, para despois administralas de diferentes formas, sexa tamén de forma directa ou por cesión á súa vez a terceiras persoas, coma NE. Existen numerosos exemplos no contexto europeo, tanto de organizacións públicas como privadas, e tamén con variedade de enfoques.

Así, a intervención da entidade pode darse con diversos enfoques:

- » Creando un **Banco de Terras a nivel local** cunha operativa semellante ao Banco de Terras de Galicia, baseado fundamentalmente nas cesións de carácter temporal, pero xestionado pola entidade e cun ámbito xeográfico de actuación limitado. Neste caso, a entidade accede á xestión temporal de terras propiedade de terceiros co fin de cedelas, á súa vez, a persoas NE. A propiedade mantense polas persoas ou organismos titulares das terras, que incorporarían o dereito de uso dos seus predios ao banco de terras local.

A iniciativa Aterra impulsada polo GDR Limia-Arnoia, xa mencionada, está avanzando nesa dirección.

- » Creando un **fondo de terras dinámico** no seu territorio de actuación, para o que a entidade merca e vende terras, dándolle prioridade, ou exclusividade no acceso, ás persoas NE. Neste caso, a entidade adquire o dominio pleno das terras, pero non ten como vocación manter a propiedade de ningunha delas por moito tempo, tan só ata que apareza a persoa

interesada en cultivalas, a quen llas venderían. De ter a capacidade financeira suficiente, a entidade podería proporcionar unhas condicións de pago favorables ao NE (pago a prazos, carencias, financiación a baixo interese, etc.) .

O exemplo paradigmático a nivel europeo son as **Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural** (SAFER) francesas. As SAFER, con máis de seis décadas de existencia, representan o principal actor no mercado de terras agrarias en Francia. Porén, un fondo de terras dinámico pode desenvolverse a pequena escala e dun xeito moito máis localizado.

Unha vía para a adquisición de terras con potencial agrario, para despois poñelas ao dispor das persoas novas entrantes, pode ser impulsar a doazón de terreos a favor da entidade con ese fin. Do mesmo xeito que a filantropía ou o mecenado están implantados noutros eidos, esta é unha vía a explorar como mecanismo para acceder a superficies utilizables. As tendencias demográficas en Galicia xeran, á súa vez, maiores probabilidades de persoas propietarias sen herdeiros que eventualmente puidesen optar por ceder as súas terras para este tipo de causas.

- » Creando un **fondo de terras de xestión directa**, no que as terras que se van adquirindo se dedicarían, preferentemente, ao aluguer a NE ou outro tipo de arranxos que non impliquen a transferencia da propiedade ás persoas que se incorporan. É dicir, a entidade adquire terras agrarias e mantén a propiedade das mesmas no longo prazo e cédeas só con carácter temporal, aínda que con acordos estables e duradeiros, ás persoas produtoras. Cando esas persoas cesan na actividade, as terras volverían a estar dispoñibles para outras persoas NE.



Dese xeito funciona a organización **Terre de Liens** en Francia, e que se define como unha asociación cívica que permite adquirir terras agrícolas para instalar unha nova xeración de persoas agricultoras en granxas ecolóxicas, impulsando o vínculo entre as persoas dedicadas á agricultura e o resto da cidadanía, ao tempo que fomentan a biodiversidade e a conservación do solo.

» Creando **espazos test ou de experimentación agraria**, que pode ser visto como unha variante estendida do anterior. Neste caso a entidade impulsa a dotación de superficies agrarias coas instalacións e os equipamentos necesarios para que unha persoa NE dea os primeiros pasos na actividade agraria, polo xeral nun período de tempo determinado, tralo cal a NE continuaría a actividade noutras terras. En ocasións, a entidade tamén proporciona formación, acompañamento na comercialización e/ou apoio noutros aspectos da incorporación á agricultura. Isto permite introducirse na práctica dunha agricultura profesional de maneira progresiva e con maior protección fronte aos riscos económicos.

Nese eido, a Lei de recuperación da terra agraria de Galicia prevé a creación dos denominados espazos de experimentación agraria<sup>22</sup>. Ditos espazos poden ser creados en áreas declaradas como Aldea Modelo por parte de AGADER (ver máis información ao respecto destas no apartado de instrumentos de mobilización). O obxectivo deses espazos é facilitar procesos progresivos de novas incorporacións, nomeadamente de persoas

mozas e, en particular, en modelos agroecolóxicos (segundo o previsto no artigo 122.2.b). O espazo de experimentación terá en principio carácter temporal e AGADER poderá levar a cabo as actuacións necesarias para o seu acondicionamento. No momento de elaborarse esta guía, AGADER tiña declarado o espazo de experimentación agraria na Aldea Modelo de Muimenta, no municipio ourensán de Carballeda de Avia. O espazo ten unha superficie de 15 hectáreas e orientarase á horticultura ecolóxica.

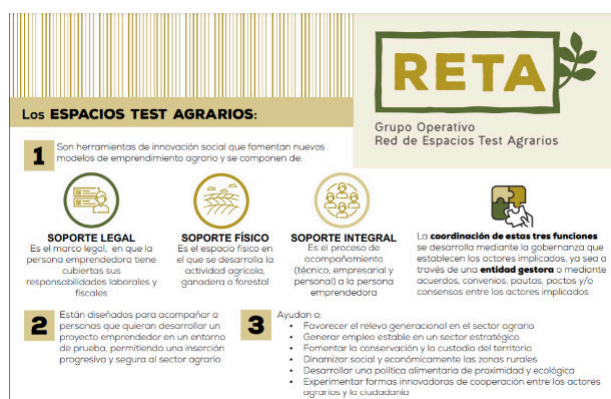


Figura 15. Os Espazos Test Agrarios segundo a RETA

Fonte: RETA

A modo de exemplo xa desenvolto a nivel local cabe citar o espazo de experimentación agraria da Reserva da Biosfera Mariñas Coruñesas e Terras do Mandeo, **presentado no inventario de experiencias inspiradoras de TERRACTIVA**.

Esta modalidade de intervención directa a través dos espazos test, podería combinarse con enfoques tipo banco ou fondos de terras, como os citados antes, de tal xeito que a persoa NE podería continuar no longo prazo coa súa explotación, se así o desexa, no propio espazo de experimentación.

Tamén cabe destacar a Rede de Espazos Test Agrarios (**RETA**) (modelo similar á rede nacional de espazos de proba en Francia

<sup>22</sup> Artigo 1888 do Código Civil: El que se encarga voluntariamente de la agencia o administración de los negocios de otro, sin mandato de éste, está obligado a continuar su gestión hasta el término del asunto y sus incidencias, o a requerir al interesado para que le sustituya en la gestión, si se hallase en estado de poder hacerlo por sí.



(RENETA). A rede española de Espazos Test Agrarios ofrece actualmente unha serie de servizos a tódalas entidades interesadas na creación dun espazo test agrario, a través do soporte no deseño e creación de dito espazo así como tamén na dinamización e conexión deste con posibles persoas interesadas e con outros espazos, xerando tamén fontes de intercambio.

### 4.2.4. Caracterización e selección de terras

Aínda que a selección de terras vai da man do proceso de busca, pola súa importancia aos efectos da viabilidade da produción pretendida, dedicamos un pequeno epígrafe especificamente a este aspecto.

**Para avaliar a adecuación ao proxecto produtivo das terras potencialmente dispoñibles hai que considerar cando menos tres dimensións: agronómica, estrutural e de contexto.** Unha vez definidas as necesidades, en cantidade e calidade, a entidade pode apoiar á persoa NE a avaliar as opcións dispoñibles de varios xeitos.

#### 4.2.4.1. Caracterización técnico-agronómica

A nivel agronómico, unha primeira aproximación da aptitude dos terreos pode obterse a partir dos mapas de capacidade produtiva de Galicia (Díaz-Fierros e Gil, 1984)<sup>22</sup>. Tamén está dispoñible, para o conxunto de Galicia, unha caracterización de diferentes variables de interese para avaliar a calidade agronómica dos solos (**Atlas dixital das propiedades dos solos de Galicia**)<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Díaz-Fierros Viqueira, F. E Gil Sotres, F (1984). Capacidad productiva de los suelos de Galicia. Mapa 1:200.000. Universidade de Santiago de Compostela

<sup>23</sup> Lado, Luis; Tapia, Luis; Taboada, Teresa; Pérez-Rodríguez, Marta; Macías-Vázquez, I. Felipe e Martínez-Cortizas, Antonio. (2018). Atlas digital de propiedades de suelos de Galicia. Doi:10.15304/9788416533848.

Ademais, en cada ámbito territorial pode haber estudos específicos, sexa de ordenación produtiva ou de idoneidade para algunhas producións. É de interese recompilar esa información, no caso de que exista, e poñela a disposición dos posibles NE de xeito centralizado para guiar a busca dende os comezos.

A modo de exemplo do anterior, citamos o traballo feito no marco do proxecto TERRACTIVA para identificar terras abandonadas con potencial agrario. Pódense consultar no visor **SIX-web** habilitado ao efecto para o territorio do Grupo de Desenvolvemento Rural das Mariñas-Betanzos ou o elaborado para o proxecto **No Rural**. Tamén serve de referencia a plataforma **SIXtuaTe**, impulsada pola Asociación Galega de Cooperativas Agrarias (AGACA), que permite facer buscas de áreas aptas para a implantación dunha serie de producións en catro áreas piloto de Galicia.



