

Lei 15/2004, do 29 de decembro, de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia

Última versión

Preámbulo

I

A finalidade esencial da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, é mellorar substancialmente a calidade da ordenación urbanística cara a favorecer o desenvolvemento equilibrado e sostible do territorio, contribuír a elevar a calidade de vida e a cohesión social da poboación, protexer e potenciar o patrimonio natural e cultural e garantir o dereito constitucional a desfrutar dunha vivenda digna nun contorno de calidade.

Malia o escaso tempo transcorrido desde a aprobación da citada Lei 9/2002, considerouse conveniente perfeccionar as institucións urbanísticas reguladas pola vixente lexislación galega. Así, modifícanse e complétanse determinados aspectos puntuais da lexislación vixente coa finalidade de favorecer o acceso da poboación á vivenda, de garantir a sostibilidade nos usos do territorio e de fortalecer o sistema urbano e de asentamentos rurais tradicionais procurando evitar a dispersión da urbanización e da edificación sobre o territorio. En definitiva, esta modificación legal encontra a súa principal xustificación na pretensión de perfeccionar a Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, para impulsar a consecución dos seus obxectivos, previamente ao seu desenvolvemento regulamentario, aproveitando para isto a rica experiencia acumulada na aplicación da lexislación vixente e do planeamento urbanístico aprobado baixo anteriores marcos legais.

Esta reforma legal é sobre todo o froito do intenso diálogo aberto coas administracións responsables da función pública urbanística e cos axentes sociais implicados na actividade urbanística, que cristalizou nos acordos acadados coa Federación Galega de Municipios e Provincias, a Federación de Promotores de Edificación y Suelo de Galicia, os sindicatos agrarios e outras asociacións representativas dos intereses afectados.

Tamén se tomaron en consideración os criterios do Acordo sobre o solo e a vivenda, do 22 de xaneiro de 2003, adoptado no seo da Conferencia Sectorial de Vivenda e Solo, e subscrito polo Ministerio de Fomento e a maioría das comunidades autónomas -entre elas, a de Galicia-, que teñen por finalidade principal contribuír ao abaratamento do prezo da vivenda.



Por último, cómpre adaptar a lexislación galega ao marco normativo estatal derivado das modificacións introducidas na Lei 6/1998, sobre réxime do solo e valoracións, e pola recente Lei 10/2003, do 20 de maio, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario, aprobada con posterioridade á vixente Lei galega.

II

Un dos obxectivos principais da vixente Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, é contribuír ao abaratamento do prezo da vivenda atendendo ao mandato constitucional de establecer as normas pertinentes para garantir o dereito a unha vivenda digna e regular a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación (artigo 47). A Lei de modificación incorpora ao ordenamento xurídico novas medidas encamiñadas a este obxectivo, entre as que cabe destacar:

a) A revisión do réxime transitorio de aplicación nos municipios con planeamento non adaptado á nova lei, de modo que se incentiva a saída inmediata ao mercado de máis solo urbanizado e se penaliza a retención especulativa de solo.

b) A regulación do alleamento do patrimonio público de solo a través do sistema de concurso, con carácter xeral, no que se valoren criterios como o prezo de venda ou alugamento das futuras vivendas e outros obxectivos de carácter urbanístico non especulativos.

c) As medidas para facilitar as actuacións públicas autonómicas dirixidas a crear máis solo con destino á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos, así como a impulsar a execución das previsións do Plan Galicia de solo empresarial.

d) A flexibilización da reserva mínima de solo para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública de maneira que se permita concentrar os esforzos nos ámbitos de maior aproveitamento urbanístico.

e) A previsión de excluír do cómputo de edificabilidade os trasteiros construídos no subsolo que se vinculen ás vivendas do edificio.

f) A redefinición das categorías de solo rústico de especial protección agropecuaria e de protección forestal de modo que recolla os terreos rústicos con potencialidade produtiva, sen prexuízo da posibilidade de clasificar como urbanizables os terreos lindantes co solo urbano nos supostos en que se consideren necesarios para o crecemento concentrado e controlado do solo urbano.

III

Outro dos principais obxectivos perseguidos pola vixente Lei 9/2002 é mellorar a calidade de vida e a cohesión social da poboación asentada no noso territorio a través da mellora da calidade do planeamento urbanístico e da previsión de solo suficiente para novas e mellores infraestruturas, dotacións e espazos públicos. Con este obxectivo, prevense novas medidas como son:



- a) Permitir que os novos sistemas xerais imputados ao solo urbanizable non delimitado se localicen no lugar máis conveniente para facilitar o seu acceso ao conxunto da poboación.
- b) Permitir o cambio de destino dos terreos nos que se localizaron determinadas infraestruturas sempre que se facilite o financiamento de novas infraestruturas ou mellorar as existentes conforme as previsións do Plan Galicia aprobado polo Consello de Ministros e polo Consello da Xunta en datas 24 e 25 de xaneiro de 2003, respectivamente.
- c) Regular a intervención autonómica no procedemento de aprobación de plans parciais e especiais de municipios con planeamento obsoleto e non adaptado á nova lexislación urbanística para asegurar o cumprimento da nova lei e a ponderación dos intereses públicos supralocais.
- d) Someter a informe da Administración ambiental os plans xerais e os plans de desenvolvemento de solo urbanizable, atendendo á Directiva europea 2001/42/CE.
- e) Regularizar a situación dos asentamentos xurdidos á marxe do planeamento para dotalos das infraestruturas e servizos imprescindibles.

IV

O medio rural constitúe un dos grandes eixes sobre os que pivota a Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, propugnando a consolidación da rede de núcleos tradicionais existentes; evitando a dispersión da urbanización e das edificacións; poñendo especial atención na recuperación ambiental e nas áreas estratéxicas e sensibles do territorio para conservar, recuperar e poñer en valor o patrimonio natural e cultural do noso territorio; e promovendo unha xestión intelixente e sostible do solo. Entre as novas medidas incorporadas destacan as seguintes:

- a) O establecemento dun procedemento específico que permitirá delimitar os núcleos rurais existentes e as súas áreas de expansión sen necesidade de esperar pola aprobación do futuro plan xeral adaptado á lei.
- b) A regulación do réxime do solo de núcleo rural para facilitar a edificación concentrada de modo que poidan atenderse as demandas de expansión dos asentamentos tradicionais.
- c) A adaptación do concepto de solo rústico ao establecido pola nova Lei estatal 10/2003, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario.
- d) A potenciación das explotacións agropecuarias, que son características do medio rural, e dos establecementos de acuicultura, que se configuran como o complemento eficaz do sector pesqueiro tradicional.
- e) A recuperación do noso patrimonio arquitectónico tradicional, permitindo a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais existentes no medio rural e o seu destino a vivenda, equipamentos e usos turísticos.



- f) A posibilidade de expansión dos establecementos legalmente establecidos no solo rústico, sen prexuízo de que os novos establecementos industriais e terciarios deban situarse nos solos urbanizados adecuados para estes usos.
- g) A revisión de determinadas condicións de edificación co fin de garantir o mantemento do carácter rural dos terreos, procurando o menor consumo de solo e a recuperación da paisaxe rural.
- h) As medidas para evitar futuros parcelamentos urbanísticos en solo rústico.
- i) O tratamento específico para posibilitar o desenvolvemento sostible dos municipios con máis do 40% do seu territorio suxeito á protección de espazos naturais.

Este conxunto de medidas complementábase con outras que pretenden mellorar a eficacia da actual regulación legal de cara a cumprir mellor os obxectivos da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Neste sentido, cabe destacar que a Lei de modificación adecúa a lexislación galega ao novo marco da lexislación estatal, modificado pola recente Lei 10/2003, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario; completa a regulación das garantías que debe prestar o promotor para asegurar a execución das obras de urbanización previstas no planeamento; modifica a regulación da declaración de ruína reforzando os deberes de conservación e rehabilitación; e afonda na recuperación das pezas do territorio actualmente deterioradas con especial atención ás construcións inacabadas ou de alto impacto territorial e outras modificacións.

Por todo o exposto, o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2 do Estatuto de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 23 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, promulgo en nome de El-Rei a Lei de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Artigo primeiro.-Modificacións no título I da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan do título I da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que quedan redactados do seguinte xeito:

Primeiro. Modifícase o contido da letra a) do número 2 do artigo 14, que quedará redactado como segue:

«a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados que teñan establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico».

Segundo. Engádesse unha nova letra e) no artigo 15, co seguinte texto:



«e) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible».

Terceiro. Modifícase o contido da letra b) do artigo 18, que quedará redactado do seguinte modo:

«b) Nos terreos incluídos na categoría de solo urbano non-consolidado, o aproveitamento resultante de referir á súa superficie o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

Non obstante, os propietarios teñen dereito ao 100% do aproveitamento tipo nos seguintes supostos:

-Polígonos para os que o plan impoña cargas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou restauración de bens inmobles de interese cultural ou edificios catalogados.

-Polígonos para os que o novo plan non prevé o incremento da superficie edificable respecto da preexistente licitamente realizada nin incorpora novos usos que xeren plusvalías.

Os propietarios materializarán o seu aproveitamento urbanístico sobre as parcelas que resulten da nova ordenación ou mediante compensación económica».

Cuarto. Engádense dous novos números 4 e 5 ao artigo 24, co seguinte texto:

«4. O plan xeral establecerá as limitacións necesarias para impedir que a edificación na área de expansión poida dificultar a aprobación do futuro plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

En todo caso, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área de expansión agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 desta lei.

Unha vez aprobado o plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, poderá obterse licenza municipal con suxeición ás condicións establecidas polo plan e sen necesidade da previa autorización autonómica».

«5. No suposto de execución de plans especiais que desenvolvan operacións de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural, ademais das obrigas establecidas no apartado anterior, os propietarios do solo estarán obrigados a cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios».

Quinto. Engádesse unha nova letra d) no artigo 25, co seguinte teor literal:

«d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións exixidas polo artigo 29».

Sexto. Modifícase o contido da letra g) do artigo 28, que queda redactado do seguinte xeito:

«g) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo».

Sétimo. No artigo 29, modifícase o contido das letras a), b) e c) do número 1, e engádense os novos números 3 e 4, da seguinte maneira:

«a) A parcela mínima edificable non será inferior a 300 metros cadrados, agás casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

Na área de expansión do núcleo delimitada segundo o disposto polo artigo 13, a parcela mínima edificable non será inferior a 600 metros cadrados.

b) As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregarase a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do contorno.

c) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos».

«3. O plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, con fundamento no estudo detallado e individualizado do núcleo rural, poderá establecer condicións de edificación distintas das fixadas nos apartados a), d) e f) do número 1 deste artigo.

4. A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas neste artigo».

Oitavo. Engádesse, ao final do texto da letra b) do número 1 do artigo 31, o seguinte texto:



«Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, sempre que os propietarios se comprometan a repoñer os terreos ao seu estado anterior no prazo que se determine. Para estes efectos, o concello poderá exixir a prestación das garantías necesarias».

Noveno. No artigo 32, modifícase o contido do número 1 e o texto das letras a), b), d) e g) do número 2, e engádese un novo número 5, do seguinte modo:

«1. Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible».

«a) Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002 e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal.

Non obstante, o plan xeral poderá excluír xustificadamente desta categoría os ámbitos lindantes sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais que resulten necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional, que serán clasificados como solo urbanizable ou incluídos na área de expansión dos núcleos rurais, respectivamente.

b) Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal, os montes públicos e os montes veciñais en man común.

Non obstante, os montes veciñais en man común poderán ser cualificados como solo rústico de protección forestal ou incorporados polo plan a calquera outra categoría de solo rústico especialmente protexido que se considere máis adecuada.

Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría as áreas sen masas arboradas merecedoras de protección, lindantes sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resulten necesarias para o desenvolvemento urbanístico racional».

«d) Solo rústico de protección das augas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de servidume.

Así mesmo, incluíranse nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio, que se estenderán, como mínimo, á zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a redución. Igualmente terán a dita consideración os terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano con risco de inundación, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas.

Malia o anterior, as correntes de auga de escasa entidade que discorran dentro do ámbito dun sector de solo urbanizable quedarán debidamente integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime do solo urbanizable».

«g) Solo rústico de protección paisaxística, constituído polos terreos que determine o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor».

«5. Nos municipios con máis do 40% da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, en aplicación do artigo 32 desta lei, o plan xeral de ordenación municipal poderá outorgar outra clasificación en ámbitos lindantes sen solución de continuidade co solo urbano e cos núcleos rurais que resulten imprescindibles para o desenvolvemento urbanístico sostible, sempre que o plan conteña as medidas necesarias para a integración da ordenación proposta coa paisaxe e os valores merecedores de protección».

Décimo. No número 2 do artigo 33, modifícase o contido das letras f), g), i) e j), e engádesse unha nova letra l), do seguinte xeito:

«f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificados precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 desta lei.



g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 desta lei, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano».

«i) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) desta lei».

«j) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate».

«l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura».

Décimo primeiro. Modifícase o texto do artigo 36, que quedará redactado como segue:

«Artigo 36. Solo rústico de protección ordinaria.

O réxime do solo rústico de protección ordinaria ten por finalidade garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible. Estará sometido ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

O resto dos usos relacionados no artigo 33 desta lei, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais».

Décimo segundo. Modifícase o texto do artigo 37, que quedará redactado como segue:

«Artigo 37. Solos rústicos de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria e forestal ten por finalidade principal preservar os terreos de alta produtividade e garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible. O réxime do solo rústico de

protección de infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar as infraestruturas existentes ou de nova creación.

Estará sometido ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 desta lei.