Figura 16. Páxina de inicio da plataforma SIXtuaTe

Tamén é de grande valor o coñecemento local, de existir, sobre que producións viñeron sendo acaídas ou están presentes nesa zona. Para terreos abandonados, a vexetación espontánea pode ser un indicador das condicións edafoclimáticas das terras. Por exemplo, terreos con presenza de fentos ou silvas teñen mellores condicións produtivas a priori que aqueles con uces (*Erica* spp.) e



queirogas (*Calluna spp.*). Colaborar na obtención desa información coas persoas maiores do lugar pode ser un recurso de grande valor, así como para identificar as producións tradicionais.

Para unha avaliación de maior detalle unha análise de solos e climática do lugar aporta información concreta. Por exemplo, o Centro de Investigacións Agrarias de Mabegondo, entre outros, realiza análise de solos, que se poden tramitar a través de calquera Oficina Rural -a onde se levarán as mostras de solo-. Pola súa banda, **Meteogalicia** proporciona abundosa información das súas estacións meteorolóxicas, con series de dúas décadas, cubrindo practicamente todo o territorio galego. A entidade pode guiar á persoa nova entrante na obtención desa información para os seus terreos.

Noutros casos, a entidade pode ter a vontade e a capacidade para facer a avaliación das terras dispoñibles e identificar producións potenciais para as mesmas. En calquera caso, a entidade pode identificar, no seu ámbito territorial, que servizos técnicos de aconsellamento existen que poidan prestar apoio técnico axustado á persoa NE.

Un elemento de gran importancia, sobre en determinadas orientacións produtivas (como horta ou gandería), é a existencia de puntos de auga ou posibilidade de acceder aos mesmos (pola existencia de redes de abastecemento, sexan públicas ou privadas, fontes, pozos). De non existir, hai que considerar a viabilidade de implantar unha nova captación, coma un pozo, tendo en conta tamén os requirimentos de tipo legal<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> En función da zona de Galicia a autoridade competente será a Confederación Hidrográfica Miño-Sil ou ben Augas de Galicia

### 4.2.4.2. Caracterización estrutural e legal

**En canto o nivel estrutural é preciso avaliar o tamaño, forma, accesibilidade, dispersión e extensión total dos terreos dispoñibles. Cada tipo de produción precisa unha extensión total mínima para acadar a viabilidade.** Ademais, o tamaño, forma ou accesibilidade das parcelas determinan que tipo de prácticas de cultivo son factibles, por exemplo en canto á súa mecanización ou a realización viable do pastoreo (o tamaño e forma da parcela determinan os tempos medios de permanencia do gando na parcela ou a viabilidade e custe de construír e manter peches gandeiros). Esas variables tamén condicionan a instalación de novas infraestruturas ou de manter ou reparar as existentes (por exemplo, valados e peches ou invernadoiros e sistemas de rega).



“Ter parcelas pequenas e dispersas dificulta os traballos como a loita contra a velutina, o xabaril ou paxaros, o cal fai que mermen as producións, e é un atranco incluso para a certificación en ecolóxico”. José Luis Bouzón Beade,

Igualmente, se a nova actividade vai precisar subministro eléctrico é necesario estimar a posibilidade de realizar a acometida necesaria para conectarse á rede. O custe da mesma pode ser realmente elevado se a acometida é longa. Porén, non se deben descartar sistemas autónomos de produción eléctrica, como fotovoltaica ou eólica, se as necesidades produtivas o permiten (que por outra banda adoitan ter, nos últimos anos, mellores condicións de financiamento e acceso a axudas públicas).

Neste apartado tamén hai que prestar atención á situación legal dos predios, en canto á claridade da titularidade, lindeiros e



marcos –mesmo a súa situación exacta nalgúns casos- e á existencia de servidumes ou doutro tipo de cargas (que se aborda con maior profundidade no apartado 4.3.3.1 desta guía) .



Figura 17. Instalacións de Labrecos SCG, iniciativa hortícola de novas/os entrantes, e as súas inmediacións, con prácticas e usos do solo diversos.

Fonte: imaxe propia.

Do mesmo xeito, **é importante coñecer o marco de ordenación ou posibles afeccións legais que incidan no uso dos terreos, en particular se o proxecto produtivo implica a construción dalgunha edificación (como cortes, almacén, obradoiro, etc.).**

A entidade pode apoiar de varios xeitos. Por unha banda disponibilizando, e asesorando no seu uso, de se-lo caso, cartografía de utilidade para a caracterización estrutural (como o sistema de información catastral, o SIXPAC, instrumentos de ordenación, etc.) e/ou obtendo a información particularizada para os predios obxecto de consideración. Aínda que boa parte destas ferramentas son xa de uso cotiá por parte da poboación, é de interese facer unha escolma e apoiar no seu uso, en particular para aquelas de menor implantación a nivel de usuario.

Cabe citar o **Sistema de Información Catastral**, o **SIXPAC** , **Plan Básico Autonómico** e **SIOTUGA**. Neste último recóllense, para cada municipio, os

instrumentos de ordenación territorial e de planificación de usos en vigor e que poden ter incidencia na actividade que se pretende desenvolver. Este aspecto é de importancia capital naqueles proxectos que demandan da construción de novos edificios ou, aínda que en menor medida, da reforma de edificios existentes. Neste senso, aconséllase que a entidade teña feito o inventario das condicións de edificabilidade e doutros usos no seu ámbito de actuación territorial así como, idealmente, ter de man os contactos dos responsables municipais nestas materias para poder facer consultas puntuais de forma áxil cando fose preciso.



Figura 18. Web do SIOTUGA. Exemplo de cartografía dispoñible sobre instrumentos de ordenación territorial a nivel municipal – PXOM de A Pastoriza.

Fonte: <https://siotuga.xunta.gal/siotuga/inventario>

### 4.2.4.3. Contexto territorial

O contexto territorial das terras é importante para desenvolver o proxecto produtivo. Ademais dos aspectos relacionados coas necesidades vitais da persoa NE, no caso de que a residencia do mesmo se sitúe ou vaia situar nas inmediacións da nova actividade agraria, hai diversos aspectos a considerar que inciden de xeito directo na mesma, como a existencia de servizos técnicos e provedores, outros produtores, canles de



comercialización, os usos da terra nas inmediacións, etc.

A existencia de produtores/as nas inmediacións vai aparelado, normalmente, á presenza de subministración e servizos de apoio ás devanditas producións, aínda que a cantidade e calidade dos mesmos vai depender da importancia das producións da zona. En todo caso, é de interese realizar e manter actualizado un inventario da oferta de bens e servizos de apoio á produción agraria na contorna.

A tipoloxía de usos e tendencias nas inmediacións dos terreos é algo a ter en conta, sobre todo para algunhas orientacións produtivas. Especialmente en terreos moi pequenos os usos das parcelas lindeiras pode afectar moito ao das propias (sombreado, invasión de maleza, contaminación cruzada, en particular para producións [agro]ecolóxicas, etc.). As dinámicas de uso e das explotacións existentes na zona afectan á demanda global de terras e as posibilidades futuras de expansión e/ou de re-organización da propiedade (por exemplo mediante permutas).

A competencia cos usos forestais é un fenómeno moi instalado en amplas zonas de Galicia, con especial incidencia nas zonas aptas para a produción de eucalipto. A expansión do mesmo ten significado a plantación de abondosas terras agrarias en extensas áreas do occidente e norte do país. As políticas públicas de protección das superficies agrarias, que foron aparecendo de forma tardía e tímida, non acadaron a efectividade necesaria. No ano 2021 aprobouse, no marco da Lei de recuperación de terra agraria de Galicia, a moratoria, por catro anos, de plantación de novas superficies con

eucalipto, non tendo ata o de agora datos da súa efectividade. Nese senso, un informe do Consello da Cultura Galega<sup>25</sup> alerta das consecuencias dese proceso para a paisaxe e o territorio galegos e apunta unha serie de recomendacións para frealo.



Figura 19. Informe sobre o impacto dos cultivos forestais de crecemento rápido. CCG

<sup>25</sup> Blanco Rotea, R. (Coord), 2023. Informe sobre o impacto dos cultivos forestais con especies de crecemento rápido no patrimonio natural e cultural de Galicia. DOI: 10.17075/icfecrpncg.2023. Consello da Cultura Galega, Santiago de Compostela.



No contexto do apoio ás persoas NE, a competencia pola terra dos usos forestais é un fenómeno claramente negativo en determinados lugares. Fronte ao mesmo pouco ou nada pode facer a NE sen correr o risco de abrir un conflito a nivel local que dificulte aínda máis o seu proxecto. Nese senso, a entidade de apoio pode reflexionar de que xeito pode mediar no mesmo, sexa con actividades de concienciación, arranxos de reforma das estruturas (como permutas, de propiedade ou uso) ou observando o cumprimento da legalidade en materia de usos da terra.



María Jesús Crespo, nova entrante en Feás, Aranga, so dispón de 0.5 ha ao redor da vivenda. Todo o demais son parcelas cedidas de maneira informal. Para ela 'o acceso á terra é moi complicado, hai unha forte competencia cos eucaliptos, mesmo con plantacións ilegais'. Considera que o MVMC da súa parroquia podería ser unha oportunidade para novos proxectos, aínda que plasmala é complexo.