En solo rústico de protección de infraestruturas, permitiranse as instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestructura.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

En solo rústico de protección agropecuaria, serán autorizables os usos relacionados no apartado 1, letras a) e d), e no apartado 2, letras a), b), d), e), h), j), k) e l), do artigo 33 desta lei, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

En solo rústico de protección forestal, poderán autorizarse os usos relacionados no apartado 1, letras a) e d), e no apartado 2, letras a), b), c), d), e), g), h), j), k) e l), do artigo 33, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección, así como as actividades relacionadas no apartado 1, letra e), e os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

En solo rústico de protección de infraestruturas, unicamente serán autorizables os usos relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras d) e f), do artigo 33 e no apartado 2, letra d), do artigo 33, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais».

Décimo terceiro. Modifícase o texto do artigo 38, que quedará redactado do seguinte modo:

«Artigo 38. Solos rústicos de protección das augas, das costas, de interese paisaxístico e de patrimonio cultural.

O réxime xeral dos solos rústicos de protección das augas, das costas, de interese paisaxístico e do patrimonio cultural, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico e marítimo e o seu contorno, así como os espazos de interese paisaxístico e o patrimonio cultural, quedando suxeitos ao seguinte réxime:



1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras e) e l), do artigo 33 desta lei, así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

No solo rústico de protección de costas e de protección de augas, ademais dos usos anteriormente indicados, poderán autorizarse especificamente as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais».

Décimo cuarto. Modifícase o texto do artigo 39, que quedará redactado do seguinte xeito:

«Artigo 39. Solo rústico de especial protección de espazos naturais.

O réxime xeral dos solos rústicos de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os seus valores naturais, paisaxísticos e tradicionais, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras e), f) e l), do artigo 33 desta lei, así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados polo apartado 2, letra l), do artigo 33 sobre solo rústico de especial protección de espazos naturais, será necesario obter o previo informe favorable da consellaría competente en materia de conservación de espazos naturais.



Nos municipios con máis do 40% da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados no apartado 2, letras a), b), c) e d), sempre que quede garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais».

Décimo quinto. Modifícase o contido do artigo 40, que queda redactado como segue:

«Artigo 40. Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.

Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei».

Décimo sexto. Modifícase o texto da letra b) do número 2 do artigo 41, que queda redactada como segue:

«b) O concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncio que deberá publicarse no taboleiro de anuncios do concello e nun dos xornais de maior difusión no municipio. O anuncio deberá indicar, como mínimo, a localización, o uso solicitado, a altura e a ocupación da edificación pretendida, e o lugar e horario de consulta da documentación completa».

Décimo sétimo. Modifícase o contido da letra c) do número 1 do artigo 42, que queda redactada como segue:

«c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

-A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40% da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.



-O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou da actividade autorizable, procurarase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

-As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.

-Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.

-As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

-Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar 1,50 metros. En todo caso, débense realizar con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine».

Décimo oitavo. Modifícase o contido dos números 2, 3 e 4 do artigo 44, que quedan redactados como se cita a seguir:

«2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 desta lei.



Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o artigo 195.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal cando se realicen en edificacións que foron construídas ao abeiro das preceptivas licenza urbanística e autorización autonómica.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.

O planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio poderán reducir ou aumentar estas distancias dentro do seu ámbito territorial de aplicación, respectando en todo caso o establecido pola lexislación sectorial que sexa de aplicación».

Artigo segundo.-Modificacións no título II da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan do título II da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que quedan redactados do seguinte xeito:

Primeiro. No artigo 46, modifícase o texto dos números 4 e 5 e da letra a) do número 6, e engádense un novo número 7, que quedan así redactados:

«4. No resto do solo urbanizable delimitado e no non-delimitado de uso residencial, hoteleiro ou terciario, a superficie edificable total en cada sector non poderá superar os 0,30 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

5. En solo urbano non consolidado e solo urbanizable de uso industrial, non se permitirá unha ocupación do terreo polas construcións superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito».

«a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas».



«7. As directrices de ordenación do territorio e os plans territoriais integrados aprobados ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán establecer os límites de edificabilidade para determinadas áreas do territorio, sen suxeición ao disposto nos números 2 e 3 deste artigo».

Segundo. No artigo 47, modifícase o contido dos números 2, 5 e 8 e engádeselle un novo número 9, do seguinte modo:

«2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non-consolidado e no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para as seguintes dotacións urbanísticas:

a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación:

-En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10% da superficie total do ámbito.

-En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 10% da superficie total do ámbito.

b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:

-En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.

-En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 2% da superficie do ámbito.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

-En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

-En ámbitos de uso terciario: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.

-En ámbitos de uso industrial: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte será de dominio público».

«5. O plan xeral cualificará como solo dotacional os terreos que fosen destinados efectivamente a usos docentes ou sanitarios públicos, elementos funcionais das infraestruturas de transportes e instalacións adscritas á defensa nacional. Malia o anterior, mediante convenio entre a administración titular do ben, a consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio e o concello, poderán ser destinados polo



plan xeral a outros usos distintos e atribuírselles aos propietarios o 100% do aproveitamento tipo, de conformidade co establecido nesta lei, coa finalidade de facilitar o financiamento de infraestruturas públicas».

«8. O plan que conteña a ordenación detallada poderá regular o uso do subsolo dos espazos de dominio público coa finalidade de prever a implantación de infraestruturas, equipamentos e aparcadoiros de titularidade pública.

O regulamento de desenvolvemento desta lei poderá establecer os supostos e condicións nos que se permita a utilización do subsolo dos espazos públicos para aparcadoiros privados».

«9. O planeamento urbanístico determinará o trazado e as características das redes básicas de distribución de enerxía eléctrica, de abastecemento de auga, de evacuación e saneamento de augas residuais, de telefonía e doutras redes, galerías ou canalizacións de servizos necesarios.

Para as novas redes de ámbito supramunicipal non previstas no planeamento urbanístico, será necesario aprobar previamente o correspondente proxecto sectorial ao abeiro da Lei 10 /1995, de ordenación do territorio de Galicia».

Terceiro. Engádesse un novo número 6 ao artigo 48, co seguinte teor literal:

«6. O planeamento poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, deberán soterrarse as redes de servizos das novas urbanizacións».

Cuarto. No artigo 49, ao final do apartado 1, engádesse o seguinte texto:

«Para os efectos de aplicar os estándares de reserva mínima de solo para dotacións públicas de carácter local e dos límites de edificabilidade, non se terán en conta aqueles ámbitos de solo urbano non-consolidado que se sometan a operacións de reforma interior coa finalidade de obter novas dotacións públicas, sempre que da ordenación establecida polo plan non resulte incrementada a superficie edificable respecto da preexistente licitamente realizada nin se incorporen novos usos que xeren plusvalías; neste caso, será necesario obter o informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia».

Quinto. Modifícase a letra f) do artigo 64, que queda redactada do seguinte xeito:

«f) O plan deberá prever as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Estas reservas non serán inferiores ás necesarias para localizar o 20% da edificabilidade residencial de cada sector. Malia o anterior, o plan poderá reducir ou suprimir esta reserva cando a edificabilidade total do sector non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo».