Analizar eses aspectos é de interese non só para avaliar a aptitude dos terreos dispoñibles senón tamén para planificar o futuro da iniciativa, sobre todo se é necesaria máis superficie para consolidala. Nese senso, a entidade pode recompilar os principais datos de usos da terra (mapas de usos) e dinámicas dos mesmos nos últimos anos, así como das explotacións agrarias no territorio (producións, demografía, dinámicas, etc.), que lle permita á persoa NE analizar as tendencias no contexto territorial. En ocasións a NE contará con esa información de xeito directo, pero en todo caso é recomendable animalo a facer a reflexión en clave estratéxica. Indo máis aló, a entidade podería analizar o contexto territorial, identificando con máis detalle as explotacións existentes na zona, as perspectivas de evolución das mesmas e, especialmente, as posibilidades de expansión da nova granxa/proxecto no medio prazo.

Figura 19. María José Crespo





### 4.3. Modalidades de acceso e negociación coas persoas propietarias

#### 4.3.1. Na procura dun equilibrio: alugar ou mercar

O acceso á terra pode materializarse a través de diversas vías. As tres vías principais de acceso son a herdanza, a compra e o aluguer (incluíndo aquí diversos tipos de cesión temporal, aos que nos referiremos como alugueiro en senso amplo). A entidade de apoio pode axudar a reflexionar á persoa NE sobre os puntos a favor e en contra de cada modalidade dispoñible, que son específicos para cada persoa, proxecto produtivo a desenvolver e contexto, así como asesoralo nos puntos críticos de cada unha delas.

No estudo realizado no marco do proxecto TERRACTIVA<sup>26</sup> observouse que a maioría de NE desenvolven a súa actividade en terras vinculadas á súa familia, ou comezan o proceso con esa idea, en ocasións xa da súa propiedade por herdanza. Así, nun 68% dos casos a superficie utilizada, cando menos en parte, pertencía á familia e isto dáse tanto nos casos nos que algún familiar desempeña ou ten desempeñado actividade agraria como nos que non –un terzo do subconxunto-. É dicir, a existencia de terras no contexto familiar semella ser un elemento fundamental na construción da base territorial, mesmo sen pasado agrario recente.

Este feito non sorprende tendo en conta que en Galicia, como se describe no apartado 2.1, a fragmentación característica da propiedade fai que un gran número de persoas conten con terreos rústicos, ou serán herdeiras no medio

prazo. Ademais, é razoable pensar que comparativamente a outras opcións, esta é a de menor necesidades financeiras, sobre todo nun período crítico como son os comezos, nos que hai outros eidos nos que investir (adquisición de ferramentas, novas instalacións ou equipamentos, gando, etc.). Adicionalmente, acceder a este tipo de terras tamén adoita ser moito máis rápido e cuns custes de transacción menores (como por exemplo os de información ou de negociación). Por iso, a realidade fundiaria en Galicia é unha oportunidade para a incorporación de NE que non se dá en moitos outros países e rexións da nosa contorna nos que a propiedade rural se atopa, comparativamente, moito máis concentrada.

En moitos casos, posiblemente na maioría, esas terras non serán suficientes para o establecemento dun proxecto agrogandeiro viable, pero si poden supoñer o punto de partida sobre o cal desenvolveo. Porén, tal e como se adiantou antes, é preciso avaliar esa posibilidade cunha ollada crítica e en perspectiva das necesidades a medio e longo prazo de dito proxecto produtivo.

Ademais do acceso vía patrimonio familiar (vía herdanza ou non), a compra e o alugueiro, en diferentes formas, son as outras vías principais de acceso á terra. Optar por unha ou outra dependerá de varios factores, tanto asociados á demanda (persoa NE) como a oferta (no contexto territorial en concreto). Xa se comentaron con anterioridade as dificultades de acceder á información, tanto para oferta de terras en aluguer como en venta, coas súas particularidades en cada caso.

Dende a perspectiva das persoas entrantes, algunhas vantaxes de adquirir terras en propiedade semellan claras: seguridade no uso a longo prazo, especialmente interesante se hai necesidade de incorporar instalacións permanentes, vertente de investimento a medio-longo prazo, capitalización da

<sup>26</sup> Obtívose información de arredor dun cento de persoas novas entrantes que tiñan iniciado a actividade agraria en Galicia con posterioridade ao ano 2012. Os principais resultados dese estudo pódense consultar na web do proxecto (<https://terractiva.es>)



actividade (posibilidade de uso como aval, por exemplo). Outras menos visibles teñen que ver co posicionamento estratéxico das NE.

Porén, acceder á terra en propiedade tamén presenta dificultades. Por unha banda, en numerosas ocasións as terras en oferta estano só para arranxos de carácter temporal, non para venda. Ademais, a adquisición require de recursos financeiros que, sobre todo nos inicios, poden ser moi necesarios para outros aspectos da posta en marcha da actividade, que en moitos casos non xera ingresos nos primeiros anos.

### 4.3.2. Opcións colaborativas

Ademais do acceso á terra por compravenda ou algún tipo de cesión temporal a nivel individual, existen outro tipo de arranxos que, sendo menos frecuentes, poden propiciar un marco de incorporación axeitado para algúns NE. Trátase de arranxos colaborativos ou asociativos, que van gañando peso, particularmente neste colectivo.

No caso galego, coa tradición dos MVMC e outras figuras propias do noso dereito civil, esa é ademais unha fórmula con base en estruturas e institucións ben arraigadas no rural tradicional, aínda que non se lles preste a atención debida nos últimos tempos. Porén, as fórmulas asociativas tamén teñen gañado peso en sectores agrarios maduros. Por exemplo, a figura das Sociedades Agrarias de Transformación (SAT) foi decisiva na evolución do sector vacún de leite dende fai dúas décadas. Aprender desta experiencia e incorporar visións anovadas de aplicación ao caso das persoas NE permitirá ampliar as opcións de acceso á terra.

Nese senso, cabe destacar como esa opción pode ser especialmente acaída para a incorporación de NE en explotacións existentes, é dicir, facilitando un relevo extra-familiar. Esta vía é de feito unha liña mestra

nalgunhas rexións europeas nas que se centran en facilitar procesos de sucesión daquelas explotacións nas que non hai herdeiros/as para continuar a actividade das actuais persoas titulares de explotación. Tal e como se mencionou no apartado 1.3 esta modalidade de incorporación é particular e require unha abordaxe específica na que non afondamos nesta guía.

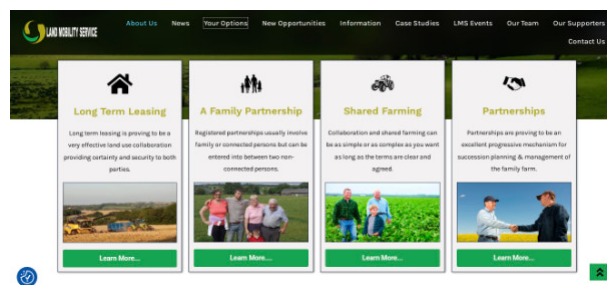


Figura 20 Diferentes tipos de acordos colaborativos impulsados polo Land Mobility Service irlandés para favorecer o relevo xeracional, dentro e fóra da familia.

Fonte: <https://landmobility.ie/>

**As fórmulas asociativas no proceso de acceso á terra poden propiciar a colaboración de persoas que compartan recursos, en particular aquelas que dispoñan de terras e aquelas que aporten traballo, en proporcións variables.**

Non hai que partir de prexuízos en relación a cales son as achegas necesarias de cada parte, máis aló do esixido pola normativa vixente no caso de acollerse a algunha figura recoñecida a nivel legal, senón que é necesario ter creatividade buscando un arranxo satisfactorio para as partes e posibilista para o proxecto. Existen diversas fórmulas que articulan especificamente arranxos colaborativos no acceso á terra e que a entidade de apoio pode axudar a explorar (menciónanse a continuación algúns de xeito breve).



En todo caso, é de interese identificar puntos de asesoramento ao respecto deste tipo de fórmulas, tanto no relativo ao réxime xurídico-administrativo como económico e, cando sexa posible, localizar casos existentes no territorio aos que poder acudir para coñecer experiencias reais.

No relativo ás fórmulas cooperativas, a **Asociación Galega de Cooperativas Agrarias (AGACA)**, ten elaborado diversos estudos e informes que poden ser de interese e tamén ofrecer aconsellamento en relación ás diferentes opcións dispoñibles.

### 4.3.2.1. Montes Veciñais en Man Común

Xa se ten insistido nesta guía no potencial dos MVMC facilitando base territorial para novas experiencias de NE, particularmente naquelas zonas de Galicia onde este tipo de superficies son maioritarias. Nos apartados previos reflexionouse sobre a posibilidade de que a persoa NE accedese a terras de MVMC a través dalgún mecanismo de cesión; porén, outra opción é que a NE lidere ou se integre nunha actividade agro-gandeira impulsada directamente pola propia comunidade veciñal. A propia comunidade pode ser nova entrante, de se-lo caso. Nestes casos a comunidade sería a titular da nova actividade agraria. En función das circunstancias particulares, as persoas comuneiras poden ter

diverso grao de implicación á hora de desenvolver as tarefas, e a actividade agraria ter diferente peso na súa actividade laboral (a nivel de tempo dedicado e renda obtida).

### 4.3.2.2. Cooperativas de explotación comunitaria da terra.

As cooperativas de explotación comunitaria da terra son un tipo particular de cooperativa previsto na Lei de Cooperativas de Galicia<sup>27</sup>. Tal e como as define o artigo 122.1 desa Lei, estas cooperativas 'asocian a titulares de dereitos de uso e aproveitamento de bens susceptibles de explotación agraria, que ceden ditos dereitos á cooperativa e que prestan ou non o seu traballo nela, así como a quen, sen ceder ningún dereito de disfrute, van a prestar o seu traballo na mesma, ao obxecto de xestionar unha única empresa ou explotación agraria, na que tamén poderán integrarse os bens que, por calquera título, posúa a cooperativa'. Por exemplo, o NE podería asociarse con persoas propietarias de terras sendo el/ela quen aportase o traballo. A través dos estatutos da cooperativa poden regularse o reparto de cargas e beneficios entre as diferentes tipoloxías de persoas socias, así como o réxime de funcionamento<sup>28</sup>.

### 4.3.2.3. Agrupacións de xestión conxunta no marco da Lei de recuperación de terras agrarias

O Artigo 16 da LRTG define a figura de agrupacións de xestión conxunta como aquelas nas que persoas propietarias ou titulares de dereitos de aproveitamento de



Figura 21. Páxina web da Comunidade de Montes de Pinzás (Tomiño-Pontevedra), que desenvolve actividades agrosilvopastorais en máis de 100 hectáreas dende o ano 2017.

<sup>27</sup> Lei 5/1998, de 15 de decembro, de cooperativas de Galicia

<sup>28</sup> Pódese consultar maior detalle do funcionamento destas figura no documento *Las cooperativas y la explotación comunitaria de la tierra: cuestiones de su régimen sustantivo y tributario* (Pastor, M. E Torres, F., 2022)



terreos agroforestais realicen unha xestión común dos mesmos<sup>1</sup>. Neste caso tódolos asociados terán que dispoñer de dereitos de uso de terreos, que cederían á agrupación, polo que o NE xa debería contar con algunha terra. Porén, pode ser un mecanismo interesante para incorporar ao proxecto agrícola e/ou gandeiro da NE máis superficie. Ademais, este tipo de agrupacións poden ser declaradas de utilidade pública e interese social o cal lles confire certos beneficios á hora de incorporar superficies da contorna en estado de abandono ou infrautilización.

#### 4.3.2.4. Outros arranxos colaborativos.

Existen outras figuras xurídicas que permiten articular a colaboración entre persoas na que o acceso e aproveitamento da terra sexa un elemento central. Por exemplo, as Sociedades Agrarias de Transformación (**SAT**) son un mecanismo cunha traxectoria dilatada en Galicia, sobre todo no sector gandeiro, aínda que non só. Implican a participación de cando menos tres persoas socias. Non levan aparelado por defecto a cesión de terreos, mais están deseñadas especificamente para desenvolver actividades agrarias.

Outras fórmulas moito máis sinxelas, como unha comunidade de bens ou unha sociedade civil, permiten articular acordos simples entre persoas, por exemplo organizando aportacións de terra e traballo de diferentes persoas.

#### 4.3.3. Validar a realidade legal e administrativa das terras

Coñecer a situación de dominio das terras obxecto de interese, incluíndo dereitos e cargas (como posibles servidumes, hipotecas, etc.), é un aspecto moi relevante no momento

de avaliar a súa idoneidade e planificar o acceso ás mesmas. Do mesmo xeito, hai diversos aspectos administrativos relevantes a ter en conta. No seu conxunto trátase de analizar, e corrixir se fose preciso, a situación legal e administrativa dos predios obxectivo en diferentes rexistros (que xa foron introducidos no apartado 4.2.4.2 desta guía).

A entidade pode axudar á persoa entrante de diferentes xeitos. Por unha banda, informando ao respecto destes aspectos da realidade posesoria dos predios e da súa importancia, incluíndo os rexistros e instancias aos que acudir para coñecelos e clarificalos. Tamén, gañando experiencia, e compartíndoa coa NE, sobre os diferentes procedementos existentes para corrixir a información contida neles –catastro, rexistro da propiedade, etc.–, se fose necesario, e que outras organizacións e/ou profesionais na contorna poderían asesorar ao respecto.

#### 4.3.3.1. Clarificación e acreditación da propiedade

O primeiro paso é comprobar que as terras están axeitadamente delimitadas a nivel xeométrico. Unha parcela na que non se coñecen os lindes é como se non existise. É dicir, comprobar a localización dos marcos –que están presentes– e dos lindes e, de non ser así, de que hai certeza e consenso –cos colindantes– sobre cales son. Como planimetría de apoio, de non estar accesible (ou non existir) a propia documentación dos terreos, pode utilizarse a cartografía catastral (que é a mesma que a dos SIXPAC), tal e como se explica no seguinte epígrafe.

En moitas ocasións haberá que realizar unha labor de investigación ad hoc. Porén, o esforzo nesta tarefa e a precisión necesaria dependerá fundamentalmente do tipo de investimento asociado á nova actividade produtiva e, principalmente, se se pretende acceder á terra por adquisición ou por outras vías. Obviamente, no caso de compra, a

<sup>1</sup> O marco legal das agrupacións desenvólvese no Capítulo II do Título V da LRTG, artigos 73 a 78.



claridade sobre a situación físico-xeométrica e posesoria da finca ten que ser completa, así como, sexa cal sexa a vía de acceso, se están previstos investimentos de certa entidade nesa terra (como instalacións ou construcións).

**En numerosas ocasións a nova actividade terá que coexistir con certo grao de incerteza sobre a realidade físico-xurídica da propiedade, e iso non ten por que representar un freo á mesma, sobre todo naquelas zonas nas que domina o abandono e hai moi pouca presión sobre a terra.**

Na práctica, constatar a realidade xeométrica das fincas en campo vai en paralelo á análise documental nos diferentes rexistros legais e administrativos, particularmente o Rexistro e o Catastro.

Coñecer a situación posesoria actual das parcelas é fundamental antes de calquera negociación, e tamén como liña de base para formalizar o acceso a elas, de se-lo caso. Aínda que poida parecer trivial, calquera persoa coñecedora do rural galego sabe que non sempre é doado saber de algo tan evidente a priori como a(s) persoa(s) legalmente propietaria(s) dunha finca.

No mellor dos casos, as fincas estarán inscritas no Rexistro da Propiedade. Este rexistro ten por obxecto a inscrición ou anotación dos actos e contratos relativos ao dominio e demais dereitos reais sobre bens inmobles. Ten carácter voluntario e no caso das terras rústicas en Galicia é maior a proporción de fincas non inscritas que a de daquelas que si o están. Como excepción están as zonas nas que se teñen realizado procesos de re-estruturación ou concentración parcelaria nas que tódalas fincas resultantes contan con títulos de propiedade inscritas no Rexistro da Propiedade correspondente.

Neses casos, o Rexistro é o mellor lugar para coñecer a situación de propiedade dunha finca: persoa(s) propietaria(s), superficie, lindes e existencia de cargas. O Rexistro da Propiedade ten un asentamento territorial, de forma que cada zona ten un Rexistro asignado. Polo tanto é de interese ter identificados os Rexistros de referencia no ámbito de actuación da entidade. Tamén é bo coñecer os procedementos básicos para acceder á información rexistral (como a solicitude dunha Nota Simple), moitos deles xa **dispoñibles telematicamente**, así como as tarifas aplicadas.

No caso de que as fincas non estean inscritas no Rexistro, hai diversa casuística e tipoloxía de documentos cos que poden contar os/as actuais propietarios –dende documentos de herdanzas, de compra-venta, permutas...-, tanto elevados a público (ante notario) como privados. En función das necesidades formais da transacción, os documentos notariais que amosen axeitadamente a situación legal da terra poden ser proba suficiente sobre a cal formalizar o acordo de acceso. É importante que a descrición que neles se dá, tanto xeométrica como de propiedade, coincida de forma razoable coas bases gráficas e de titularidade do Catastro.

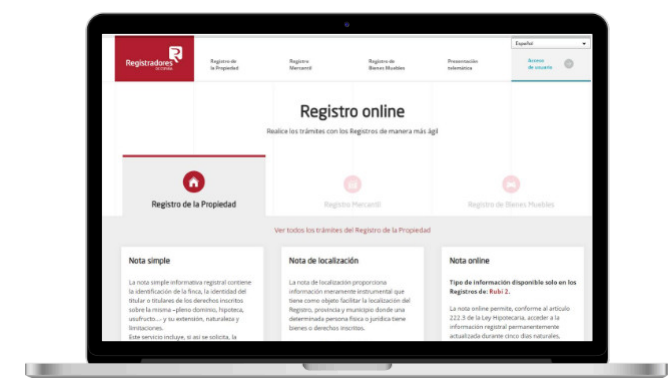


Figura 22. Web do rexistro da propiedade



Hai ocasións nas que a información dispoñible nos diferentes rexistros é de moi mala calidade, carente de precisión e incompleta, sendo difícil (e moi custoso) clarificala. Nesos casos é necesario valorar se é estritamente necesario acometer tal empresa para o tipo de acordo pretendido ou ben, pola contra, se pode se facilitar o acceso á terra en condicións razoablemente estables sen facelo.