Sexto. Modifícase a letra c) do número 3 do artigo 66, que queda redactada como se especifica a continuación:



«c) A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo número 1 do artigo 47, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais deberán localizarse dentro do ámbito do sector, agás no caso de que o plan xeral determine especificamente a súa localización concreta noutro lugar».

Sétimo. Engádese un novo número 4 no artigo 69, co seguinte texto:

«4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso, antes da aprobación definitiva do plan especial, deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio nos termos sinalados polo artigo 86.1.d)».

Oitavo. Modifícase o texto do número 2 do artigo 72, que queda redactado como segue:

«2. O ámbito de cada plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou en varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou a varios termos municipais.

Non obstante, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa. Neste caso, o plan especial deberá garantir a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural, conter as determinacións sinaladas polas letras d), e), f), g) e h) do número 3 deste artigo e prever as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcamentos, na proporción mínima establecida polo artigo 47.2».

Noveno. Modifícase o contido do artigo 74, que queda redactado do seguinte xeito:

«Artigo 74. Plans de iniciativa particular.

Os plans de iniciativa particular ou que teñan por obxecto actuacións urbanísticas de iniciativa particular deberán, ademais das determinacións establecidas neste título:

a) Determinar a obriga de conservación da urbanización, expresando se correrá por conta do municipio, dos futuros propietarios das parcelas ou dos promotores da urbanización.

b) Prestar as garantías do exacto cumprimento dos deberes de execución do plan, por importe do 20% do custo estimado para a implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización e de conexión cos sistemas xerais existentes, así como, se é o caso, as obras de ampliación e reforzo necesarias.

Estas garantías poderán constituírse mediante calquera dos mecanismos previstos na lexislación de contratos das administracións públicas, deberán prestarse no prazo máximo de tres meses desde a aprobación definitiva do proxecto de urbanización e hanse cancelar, por petición dos interesados, unha vez recibida a urbanización nos termos establecidos polo artigo 110.5 desta lei.

c) Acreditar, no caso de plans elaborados por iniciativa particular, a aceptación polos propietarios que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento».

Décimo. Engádesse un novo número 4 no artigo 79, co seguinte texto:

«4. Os propietarios poderán consultarlle á Administración urbanística municipal e autonómica sobre os criterios de ordenación e as obras que haberán de realizarse con cargo aos promotores para asegurar a conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación, conforme o disposto por esta lei.

A contestación deberá producirse no prazo de catro meses a partir da data de entrada da consulta no rexistro do órgano competente para resolvela.

Cando a consulta se presente acompañada dun anteproxecto técnico, co contido mínimo que se determine regulamentariamente, o transcurso do prazo sen resolución expresa determinará a aceptación pola administración consultada dos criterios de ordenación e da solución proposta para asegurar a conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación, conforme o anteproxecto técnico presentado».

Décimo primeiro. Modifícase o texto dos números 2 e 3 do artigo 85, que quedan redactados como segue:

«2. O concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e seguidamente será sometido ao trámite de información pública, como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente e durante o mesmo prazo, daráselles audiencia aos municipios limítrofes. Non será precisa a notificación do trámite de información pública aos propietarios de terreos afectados.

3. Ao mesmo tempo que o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten necesarios, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

Asemade, deberá solicitar da consellaría competente en materia de medio ambiente o preceptivo informe ambiental, que será emitido no prazo de un mes. Transcorrido este prazo sen que se comunique o informe solicitado, poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan».

Décimo segundo. Modifícase o contido das letras a) e b) do número 1 do artigo 86, do seguinte xeito:

«a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente notificaráselles individualmente a todos os propietarios dos terreos afectados. Para estes efectos, unicamente será obrigatoria a



notificación aos titulares que figuren no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan.

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinal outro prazo.

En caso de tramitación dun plan especial que afecte terreos clasificados como solo rústico, dun plan parcial ou dun plan de sectorización, deberá solicitar da consellaría competente en materia de medio ambiente o preceptivo informe ambiental, que será emitido no prazo dun mes. Transcorrido este prazo sen que se comunique o informe solicitado, poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan».

Décimo terceiro. Modifícase o contido dos números 1 e 2 do artigo 90, da seguinte maneira:

«1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento do plan xeral de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, poderá entenderse outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de planeamento.

2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, e para a aprobación definitiva de estudos de detalle será de tres meses, contados desde o acordo de aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realizase o trámite de información pública e se obtivesen os informes preceptivos en sentido favorable, de conformidade coa lexislación aplicable, ou, se é o caso, fosen solicitados os informes e transcorridos os prazos para emitilos».

Décimo cuarto. Engádese un novo parágrafo ao final do número 4 do artigo 93, co seguinte texto:

«As modificacións do planeamento xeral que non impliquen nin a reclasificación de solo nin o incremento da intensidade de uso dunha zona nin alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente non precisarán obter o informe previo á aprobación inicial ao que fai referencia o artigo 85.1 desta lei».

Artigo terceiro.-Modificacións no título III da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Engádense as novas letras e) e f) no artigo 104, co seguinte texto:

«e) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, con emprego neles das formas e os materiais que menor impacto produzan así como das cores tradicionais na zona ou, en todo caso, os que favorezan en mellor medida a integración no contorno inmediato e na paisaxe.



f) Nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como inundación, afundimento, incendio, contaminación, explosión ou outros análogos, non se permitirá ningunha construción, instalación ou calquera outro uso do solo que resulte susceptible de padecer estes riscos».

Artigo cuarto.-Modificacións no título IV da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan do título IV da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que quedan redactados do seguinte xeito:

Primeiro. Engádense dous novos números 4 e 5 no artigo 108, co seguinte texto:

«4. No caso de actuacións urbanísticas promovidas por outras administracións públicas con destino exclusivamente á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos públicos ou á creación de solo para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, a totalidade do aproveitamento urbanístico é atribuído á administración pública actuante.

5. Os proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal, aprobados ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que impliquen a urbanización ou a transformación urbanística do solo deberán cumprir os límites de sostibilidade e as reservas mínimas para dotacións públicas establecidos para o solo urbanizable por esta lei, garantindo en todo momento o equilibrio na estrutura territorial das dotacións e equipamentos públicos.

No caso de proxectos sectoriais promovidos pola Administración autonómica coa finalidade de crear solo urbanizado con destino a infraestruturas, dotacións ou instalacións, poderán ser executados mediante o sistema de expropiación establecido polos artigos 140 a 149 desta lei».

Segundo. Engádeselle un novo número 7 ao artigo 110, co seguinte texto:

«7. O pleno da corporación, por petición dos propietarios de polo menos o 50% da superficie do ámbito, poderá acordar a constitución obrigatoria dunha entidade urbanística que se faga cargo da conservación da urbanización dun ámbito de solo industrial ou terciario.