**A entidade pode ir atesourando os coñecementos para aconsellar á persoa entrante en cada caso particular, familiarizándose coa diversa casuística, tipo de documentación e procedementos de consulta e emenda de se-lo caso e/ou, como mínimo, identificar os profesionais da zona que poden ocuparse diso: fundamentalmente notarías e gabinetes técnicos especializados.**

### 4.3.3.2. Información catastral

O Catastro é un rexistro administrativo con finalidade fiscal. Á diferenza do Rexistro ten carácter obrigatorio e todas as parcelas rústicas quedan recollidas nel, tanto con información gráfica (plano da finca) como alfanumérica (como información sobre o titular ou usos). Boa parte desta información está accesible a través do portal **web do Catastro** e é xa amplamente coñecida e utilizada por moitas persoas. Porén, só unha parte desa información é de acceso público e, por exemplo, os datos de titularidade catastral non son accesibles con carácter xeral para o público.

De novo, a entidade pode facilitar a descarga de información de referencia das terras de interese e axudar a comprobar a correspondencia entre a realidade e a planimetría catastral. Aínda que nalgúns zonas é sabido que a precisión do catastro é reducida, pode ser unha axuda complementaria para delimitar as parcelas en campo. Tamén hai aplicacións para móbil que

permiten navegar en tempo real sobre a cartografía catastral amosando a localización GPS do dispositivo e polo tanto permitindo comprobar en campo a correspondencia entre a realidade física e a rexistrada na planimetría oficial (o propio portal do SIXPAC ofrece tal opción).



Figura 23 Sede Electrónica do Catastro.

Fonte: <https://www.sedecatastro.gob.es/>

Nos últimos tempos estase a mellorar a coordinación entre Rexistro da Propiedade e Catastro coa pretensión de que a cartografía e resto de información en ámbolos dous casos sexa coherente: que a delimitación xeométrica dunha finca que está nos dous rexistros sexa a mesma e tamén á información relativa aos titulares, por exemplo.

### 4.3.3.3. Outra información relevante

Tal e como se comentou no apartado previo de caracterización estrutural e legal, antes da formalización do acordo pertinente, e sobre todo cando vai ser unha compra, é importante asegurarse das condicións legais de uso da(s) parcela(s), en particular de tódalas afeccións sectoriais que poidan condicionar a actividade a desenvolver, incluídas as urbanísticas (ver apartado 4.2.4.2). Aos efectos da posible solicitude de axudas da PAC, é bo prestar atención ao uso e tipo de rexión na que se clasifica a parcela no SIXPAC.



As veces, e como fonte de apoio, a fin de clarificar a xeometría e titularidade(s) resulta de utilidade consultar o catastro dos anos 50, que pode atoparse nos arquivos históricos. Algúns como o de Lugo contan con versións dixitais.

### 4.3.4. Negociación

Durante a negociación coas persoas propietarias, ao igual que nas restantes etapas, a entidade pode apoiar con distintas intensidades e grao de implicación.

- » Informando das entidades ou profesionais que poderían intervir na formalización dos acordos.
- » Axudándolle a cada NE a reflexionar sobre que modalidade de acceso sería máis interesante, podendo facer fincapé nas vantaxes e inconvenientes de cada unha delas.
- » Elaborando consellos para cada NE de como abordar unha negociación e cales son os elementos aos que prestar máis atención.
- » Que a propia entidade sexa intermediaria entre as persoas que queren acceder á terra e aquelas propietarias, mediando na negociación, aínda que o contrato se subscribiría directamente entre elas.
- » Que a entidade asuma o rol dun Banco de Terras a nivel local, subscribindo os contratos coas dúas partes por separado, e asumindo un rol intermedio a nivel formal, e polo tanto responsabilizándose subsidiariamente dos dereitos e deberes das partes.

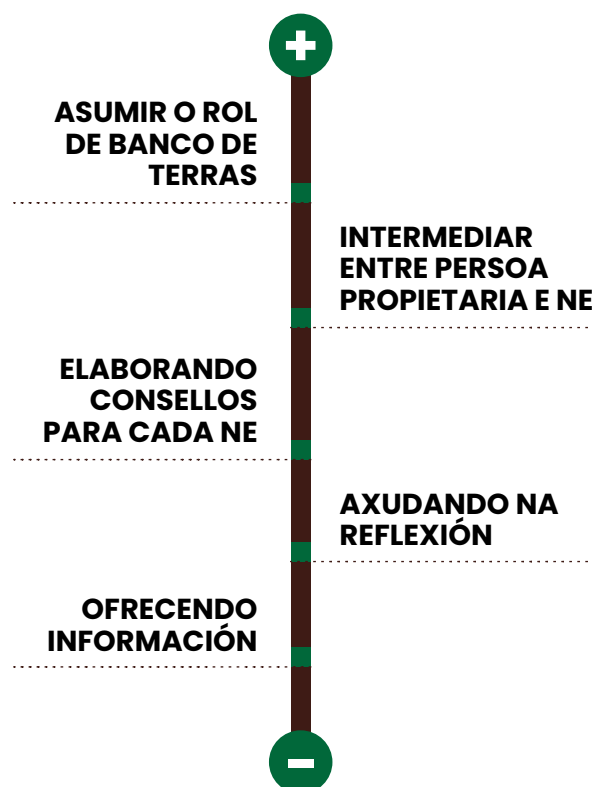


Figura 24 Escaleira de apoio na negociación

**Realizar unha boa negociación, beneficiosa para tódalas partes, é unha actividade que require dunhas habilidades e coñecementos especializados. Nese senso, formarse en aspectos básicos das técnicas e ferramentas de negociación aplicadas, pode ser un moi bo investimento por parte das entidades de apoio a NE.** Ademais da mellora das capacidades para acompañar a NE, trátanse estas de habilidades e coñecementos transversais de utilidade en tódolos campos de acción. Hai diversa documentación dispoñible, teórica e práctica, para coñecer os principios básicos de abordaxe dunha negociación, tanto sobre enfoques e técnicas de negociación e conciliación en xeral como especificamente en materia de acceso e xestión de terras.

Tal e como se introduciu no apartado 4.2.2, chegados a este punto, un elemento moi favorable para a negociación é ter acadado un



clima de confianza entre a NE e as persoas propietarias –nos casos nos que estas están identificadas e presentes- e, en xeral, coa comunidade onde se sitúan as terras. Tal e como se indicou, o rol da entidade nese proceso pode ser crucial, introducindo á persoa entrante na sociedade local e en particular facilitando a seu contacto cos axentes prescritores.



Figura 25. Manual 'Manejo alternativo de conflictos de tenencia de la tierra' (FAO, 2006). Disponible para descarga aquí (esquerda). Libro 'Obtenga el sí en la práctica' (Fisher, R. e Ertel, D., 2007)(dereita).

A terra é un activo particular en tódalas sociedades cun pasado agrario recente e o acceso a ela ten, en numerosas ocasións, connotacións que van máis aló dunha simple transacción económica. Vense observando como en numerosas ocasións o aspecto monetario é só un dos factores, a veces de menor importancia, que as persoas propietarias consideran á hora de decidir alugar as súas terras. Tamén neste aspecto se poden observar inercias locais. Ás veces, vanse xerando dinámicas nas que unhas persoas actúan por imitación daquilo que observan na súa contorna. Por exemplo, se nunha parroquia un propietario dá o paso e cede a súa terra de xeito gratuíto a cambio de que lla 'coiden', hai máis posibilidades de que outras persoas titulares aceptasen o mesmo acordo. Do mesmo xeito, o primeiro prezo de arrendamento anual que se fixe nunha zona, marcará dalgún xeito unha referencia informal para o resto.

Por ese motivo é importante, por unha banda, que a entidade de apoio poida identificar este tipo de dinámicas e, naqueles casos nos que o mercado é moi ríxido, incentivar a súa aparición a través daquelas persoas que poidan ser máis favorables ás mesmas e queiran dar o primeiro paso. Para isto último pode ser de interese apoiarse en actores respectados na contorna. Como se indicou con anterioridade, xerar unha visión favorable e compartida do novo proxecto, como positivo para a parroquia, pode facer co-partícipes ás persoas propietarias e veciñas. Situacións que *a priori* semellen improbables, poden xurdir coa dinamización e mediación axeitada.

Porén, non hai que obviar que poidan tamén aparecer fenómenos contrarios, de incompreensión, desconfianza e receos, que dificultarían a negociación e aos que haberá que atender debidamente por parte da entidade de apoio de ser posible. Con carácter xeral e tendo en conta que se trata de implantar proxectos a longo prazo, son aconsellables as aproximacións que busquen o consenso e manteñan arredados os conflitos innecesarios.

### 4.3.4.1. Prezo e condicións de pago

O primeiro a tratar de coñecer son os prezos medios, sexa de compra-venta ou alugueiro, da zona, por tipos de terras. As fontes de información xerais son escasas, sendo o mercado de terras tradicionalmente bastante opaco e moi dependente do local –é dicir, prezos que poden variar moito dunha parroquia a outra, mesmo sendo estas lindeiras-. Coñecer o prezo de mercado, de existir tal, é moi importante para afrontar a negociación. A entidade pode inventariar os prezos das diversas fontes para o seu territorio e divulgálos ás persoas NE.



Como punto de partida, para os **prezos de arrendamento, pódense consultar os prezos de referencia do Banco de Terras de Galicia**, que son os utilizados polo Banco á hora de establecer as garantías nos acordos que xestiona.

Para os prezos de compra-venta, a entidade pode utilizar como punto de partida o **informe anual de prezos e mobilidade de terras de Galicia**, do Observatorio de mobilidade da terra rústica de Galicia (xa mencionado no apartado 2.3). Outra referencia habitualmente utilizada é a valoración de bens inmobles rústicos realizada pola Axencia Tributaria de Galicia (ATRIGA), aos efectos do cálculo dos impostos autonómicos que gravan o tráfico xurídico de ditos bens. Calquera persoa pode consultar a valoración que realiza a Axencia de calquera ben inmovible situado en Galicia a través da súa **web**. Nos dous casos son referencias que hai que utilizar con cautela e sempre poñéndoas en contexto da información que se obteña a nivel local.

**Complementariamente, e en particular para os prezos de arrendamento, a entidade pode elaborar unha base de información propia, a través da consulta a axentes locais e o seguimento dos acordos que vaia coñecendo, do comportamento e dinámicas dos prezos no seu territorio. Tal e como se indicou, ademais dos prezos medios xerais, interesa coñecer as diferencias dunhas zonas a outras, dado que estas poden ser salientables.**

Os momentos de pago e posibles carencias ao inicio, sobre todo en terreos nos que é necesario facer melloras, son outros puntos a negociar. Neste senso, é razoable negociar períodos de carencia cando son necesarios investimentos de certa entidade, ou cando menos minoracións da renda nos primeiros anos.

### 4.3.4.2. Duración

Outro aspecto relevante, para as cesións temporais, é o da duración. O dereito civil galego establece por defecto, en ausencia doutra mención expresa, dous anos de duración, aínda que as partes teñen liberdade para establecela<sup>30</sup>. Porén, esta é unha duración cativa para proxectos que están comezando e deberan ter un marco de planificación maior, sobre todo cando as terras precisan actuacións de certa relevancia ou a implantación de instalacións con carácter permanente.

**De ser posible, o cerne da base territorial da explotación debería contar cun acordo de duración de tres ou máis anos, sendo cinco anos un período que podería contentar a ambas partes.** Esa duración é a mínima para o Banco de Terras de Galicia e, polo tanto, ten xa certa ascendencia como referencia no medio rural. Ademais, numerosas axudas no marco da PAC teñen unha duración ou compromisos de permanencia de cinco anos.

Porén, non hai que descartar duracións dun ou dous anos para algunhas das superficies. Ás veces, aínda que inicialmente os propietarios prefiran formalizar acordos de duracións curtas, na práctica teñen intención de prolongar o acordo mesmo de xeito indefinido. De novo, o marco informal da negociación proporcionará información sobre a importancia ou non de reflexar nun contrato formal unha duración ampla do acordo –para as cesións temporais–.

<sup>30</sup> Según o Artigo 103 da Lei 2/2006, de 14 de xuño, de dereito civil de Galicia.



### 4.3.4.3. Outros acordos de uso

Pode ser de interese explorar, como elemento de negociación, que outros aspectos poden ser de interese tanto para a NE como para a persoa propietaria. **Sexa en zonas de elevada demanda de terras como nas de menor presión de uso, a NE debe identificar que elementos diferenciais pode ofrecer e que fagan máis atractiva a súa proposta.**

Ademais de buscar a complicidade co novo proxecto produtivo que impulsa, xa comentado, poden explorarse outras contrapartidas non monetarias. Por exemplo, algunhas persoas propietarias poden ter preferencias por determinadas prácticas de cultivo –por exemplo agroecolóxicas–, que a NE pode poñer en valor. O pago en especie tamén pode ser unha opción, sobre todo en producións a pequena escala tanto de horta como de gando. Os acordos poden incluír tamén contrapartidas en termos de traballo, por exemplo asumindo o coidado de elementos patrimoniais anexos ás terras.

## 4.4. Formalización e entrada

Sendo a confianza entre as partes un elemento fundamental para garantir a estabilidade no acceso á terra, cómpre reducir ao máximo os riscos de ruptura dos acordos. Os proxectos agrogandeiros son sempre a medio-longo prazo, esixen esforzo e na maioría dos casos certo nivel de investimento. É preciso protexer esta nova aposta con algún tipo de acordo formal que deslinda axeitadamente os deberes e dereitos das diferentes partes involucradas. Por outra banda, a formalización do acordo pode ser tamén requisito das persoas propietarias, aínda que neste senso hai disparidade de situacións e intereses.

A entidade pode informarse dos principais elementos do marco legal a ter en conta, complementado coa identificación e inventario de asesores especializados nestes aspectos, e que poidan prestar os seus servizos no seu ámbito de actuación territorial (como asesorías de xestión, gabinetes legais e/ou técnicos especializados e notarías, fundamentalmente). Tamén pode dispoñibilizar documentos estándar para a formalización de arrendamentos ou de compra-venda.

No caso de adquisición de terras, un obxectivo de mínimos a aconsellar debera ser a formalización dun contrato de compra-venta elevado a público ante notario. A inscrición da transacción no Rexistro de Propiedade, aínda que engade custes á operación, é recomendable se as terras en cuestión son fundamentais para o proxecto (por exemplo, se se vai edificar nelas).

Para cesións temporais, como alugueiros, un contrato privado por escrito pode ser suficiente, aínda que en acordos de longa duración (dez anos ou máis), tamén pode ser de interese formalizalos ante notario. Os acordos verbais teñen validez legal, aínda que non serían recomendables salvo que haxa un gran grao de complicidade e confianza entre as partes ou se o risco asumido é pequeno –por exemplo, terras de pastoreo adicionais nun proxecto gandeiro que xa conta cunha base territorial razoable–. En todo caso, un acordo verbal en precario, cuns niveis de risco baixos, pode ser a antesala dun acordo máis estable e seguro.

Establecer un proxecto en terras de pais ou outros familiares, ou persoas amigas, cando estas están dispoñibles, se ben pode resultar doado, merece igualmente atención a nivel legal, en particular cando se trata de herdanzas nas que existen outras persoas co-herdeiras.



A formalización de acordos colaborativos, tal e como se presenta no apartado 4.3.2, require na maioría dos casos da creación de figuras específicas, reguladas por normativa propia, e que precisaría dun asesoramento especializado.

### **4.4.1. Os arrendamentos a través do Banco de Terras de Galicia**

A través do Banco de Terras de Galicia poden formalizarse os chamados arrendamentos pactados ou de mutuo acordo. Segundo **o propio Banco**, neste tipo de arrendamentos *'a persoa titular e a arrendataria pactan as condicións de prezo, duración e uso. Neste caso a parcela non se ofrece a ningunha outra persoa e non rexen as limitación en canto ao uso e estado da parcela pero si en canto ao resto de condicións da normativa. Este procedemento pode solicitarse ao longo de todo o ano'*. Así, neste caso, propietario e arrendatario 'van da man' e o Banco de Terras realiza as xestións respectando o pacto entre ámbalas dúas partes ao tempo que proporciona as garantías de cobro de renda, prazos e recuperación da finca. Esta modalidade pode ser interesante para facilitar e abarata-los trámites, que asumirá gratuitamente o Banco de Terras<sup>31</sup>.

A entidade pode informarse previamente sobre o procedemento e facilitarlle ás persoas propietarias e NE os preparativos previos ao inicio do expediente así como, de se-lo caso, axudarlles coa preparación da documentación necesaria para o Banco de Terras.

### **4.4.2. Entidades colaboradoras da Axencia Galega de Desenvolvemento Rural**

Outra opción a explorar pola entidade de apoio é a prevista no Artigo 17 da Lei de Recuperación da Terra Agraria. Dito artigo crea a figura de entidade colaboradora da **Axencia Galega de Desenvolvemento Rural (AGADER)**, como aquelas entidades, sexan de carácter público ou privado, que contribúen ao cumprimento dos obxectivos da lei a través da cooperación coa axencia, mediante a realización, entre outras, de funcións de intermediación e acompañamento. Dita posibilidade é de gran relevancia en particular para as funcións previstas nesta guía. Así, o apartado 3 do referido artigo prevé que as funcións dunha entidade colaboradora, baixo a supervisión de AGADER, poidan ser:

- » Actuar como oficinas xestoras do Banco de Terras de Galicia, prestando apoio e información aos usuarios.
- » Apoio e orientación aos mozos que se incorporan á actividade agraria en materia de información, formación, análise técnica e asesoramento xurídico.
- » Actuar como unidades xestoras do Sistema de Información de Terras de Galicia (Sitegal), con posibilidade de tramitar as solicitudes de constitución e arrendamento, e, en xeral, cantas funcións permita a solicitude polo nivel de autorización que lles outorga o sistema administrador.
- » Asesoramento e apoio a iniciativas de solicitude de polígonos agroforestais ou actuacións de xestión conxunta.
- » Asesoramento no redimensionamento das explotacións e no deseño, se é o caso, de plans de empresa segundo criterios de sustentabilidade ambiental, promovendo a incorporación das novas tecnoloxías da información e da comunicación.

<sup>31</sup> Salvo a comisión por gastos de xestión prevista no artigo 51.4 da LRTG



- » Vixilancia da posible existencia de terreos abandonados ou infrautilizados, e, en particular, notificación desta circunstancia á xefatura territorial correspondente.
- » Colaboración na revisión e actualización dos mapas de uso e do Catálogo de solos agrícolas e forestais.
- » Colaboración co Consello de Ordenación do Territorio Agroforestal na elaboración de datos e observación do territorio.
- » Calquera outra que poida facilitar a aplicación dos instrumentos previstos nesta lei ou os establecidos na súa normativa de desenvolvemento.