A entidade urbanística de conservación terá personalidade xurídica propia para o cumprimento dos seus fins. Os estatutos polos que se rexerá a entidade urbanística e a delimitación do ámbito de conservación ao seu cargo serán aprobados en expediente que se tramitará segundo os trámites establecidos polo artigo 117 desta lei.

Os propietarios dos soares incluídos no ámbito que se delimite quedarán incorporados obrigatoriamente á entidade urbanística de conservación e deberán contribuír aos gastos de conservación en proporción ao seu aproveitamento urbanístico».

Terceiro. No artigo 123, modifícase o contido do número 3 e engádese un novo número 4, do seguinte modo:

«3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de reparto correspondente, nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización».

«4. A delimitación dos polígonos definidos polo plan poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, segundo os trámites procedementais sinalados polo artigo 117 desta lei, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo plan nin implicar unha variación da superficie superior ao 20% do ámbito delimitado».

Cuarto. Modifícase o número 3 do artigo 157, que quedará así redactado:

«3. O proxecto de compensación será aprobado segundo o procedemento establecido polo artigo 117 desta lei, coa excepción de que a aprobación inicial corresponderalle á xunta de compensación e a aprobación definitiva ao concello».

Quinto. Modifícase o contido dos números 1 e 2 do artigo 172, que quedarán redactados da seguinte maneira:

«1. A execución das actuacións integrais previstas por un plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados no capítulo VI do título IV desta lei.

2. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais, incluída a súa área de expansión, deberá executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existir, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Unha vez aprobado definitivamente o plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, deberán implantarse as redes de servizos e as instalacións que resulten necesarias para a subministración de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais e, se é o caso, realizarse a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades».

Artigo quinto.-Modificacións no título V da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícase o número 2 do artigo 177, que queda redactado do seguinte modo:

«2. O alleamento ou permuta dos bens do patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realizarase, por prezo non inferior ao do seu aproveitamento urbanístico, mediante concurso público por procedemento aberto, na forma establecida na



lexislación de contratación das administracións públicas. No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:

- a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.
- b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.
- c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.
- d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas letras b) e c) anteriores.

Se o concurso quedase deserto, poderase allear directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións».

Artigo sexto.-Modificacións no título VI da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan do título VI da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que quedan redactados do seguinte xeito:

Primeiro. Modifícase o contido do número 3 do artigo 199, que quedará redactado do seguinte modo:

«3. Tamén poderán ordenar as obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 104 desta lei, tales como acabado, conservación, renovación ou reforma de fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, limpeza e valado de terreos edificables, e retirada de carteis ou doutros elementos impropios dos inmobles.

As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite do deber de conservación que lles corresponde, e con cargo aos fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral».

Segundo. Modifícase o contido do apartado 2 do artigo 200, que quedará redactado do seguinte xeito:

«2. O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un informe que describa os estragos apreciados no inmovle, as súas posibles causas e as medidas prioritarias recomendables para asegurar a súa estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais ou para manter ou rehabilitar as súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio delas. Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do informe esixe remitirlles copia del ao concello e ao colexio profesional correspondente.

O concello poderá exixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubrixe que estas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio a custa dos obrigados».

Terceiro. Modifícase o contido da letra a) do número 2 do artigo 201, que quedará redactado como segue:

«a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo».

Cuarto. Modifícase o contido do artigo 206, que quedará redactado do seguinte xeito:

«Artigo 206. División e segregación de predios en solo rústico.

1. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e que a superficie de cada lote teña unha extensión mínima de 15.000 metros cadrados. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto. En ningún caso esta regularización poderá implicar o aumento ou a diminución de máis do 5% da superficie das parcelas orixinarias.

2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal. Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou».

Quinto. Modifícase o texto das letras b) e c) do número 1, e dos números 3 e 4 do artigo 220, do seguinte modo:

«b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros e como mínimo o 20% do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.

c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e como mínimo o 30% do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas. Nos supostos de escasa entidade da infracción, a administración poderá aplicar a sanción prevista na letra b) anterior».

«3. Cando concorra algunha circunstancia agravante, a sanción imponse sempre en contía superior á terceira parte do seu máximo. Se concorre algunha circunstancia atenuante e ningunha agravante, imponse na súa contía mínima.

4. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 80% da multa que deba imponse no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador».

Artigo sétimo.-Modificacións no título VII da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan do título VII da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que quedan redactados do seguinte xeito:

Primeiro. Modifícase o contido do artigo 226, que quedará redactado da seguinte maneira:

«Artigo 226. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

1. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística é un ente público de natureza consorcial, dotado de personalidade xurídica, patrimonio e orzamento propios e plena autonomía no cumprimento das súas funcións, para o desenvolvemento en común pola Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela das funcións de inspección, restauración da legalidade e sanción en materia de urbanismo e o desempeño de cantas outras competencias lle asignen os seus estatutos.

2. Son membros da axencia a Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela.

A incorporación realizarase a través do correspondente convenio de adhesión, que deberá obter a aprobación do pleno da corporación e do Consello da Xunta de Galicia e que será publicado no Diario Oficial de Galicia.

O convenio deberá conter, entre outros extremos, a determinación das competencias que se lle atribúen á axencia, o prazo de vixencia, as causas de resolución e as demais condicións.

3. A axencia estará adscrita organicamente á consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Os seus estatutos serán aprobados polo seguinte procedemento:



a) Aprobación inicial do proxecto de estatutos polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación territorial.

b) Audiencia aos concellos durante o prazo dun mes.

c) Ditame da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e do Consello Consultivo de Galicia.

d) Aprobación definitiva polo Consello da Xunta mediante decreto, que será publicado no Diario Oficial de Galicia.

4. Correspóndenlle en todo caso á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística as seguintes competencias:

a) A inspección e vixilancia urbanística sobre os actos de edificación e uso do solo.

b) A adopción das medidas cautelares previstas nesta lei, en especial as de suspensión dos actos de edificación e uso do solo que se realicen en solo rústico sen a preceptiva autorización autonómica ou incumprindo as condicións da autorización outorgada.

c) A instrución dos expedientes de reposición da legalidade e dos expedientes sancionadores por infraccións urbanísticas, cando a competencia para a súa resolución lle corresponda á Comunidade Autónoma ou lle fose atribuída polos concellos consorciados.

d) A formulación ás distintas administracións de toda clase de solicitudes que considere pertinentes para asegurar o mellor cumprimento da legalidade urbanística.

e) A denuncia perante o Ministerio Fiscal e os órganos da orde xurisdiccional penal dos feitos que, a resultas das actuacións practicadas, se consideren constitutivos de delito.

f) As demais competencias que en materia de disciplina urbanística lle sexan atribuídas polos seus estatutos. En todo caso, atribúenselle á axencia, unha vez constituída, as competencias inicialmente asignadas aos órganos autonómicos para restaurar a legalidade urbanística (artigos 213, 214 e 215) e para impoñer as sancións por infraccións urbanísticas graves ou moi graves ata 600.000 euros (artigo 222.1).