Varias das funcións enumeradas alíñanse coas tarefas que se foron describindo en apartados previos. Merecen especial atención aquelas relacionadas co funcionamento do Banco de Terras de Galicia así como as de impulso dos instrumentos de recuperación da terra agraria, mesmo en canto a habilitación competencial que confire en determinados trámites.

A Lei prevé unha gran diversidade<sup>32</sup> no tipo de organizacións que poderían ser recoñecidas como entidades colaboradoras, a través do procedemento previsto no Artigo 18 da mesma Lei.

### 4.3.3. Fiscalidade e axudas

A entidade pode obter e trasladarlle á persoa NE a información relativa á fiscalidade e ás

---

<sup>32</sup> Enuméranse as seguintes tipoloxías: a) As entidades locais, b) Os grupos de desenvolvemento rural, c) As entidades asociativas de ámbito agroforestal, en particular, as organizacións profesionais e os sindicatos agrarios, d) As cooperativas e outras entidades de economía social, e) Os colexios profesionais do ámbito agroforestal, f) As entidades sen ánimo de lucro con obxectivos comúns aos desta lei.

posibles axudas financeiras para o acceso á terra. Ditas dimensións son variables no tempo, polo que require dunha actualización periódica da situación. Esta é información que outros profesionais especializados na materia deberían proporcionar, de se-lo caso.

As transmisións de terreos, sexa por compra-venda ou arrendamento, están sometidos con carácter xeral ao Imposto de Transmisións Patrimoniais Onerosas e Actos Xurídicos Documentados (ITPO-AXD). Dito gravame consta de dúas partes: unha asociada á transmisión do ben e outra ao acto xurídico por medio do cal se efectúa. Na práctica os dous se materializan no pago dunha porcentaxe do valor de transmisión. Porén, é frecuente que os predios de finalidade agraria estean sometidos a algún réxime favorable para as partes. É convinte revisar a información **proporcionada pola ATRIGA** ao respecto da situación en cada momento.

Así, por exemplo, no momento de publicarse esta guía o gravame da modalidade de Transmisións Patrimoniais Onerosas, goza dunha **dedución do 100% en Galicia**, tanto na transmisión inter-vivos de predios rústicos, en calquera caso, como nos arrendamentos de predios rústicos cando a persoa arrendataria é titular dunha explotación agraria. O mesmo beneficio se aplica ás transaccións de predios do Banco de Terras de Galicia. Con todo, é necesario realizar o trámite de liquidación do imposto ante a ATRIGA, algo que se pode facer de xeito telemático.

Por outra banda, é o momento de actualizar as posibilidades de obter financiamento para acometer as melloras e/ou investimentos necesarios para implantar a actividade nos terreos en cuestión. Neste eido, a entidade pode ter realizado un traballo de investigación previa, identificando as diferentes convocatorias de interese no seu territorio. Se ben as máis coñecidas, e



probablemente de maior impacto para os efectos que nos ocupan, son aquelas xestionadas por parte da Consellería do Medio Rural, é interesante facer un esforzo de inventariado xa que as fontes de financiamento potencial son máis numerosas e poden proceder, por exemplo, doutras Consellerías (como a de Medio Ambiente), das Deputacións Provinciais (como é o caso do programa 'O que non arde' da Deputación Provincial de Lugo), entidades locais ou os Grupos de Desenvolvemento Rural (a través do programa LEADER). O tipo de gastos e investimentos elixibles así como o perfil de beneficiario potencial varía dunhas a outras. Ter un coñecemento axeitado do enfoque das axudas tamén é importante para prever en que momento é preferible, ou posible, facer a solicitude correspondente.

Capítulo aparte merecen as axudas directas da Política Agrícola Común e que se abordan na Guía de Apoio á Incorporación elaborada polo proxecto TERRACTIVA, xa referida con anterioridade neste documento. Ditas axudas vencéllanse en boa medida á utilización da terra e polo tanto en numerosas ocasións acceder á terra significa tamén acceder ás mesmas. Porén, o marco administrativo da PAC é complexo e require de atención especial para poder navegar a través.

### **4.5. Acondicionado e comezo da actividade nas terras**

Esta fase, aínda que en senso estrito xa é posterior ao acceso á terra, representa a materialización real dese acceso. Unha vez se seguiron os pasos antes descritos esta fase consiste na execución daquilo xa planificado e contaríase, normalmente, coa suficiente información e recursos para proceder. Porén, o acompañamento da entidade ás persoas entrantes pode ser igualmente beneficiosa e mesmo máis crítica que en fases previas.

Cando menos, son tres os aspectos sobre os que incidir nesta fase:

- » as actuacións físicas que, de se-lo caso, son necesarias para acondicionar os terreos para a actividade que pretenda desenvolverse;
- » a normativa en vigor a considerar para a execución da actividade futura e/ou das actuacións de acondicionamento necesarias para levala a cabo;
- » as posibles axudas ás que optar para acometer os investimentos e melloras necesarias. Este aspecto é abordado na Guía de apoio á incorporación

Como sucedía nos puntos anteriores, o grao de implicación da entidade no apoio á persoa NE pode variar nos diferentes eidos mencionados.

#### **4.5.1. Acondicionamento dos terreos**

En ocasións a entidade contará cos medios técnicos para aconsellar e acompañar na determinación e execución das melloras necesarias nos terreos, en función do seu estado inicial e da actividade que se pretenda realizar nas mesmas, ou no seu defecto ter identificado quen pode axudar niso. Este é o momento, se non se fixo xa antes (tal e como se aconsella no apartado 4.2.4.1 de caracterización agronómica), de avaliar as condicións produtivas das parcelas e facer as emendas necesarias.

É nesta fase cando facilitar visitas das NE a outras explotacións cunha orientación produtiva semellante volve a ser moi importante, para coñecer os puntos de vista daquelas persoas máis experimentadas nesa produción e capitalizar os seus consellos, de se-lo caso.



O propio acompañamento, ter 'alguén con quen debater as opcións', ten un efecto beneficioso nun momento no que as decisións operativas se acumulan e os cambios en relación ao planificado e imprevistos son inevitables.

A entidade tamén pode aportar información sobre os diferentes provedores de bens e servizos presentes na zona e que poidan ser precisos para as actuacións a acometer, sobre todo naqueles casos nos que a persoa NE non coñecemento do territorio.

Finalmente, pode darse o caso de que a propia entidade poida asumir parte dos custos ou dos traballos necesarios.

### 4.5.2. Normativa

No estudo realizado polo proxecto de TERRACTIVA sobre as persoas NE en Galicia, a burocracia e normativa asociada ás actividades agrogandeiras foi identificada como un dos obstáculos principais á hora de incorporarse. Esta fase de primeiras actuacións nos terreos é un exemplo do anterior e, polo tanto, a información e apoio que a entidade poida prestarlle á persoa NE é dun gran valor. Así, **a entidade pode identificar, organizar e disponibilizar dun xeito unificado e ordenado as diferentes autorizacións e permisos necesarios para acometer as actuacións máis habituais durante o acondicionamento dos terreos para a actividade agro-gandeira no ámbito territorial de referencia.**

Nesta fase deberase volver a revisar a información xa obtida no seu momento, segundo o indicado no apartado 4.2.4.2, sobre caracterización legal das terras para actualizar, de se-lo caso, que normativa xeral ou sectorial afecta tanto á actividade que se vai implantar, como, en particular ás actuacións a realizar nos terreos para o seu

acondicionamento. En particular, naqueles casos nos que sexa preciso facer alteracións do uso ou a modificación ou instalación dunha nova estrutura ou infraestrutura, ben seguro que será necesario obter as preceptivas autorizacións, sexan por parte do Concello ou dalgún organismo con competencias sectoriais.

A normativa é abondosa e ás veces o coñecemento dela é labiríntico e non só cando se trata da construción ou rehabilitación de edificacións: actuacións como arroteamentos, talas e podas, construción de socalcos ou instalación de peches gandeiros poden requirir de licenza ou autorización previa.

### 4.6. Expansión

Na maioría dos casos a conformación da base territorial é un proceso longo. A persoa nova entrante irá accedendo a terras de forma paulatina. Por ese motivo, o razoable é prever que, logo da fase de instalación na que o obxectivo é acadar a superficie necesaria para comezar, sexa necesario continuar aumentando a superficie da explotación.

Na fase de expansión, a implicación por parte da entidade no apoio no acceso ás terras tamén pode abordarse con intensidades diferentes, aínda que nesta etapa cabe pensar que a persoa nova entrante xa teña gañado autonomía para acometer esta tarefa.

Porén, o interese no apoio por parte da entidade pode estar en levar a cabo accións de mellora da estrutura da base territorial, explorando a posibilidade de aplicación de instrumentos de re-organización e mobilización de terras, como os xa abordados no apartado 4.2.3.2.2 de Proxectos de mobilización de terras no territorio.



**TERRACTIVA**  
GRUPO OPERATIVO



# **Bibliografía e enlaces de interese**



**Blanco Rotea, R. (Coord), (2023). Informe sobre o impacto dos cultivos forestais con especies de crecemento rápido no patrimonio natural e cultural de Galicia.** DOI: 10.17075/icfecrpncg.2023. Consello da Cultura Galega, Santiago de Compostela.