5. Os órganos directivos da axencia son:

a) O consello executivo, órgano de dirección e control da axencia que estará presidido polo director xeral competente en materia de urbanismo e integrado por oito vogais, catro en representación dos concellos incorporados á axencia e outros catro en representación da Comunidade Autónoma. Todos os membros do consello deberán ser licenciados en dereito, arquitectos ou enxeñeiros de camiños, canles e portos con máis de cinco anos de experiencia profesional en materia de urbanismo.

b) O director, que será nomeado polo Consello da Xunta, oído o consello executivo. Corresponderalle a representación ordinaria da axencia, a dirección de todos os servizos

desta e a xefatura do seu persoal, e asistirá ás reunións do consello executivo con voz pero sen voto.

6. De conformidade co disposto polo artigo 109 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, os actos e resolucións ditados pola Axencia de Protección da Legalidade Urbanística póñenlle fin á vía administrativa.

7. A contratación da axencia réxese polas normas xerais da contratación das administracións públicas, e o seu réxime económico e orzamentario axustarase ás prescricións da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia.

8. O persoal ao servizo da axencia estará integrado por funcionarios públicos».

Segundo. Modifícase o contido do número 3 do artigo 232, que quedará redactado como segue:

«3. O xurado de expropiación componse dos seguintes membros:

a) Presidente: un licenciado en dereito, arquitecto ou enxeñeiro de recoñecido prestixio con máis de dez anos de experiencia profesional no sector público ou privado ou no exercicio libre da profesión.

b) Vogais:

-Un asesor xurídico, que deberá pertencer á escala de letrados da Xunta de Galicia.

-Tres vogais pertencentes ao corpo facultativo superior ao servizo da Xunta de Galicia.

-Un vogal, por proposta do conselleiro competente en materia de facenda.

-Un técnico facultativo superior, do grupo A, por proposta da Federación Galega de Municipios e Provincias.

-Un técnico competente na materia, por proposta do Consello Galego de Consumidores e Usuarios.

-Tres profesionais libres colexiados competentes na materia, en representación dos colexios profesionais, dependendo da natureza dos bens ou dereitos obxecto da expropiación.

c) Cando se trate de expropiacións das corporacións locais, poderá nomearse un representante, designado por proposta destas, quen actuará con voz e sen voto nas sesións do xurado.

d) Secretario: un funcionario do corpo superior de administración da Xunta de Galicia, con voz pero sen voto.



Reglamentariamente establecerase a organización, funcionamento e réxime interior do xurado de expropiación».

Artigo oitavo. Modificacións nas disposicións adicionais da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícase o número 2 da disposición adicional segunda da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, do seguinte xeito:

«2. Para edificar nos núcleos rurais existentes nos municipios sen planeamento, será necesaria a previa aprobación do expediente de delimitación do solo de núcleo rural, no que se acreditará o cumprimento dos requisitos establecidos polo artigo 13 desta lei.

O expediente conterá o estudo individualizado do núcleo rural, conforme o sinalado polo artigo 61.3 desta lei, así como os planos de delimitación do perímetro do núcleo rural e, se é o caso, da súa área de expansión. Tamén quedarán reflectidos o trazado da rede viaria pública existente e os espazos reservados para dotacións e equipamentos públicos. Na área de expansión a superficie mínima da parcela edificable non será inferior a 2.000 metros cadrados e a superficie da edificación en planta non superará os 200 metros cadrados.

O expediente será tramitado polo concello con información pública polo prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se haberá de publicar no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. O expediente será aprobado provisionalmente polo órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral e remitido ao director xeral competente en materia de urbanismo para que resolva sobre a aprobación definitiva no prazo de tres meses contados a partir da recepción do expediente completo no rexistro da consellaría. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo».

Artigo noveno.-Modificacións nas disposicións transitorias da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Modifícanse cinco disposicións transitorias da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e engádesse unha nova, do seguinte xeito:

Primeiro. Modifícase o contido dos apartados c), d) e e) do número 1 da disposición transitoria primeira, que quedan redactados nos seguintes termos:

«c) Ao resto do solo urbano e, en todo caso, ao incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación dos municipios con planeamento non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselles o disposto por esta lei para o solo urbano non-consolidado e poderá executarse de acordo coa ordenación establecida polo planeamento vixente no prazo de tres anos a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, serán de aplicación os límites de edificabilidade establecidos por esta Lei para o solo urbano non-consolidado, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o polígono ou unidade de execución ou de actuación.



No caso de que os terreos non estean incluídos en polígonos e merezan a condición de solo urbano non-consolidado segundo esta lei, deberá procederse á delimitación do polígono segundo o procedemento establecido polo artigo 117.

d) Ao solo urbanizable dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta Lei para o solo urbanizable delimitado; e, ao resto do solo urbanizable, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta Lei para o solo urbanizable non-delimitado.

En todo caso, os sectores con plan parcial aprobado definitivamente deberán ser executados conforme a ordenación e nos prazos establecidos no propio plan parcial e, como máximo, no prazo de tres anos contados a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, deberá revisarse integramente o plan para adaptalo ao disposto nesta lei.

Nos municipios con plan xeral de ordenación municipal adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, os plans parciais e plans de sectorización que se aproben deberán acomodarse integramente ao disposto nesta lei, coa particularidade de que serán de aplicación os usos e intensidades fixados polo vixente plan xeral, se é o caso.

No resto dos municipios con planeamento xeral non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, nin a esta lei, aplicarase integramente a Lei 9/2002, coa particularidade de que aos sectores contiguos sen solución de continuidade co solo urbano se lles aplicarán os límites establecidos polo artigo 46.3, e aos demais sectores aplicaráselles os límites establecidos polo artigo 46.4, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento vixente. Asemade, nestes municipios, para a aprobación definitiva de plans parciais e das súas modificacións, cumprirá obter o informe favorable do director xeral competente en materia de urbanismo, nos termos establecidos polo artigo 86.1.d).

En todo caso, aos ámbitos sen plan parcial aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002 que se atopen no ámbito da servidume de protección establecida pola Lei 22/1988, de costas, ou no ámbito sometido a algún réxime de protección da Lei 9/2001, de conservación da natureza, aplicaráselles o réxime establecido por esta Lei para o solo rústico de protección de costas ou de espazos naturais, respectivamente.

e) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais tradicionais delimitados ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou clasificado como solo de núcleo rural segundo a Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto nesta Lei para o solo de núcleo rural, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento.

Malia o anterior, aos terreos incluídos en polígonos en execución por contar con instrumento de equidistribución aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, seralles de aplicación o réxime do solo urbano non-consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida polo plan especial.



Aos terreos incluídos no ámbito do núcleo rural delimitado que non presenten un grao de consolidación pola edificación superior ao 50% aplicaráselles o réxime establecido por esta Lei para as áreas de expansión do solo de núcleo rural.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, poderase delimitar ou revisar a delimitación individualizada dos núcleos rurais existentes, segundo os criterios establecidos polo artigo 13 desta lei.

O planeamento xeral modificado ou revisado poderá incluír dentro da área de expansión aqueles terreos que foron clasificados como solo de núcleo rural ao abeiro do establecido pola Lei 1/1997, do solo de Galicia, aínda que non cumpran todos os requisitos establecidos polo artigo 13 desta lei».

Segundo. Modifícase o número 3 da disposición transitoria cuarta, que queda redactado como segue:

«3. As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística e da preceptiva autorización autonómica poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, segundo o establecido polo artigo 41, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

- a) Que non se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de protección de espazos naturais, de augas, de costas ou de interese paisaxístico segundo esta lei.
- b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta Lei e polo planeamento urbanístico.

No caso de vivendas en solo rústico, só poderán ampliarse ata un máximo do 10% da superficie edificada autorizada.

- c) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, non permitíndose o cambio de uso.

- d) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona».

Terceiro. Modifícase a disposición transitoria quinta, que queda redactada do seguinte modo:



«Disposición transitoria quinta.-Edificaci3ns ilegais en solo rústico.

1. As edificacións e construcións situadas en terreos clasificados como solo rústico sen a preceptiva autorización autonómica ou sen licenza municipal poderán ser obxecto de expediente de legalización sempre que se cumpran as seguintes condicións:

a) Que no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 transcorrera o prazo legalmente establecido sen que a administración adoptase ningunha medida dirixida á restauración da legalidade urbanística.

b) Que os terreos nos que se localiza a edificación non merezan a condición de solo rústico de protección de espazos naturais, de costas ou de interese paisaxístico, segundo o establecido nesta lei.

2. Para a legalización das edificacións, construcións e instalacións será necesario obter, previamente á licenza urbanística municipal, a preceptiva autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41 desta lei.

O anteproxecto de legalización deberá prever as medidas correctoras necesarias para dar cumprimento ao disposto polas letras a) e b) do número 2 do artigo 42 e polo artigo 104 desta lei.

A solicitude de autorización para legalizar as construcións e instalacións deberá presentarse no prazo máximo de tres anos contado desde a entrada en vigor da Lei de modificación da Lei 9/2002.

3. O promotor da licenza deberá aboar en concepto de canon de legalización do aproveitamento urbanístico unha parte do aproveitamento que se legalice. O importe do canon distribuirase atribuíndolle o 80% ao municipio no que se localiza a edificación ou construción e o 20% restante á Comunidade Autónoma.

A contía do canon será de 10 euros por cada metro cadrado de superficie edificada, incluída se é o caso a superficie que se pretende ampliar, e deberá ser aboado ao municipio no prazo dun mes desde que lle sexa notificado o outorgamento da licenza de legalización.

O municipio será responsable da xestión e recadación do canon e deberá transferirlle á Comunidade Autónoma a parte proporcional dos ingresos obtidos por este canon.

4. Nas edificacións e construcións legalizadas poderanse autorizar obras de mellora e reforma e, en casos xustificadas, obras de ampliación cumprindo as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei e polo planeamento urbanístico. No caso de vivendas en solo rústico, só poderá ampliarse ata un máximo do 10% da superficie edificada orixinaria.

En ningún caso se autorizará o cambio de uso ou actividade preexistente.



5. As edificacións e construcións existentes en solo rústico sen a preceptiva licenza urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica que non resulten legalizadas deberán ser demolidas polos seus propietarios. No caso de que o propietario non proceda á demolición, o alcalde ou o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderán ordenar a demolición a costa do obrigado, logo da audiencia ao interesado. Para a execución da orde de demolición poderán impoñerse multas coercitivas na forma e contía sinalada polo artigo 209.6 desta lei».

Cuarto. Modifícase a disposición transitoria décimo primeira, que quedará redactada como a seguir se indica:

«Disposición transitoria décimo primeira.-Explotacións agropecuarias existentes.

1. As construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística poderán manter a súa actividade. Para os efectos de acreditar a existencia da explotación agropecuaria e das edificacións directamente vinculadas a ela no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, será suficiente o recoñecemento administrativo do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, acreditado segundo a Circular 1/2003, do 31 de xullo (DOG número 150, do 5 de agosto). As solicitudes presentadas resolveranse no prazo de seis meses, contados a partir da aprobación desta lei. Transcorrido este prazo sen ditar resolución expresa, poderá entenderse desestimada a petición.

Nestas construcións permitiranse, logo da licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias para o desenvolvemento da actividade agropecuaria, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

Logo da autorización autonómica, segundo o procedemento regulado no artigo 41, poderán acometerse obras de ampliación, incluso en volume independente, das instalacións existentes en solo rústico ou en solo de núcleo rural. Esta ampliación deberá cumprir as condicións de edificación establecidas por esta lei e mais polo planeamento urbanístico vixente, agás no que atinxe a parcela mínima edificable, a ocupación máxima e as distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

2. Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da Lei 9/2002.

3. As edificacións destinadas a serradoiros existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, poderán ser obxecto de legalización en calquera categoría de solo rústico, obtendo a autorización autonómica previa segundo o procedemento establecido polo artigo 41 e sempre que



cumpran as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei, agás as relativas á superficie mínima de parcela, altura e ocupación máximas e recuados mínimos respecto dos lindeiros».

Quinto. Modifícase a disposición transitoria décimo segunda, que queda redactada do seguinte xeito:

«Disposición transitoria décimo segunda. Explotacións mineiras existentes.

As explotacións mineiras e as actividades extractivas de recursos minerais en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 localizadas en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal. Cando non conten coa preceptiva licenza, para continuar a súa actividade ou ampliar a explotación deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais e paisaxísticos existentes.

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente Plan sectorial de actividades extractivas, ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que será formulado e tramitado polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio; todo isto, sen prexuízo da posibilidade de outorgar autorización para actividades extractivas en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal, segundo o disposto polos artigos 36 e 37».

Sexto. Engádesse unha nova disposición transitoria na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, co seguinte texto:

«Disposición transitoria décimo terceira.-Asentamentos xurdidos á marxe do planeamento.

Os asentamentos de vivendas xurdidos á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor desta lei que non estean integrados na malla urbana nin reúnan as características propias dun núcleo rural tradicional clasificaranse como solo urbanizable, cumprindo os seguintes requisitos:

- a) O ámbito do sector deberá estar ocupado pola edificación, cando menos, en dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza. En ningún caso poderá afectar terreos que deban incluírse en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei.
- b) A tipoloxía das edificacións será a de vivenda unifamiliar cunha altura máxima de dúas plantas.

c) O plan poderá reducir ou eliminar xustificadamente as reservas de solo para dotacións públicas e para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública establecidas por esta lei.

d) O aproveitamento urbanístico dos propietarios será o correspondente ao 100% do aproveitamento tipo».

Disposicións adicionais

Primeira.-Delegación de competencias.