**Callau i Berenguer, S., Monllor, N. e Roca, A. (2024). Nova pagesia: Guia práctica per facilitar l'accés a la terra a emprendedors agraris.** Col·lecció BCN Smart Rural - Diputació de Barcelona

**Corbelle Rico, E., Vila García, D., Crecente Maseda, R., Díaz-Fierros Viqueira, F. (2014)** Dixitalización do mapa de capacidade produtiva dos solos de Galicia; ; Recursos Rurais; vol 10; pp. 35 – 43

**Corbelle Rico, E., Enriquez Garcia, M.J., Onega Lopez, Q., Crecente Maseda, R. (2016).** Un enorme bazar. O mercado de terras en Galicia. Universidade de Santiago de Compostela

**Corbelle Rico, E., Sánchez-Fernández, P., López-Iglesias, E., Lago-Peñas, S., Da-Rocha; J.M. (2022)** "Putting Land to Work: An Evaluation of the Economic Effects of Recultivating Abandoned Farmland. Land Use Policy. Land Use Policy; vol 112; <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105808>.

**Corbelle Rico, E. (2023);** A xestión do territorio: (hiper)especialización e abandono; en Villares Paz, R. (coord.), **Os tempos son chegados. Un balance da Galicia Autónoma**, 1981-2021. Parlamento de Galicia; pp. 193 - 207;

**Corbelle Rico, E., Ónega López, Q (2023)** Informe anual sobre prezos e mobilidade da terra rústica en Galicia 2022. Observatorio da mobilidade da terras de Galicia. Consellería Medio Rural.

**Díaz-Fierros Viqueira, F. E Gil Sotres, F (1984).** Capacidad productiva de los suelos de Galicia. Mapa 1:200.000. Universidade de Santiago de Compostela

**Instituto Nacional de Estadística (2022).** Censo Agrario 2020

**Lado, Luis; Tapia, Luis; Taboada, Teresa; Pérez-Rodríguez, Marta; Macias-Vázquez, I. Felipe e Martínez-Cortizas, Antonio. (2018).** Atlas digital de propiedades de suelos de Galicia. Doi:10.15304/9788416533848.

**Land Mobility Service of Ireland (2023).** **Land Mobility: Generational Renewal and Support Service – 2023 Report.**

**Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2021)** **Estudio sobre el acceso a la tierra –** Documento final del Grupo Focal de Acceso a la Tierra

**McKee, A.J.; Sutherland, L.; Hopkins, J.; Flanagan, S.; Rickett, A. (2018)** **Increasing the availability of farmland for new entrants to agriculture in Scotland., Final Report.** Scottish Land Commission, 76pp.

**Ónega López, Q. (2015).** **Terra e Territorio en Galiza: o movemento que agocha o inmóbil.** Cultivar-Cadernos de Análise e Prospectiva. Vol 2. Gabinete de Planejamento – Governo de Portugal.

**Pastor del Pino, M. e Torres Pérez, F. (2022).** **Las cooperativas y la explotación comunitaria de la tierra: cuestiones de su régimen sustantivo y tributario.** Cooperativas Agro-alimentarias de España



Pérez Rodríguez, N., Trancón Loureiro, L., Ónega López, Q., Fernández Villar, G. (2024). **Apoio a novas e novos entrantes no acceso a terras. Experiencias Inspiradoras.** GO TERRACTIVA

Roumet D., Ruffier, F., Thomann, P., Balthazar, M. e Baltus, S. (2018). **Trouver une terre pour mon projet agricole.** Terre de Liens

Rioufol, V. e Diaz de Quijano, M. (Coord) (2018). **Europe's new farmers - Innovative ways to enter farming and access land.** Access to Land Network

Scottish Land Commission (2018). **Joint ventures with new entrans – A guide.**

Scottish Land Commission (2020). **Guidance on Assessing the Full Economic Benefits of the Productive Reuse of Land.**

Tas, P. e Rioufol, V. (Coord) (2020) **Access to land for agroecological farming. A guide for setting up a land initiative and developing a land strategy.** Access to Land Network

### **ENLACES DE INTERESE**

---

- » **Grupo Operativo TERRACTIVA: EFA Fonteboa, Fundación Juana de Vega, Laboratorio do Territorio – USC, Asociación Mariñas-Betanzos, Horsal SCG.**
- » **Axencia Galega de Desenvolvemento Rural**
- » **Banco de Explotacións** – Consellería do Medio Rural

- » **Banco de Terras de Galicia** – Consellería do Medio Rural
- » **Aldeas modelo** – Axencia Galega de Desenvolvemento Rural
- » **Polígonos agroforestais** – Axencia Galega de Desenvolvemento Rural
- » Directorio de Montes Veciñais en Man Común – Consellería do Medio Rural
- » **Asociación de Grupos de Desenvolvemento Rural de Galicia**
- » **Asociación Galega de Cooperativas Agrarias**
- » **Rede Española de Espazos Test Agrarios**
- » **Iniciativa Aterra** - Grupo de Desenvolvemento Rural Limia-Arnoia
- » **Atlas dixital das propiedades dos solos de Galicia**
- » **SIXtuaTe** - AGACA
- » **Sistema de Información Catastral**
- » **SIXPAC**
- » **SIOTUGA**
- » **Rexistro da propiedade**
- » **ATRIGA**



**TERRACTIVA**  
GRUPO OPERATIVO



# Índice de figuras e táboas

Táboa 1. Tipos de agricultores/as e propiedades atribuídas .....	5	Figura 12. Aptitude para prado dos solos dos MVMC. Elaboración propia a partir do Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia (Corbelle et al., 2014) .....	36
Figura 1. Web do Land Mobility Service irlandés. ....	9	Figura 13. Porcentaxe de superficie que ocupan os MVMC por municipio.....	36
Táboa 2. Comparación dos aspectos positivos e negativos de incorporarse a unha granxa existente ou iniciar unha nova. ....	10	Táboa 8. Aptitude para prado e millo dos solos dos MVMC. Elaboración propia a partir de Mapa dixital de capacidade produtiva dos solos de Galicia (Corbelle et al., 2014), Plan Básico Autonómico e IGE.....	36
Figura 2. Clasificación da titularidade dos bens rústicos en Galicia segundo a Dirección Xeral do Catastro 2023. ....	12	Figura 14. MVMC en Vilariño de Conso. Superficies xestionadas por un novo entrante (gandería Val do Conso).....	38
Táboa 3. Distribución por número de bens dos titulares catastrais de rústica en Galicia.....	12	Figura 15. Os Espazos Test Agrarios segundo a RETA .....	41
Figura 3. Diferenza entre número de habitantes e número de persoas titulares de bens inmobles rústicos a nivel municipal.....	12	Figura 16. Páxina de inicio da plataforma SIXtuaTe.....	42
Figura 4. Ratio titulares catastrais/habitante por municipio. ....	13	Figura 17. Instalacións de Labrecos SCG, iniciativa hortícola de novas/os entrantes, e as súas inmediateiros, con prácticas e usos do solo diversos. ....	44
Táboa 4. Superficie que ocupan os MVMC. E.P. a partir do Plan Básico Autonómico e do IGE.....	13	Figura 18. Web do SIOTUGA. Exemplo de cartografía dispoñible sobre instrumentos de ordenación territorial a nivel municipal – PXOM de A Pastoriza. ....	44
Figura 5. Distribución dos MVMC en Galicia.....	13	Figura 19. Informe sobre o impacto dos cultivos forestais de crecemento rápido .....	45
Figura 6. Cambio de uso de agrícola a mato. E.P. a partir do SIOSE 2005 e 2014.....	15	Figura 19. María José Crespo.....	46
Figura 7. Distribución da terra infrautilizada en Galicia (valores 1 a 5, de menor a maior aptitude produtiva da terra infrautilizada). E.P. a partir de SIOSE e o mapa de capacidade produtiva agraria dos solos de Galicia.....	16	Figura 20. Diferentes tipos de acordos colaborativos impulsados polo Land Mobility Service irlandés para favorecer o relevo xeracional, dentro e fóra da familia. ....	48
Figura 8. Taxa de transferencia media anual por provincia en 2020-2022 e variación respecto do período 2019-2021.....	17	Figura 21. Páxina web da Comunidade de Montes de Pinzás (Tomiño-Pontevedra), que desenvolve actividades agrosilvopastorais en máis de 100 hectáreas dende o ano 2017. ....	49
Táboa 5. Parcelas do banco de terras.....	19	Figura 22. Web do rexistro da propiedade .....	51
Figura 9. Visor da plataforma en liña da iniciativa Aterra con oferta e demanda de terras.....	23	Figura 23. Sede Electrónica do Catastro.....	52
Táboa 6. Accións de apoio en función do tipo de rol asumido pola entidade .....	28	Figura 24. Escaleira de apoio na negociación .....	53
Figura 10. Listaxe e mapa de parcelas do Banco de Terras de Galicia.....	34	Figura 25. Manual 'Manejo alternativo de conflictos de tenencia de la tierra' (FAO, 2006). Dispoñible para descarga aquí (esquerda). Libro 'Obtenga el sí en la práctica' (Fisher, R. e Ertel, D., 2007).....	53
Figura 11. Gandería CienPorCel na Aldea Modelo de Osmo (Cenlle) .....	35		
Táboa 7. Superficie que ocupan os MVMC. Elaboración propia a partir do Plan Básico Autonómico e do IGE.....	35		