1. O Consello da Xunta poderá delegar nos concellos que o soliciten as seguintes competencias urbanísticas:

a) A aprobación definitiva do plan xeral de ordenación municipal.

b) A aprobación dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural formulados polos concellos.

c) O outorgamento de autorizacións para os usos establecidos nas letras a), b), c), e d) do número 2 do artigo 33 da Lei 9/2002.

d) As potestades de protección da legalidade urbanística e sancionadoras atribuídas á Comunidade Autónoma polos artigos 213, 214 e 222 da Lei 9/2002.

En todo caso, quedará excluída da delegación a competencia para a aprobación de plans que afecten máis dun termo municipal.

2. Para acordar a delegación, o concello solicitante deberá acreditar o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Contar con planeamento xeral aprobado ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou da lexislación urbanística posterior.

b) Dispoñer de servizos técnicos, xurídicos e administrativos adecuados para o exercicio das facultades que se deleguen.

c) Ter exercido as competencias urbanísticas de acordo cos principios de colaboración, coordinación, asistencia activa e información entre a Administración municipal e a autonómica.

3. A delegación de competencias urbanísticas realizarase mediante decreto do Consello da Xunta de Galicia, por proposta do conselleiro competente en materia de urbanismo e



ordenación do territorio, logo do ditame favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sen que sexa de aplicación o procedemento establecido polo artigo 182 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia.

Con carácter previo á deliberación do Consello da Xunta, requirirase a aceptación expresa dos termos da delegación por parte do pleno da corporación.

O decreto de delegación deberá determinar o alcance, o contido, as condicións e o prazo de duración das competencias urbanísticas delegadas no concello, e será publicado no Diario Oficial de Galicia.

4. Os concellos que asuman por delegación o exercicio de competencias propias da Comunidade Autónoma quedarán obrigados, en canto a estas, a:

a) Cumprir a normativa urbanística ditada pola Comunidade Autónoma.

b) Proporcionar a información que sobre o exercicio das competencias delegadas lles requira a consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

c) Atender os requirimentos para a emenda das deficiencias observadas polos órganos urbanísticos autonómicos.

5. A consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, en relación coas competencias delegadas, ademais das facultades previstas polo artigo 27 da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local, estará facultada para:

a) Establecer directrices e instrucións xerais en relación cos intereses supramunicipais que se consideren e asegurar o cumprimento da normativa urbanística.

b) Requerir en calquera momento información detallada sobre o exercicio das competencias delegadas.

c) Requerir a entidade local para que emende as deficiencias observadas no exercicio das competencias delegadas e, se é o caso, para que anule os actos municipais que infrinxan o ordenamento urbanístico.

d) Revisar os actos ditados por delegación, a través dalgún dos procedementos establecidos polos artigos 102 a 106 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

A Xunta de Galicia estará obrigada a respectar a autonomía municipal no exercicio das competencias delegadas, nos termos previstos nesta lei.

6. Se a entidade local incumprise as obrigas que derivan desta disposición, o Consello da Xunta advertiraa formalmente disto e, se mantivese a súa actitude, a delegación poderá ser revogada, reasumindo a Comunidade Autónoma o exercicio das correspondentes competencias. O acordo de revogación será publicado no Diario Oficial de Galicia.



7. O exercicio da competencia delegada de aprobación definitiva do plan xeral de ordenación municipal e do plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural queda suxeito ás seguintes regras:

a) Unha vez aprobado provisionalmente o plan, o expediente completo remitiráselle á consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para que, no prazo de tres meses, emita o seu informe, que terá carácter vinculante. Enténdese emitido o informe en sentido favorable se non se comunica no prazo de tres meses, contados a partir do día seguinte ao da recepción do expediente completo no rexistro da consellaría, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.

b) O plan aprobado definitivamente polo concello, en exercicio das competencias delegadas, non poderá conter determinacións diferentes das que foron obxecto de informe autonómico.

c) En todo caso, será nulo de pleno dereito o plan aprobado definitivamente polo concello con omisión do preceptivo informe favorable da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

8. Os actos administrativos municipais ditados en exercicio das competencias delegadas poderán ser obxecto de recurso ante o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, agás no caso de aprobación definitiva do planeamento urbanístico, contra o que non cabe interposición de recurso administrativo.

Segunda.-Creación de determinadas escalas.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan da Lei 12/1992, do 9 de novembro, de creación de determinadas escalas de persoal funcionario ao servizo da Xunta de Galicia, do seguinte xeito:

1. Modifícase o artigo 3 da Lei 12/1992, do 9 de novembro, ao que se lle engade un novo apartado número 6, co seguinte texto:

«6. Escala de inspección urbanística, que desenvolverá as funcións de dirección e execución da actividade de inspección e control do cumprimento da normativa urbanística nos actos de edificación e uso do solo que se realicen na Comunidade Autónoma.

Para o acceso a esta escala será necesario estar en posesión do título de licenciado en dereito ou arquitecto superior e superar o proceso selectivo que se determine regulamentariamente».

2. Modifícase o artigo 4 da Lei 12/1992, do 9 de novembro, ao que se lle engade un novo apartado número 5, co seguinte texto:

«5. Escala de subinspección urbanística, que desenvolverá as funcións de execución da actividade de inspección e control do cumprimento da normativa urbanística nos actos de edificación e uso do solo que se realicen na Comunidade Autónoma.



Para o acceso a esta escala será necesario estar en posesión do título de aparellador, arquitecto técnico ou enxeñeiro técnico de obras públicas e superar o proceso selectivo que se determine regulamentariamente».

Disposicións transitorias

Primeira.- Construcións inacabadas.

As construcións e edificacións inacabadas deberán quedar completamente terminadas axustándose ás condicións da licenza urbanística e das preceptivas autorizacións outorgadas, e cumprindo en todo caso o establecido polo artigo 104.e) da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Transcorrido o prazo de tres anos contados desde a entrada en vigor da citada Lei 9/2002 sen rematarse a construción ou edificación nas devanditas condicións, ordenarase a execución das obras necesarias segundo o disposto polos artigos 199 e 203 da Lei 9/2002.

Segunda.- Integración nas escalas de inspección e subinspección urbanística.

1. Poderán integrarse na escala de inspección urbanística os funcionarios da Administración autonómica do grupo A que reúnen os requisitos para o acceso a esta escala e desempeñaban funcións propias da inspección urbanística no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Poderán integrarse na escala de subinspección urbanística os funcionarios da Administración autonómica do grupo B que reúnen os requisitos para o acceso a esta escala e desempeñaban o posto de vixilantes urbanísticos no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Disposición derogatoria

Única.-

Quedan derogados os contidos dos preceptos da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que a seguir se indican:

-número 2 do artigo 9.

-letra f) do artigo 28.

-artigo 30.

-letra a) do artigo 43.



- número 5 do artigo 44.
- letra b) do número 3 do artigo 51.
- número 4 do artigo 87.
- número 5 do artigo 94.
- número 4 do artigo 232.
- número 2 da disposición adicional primeira.

Disposición derradeira

Única.-

Esta lei entrará en vigor aos vinte días naturais da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, vinte e nove de decembro de dous mil catro.

Manuel Fraga Iribarne

Presidente

