

Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia

Última versión

Inclúe a corrección de erros publicada no DOG núm. 76, do 23 de abril de 2010.

PREÁMBULO

I

En exercicio das competencias que, de acordo co previsto nos artigos 148.1.3 da Constitución española e 27.3 do Estatuto de autonomía de Galicia, lle corresponden en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda á Comunidade Autónoma, aprobou o Parlamento galego a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, posteriormente perfeccionada e completada en determinados aspectos puntuais pola Lei de reforma 15/2004, do 29 de decembro, que permitiu dotar a esta dun sistema legal, acabado e completo, ordenado á consecución da finalidade esencial proclamada desde a súa exposición de motivos: procurar a mellora substancial da calidade da ordenación urbanística de Galicia de cara a favorecer o desenvolvemento equilibrado e sustentable 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 gozar dunha vivenda digna.

Malia isto, a experiencia adquirida ata a data na aplicación práctica deste modelo legal ao longo dos seus anos de vixencia, unida aos novos e inaprazables requirimentos das actuais circunstancias económicas, aconsellan unha reformulación de determinados aspectos estratéxicos daquel que, mantendo intactos os sinais de identidade do modelo vixente, permitan avanzar cara a unha ordenación do solo rústico máis consecuente coa natureza do medio rural como medio produtivo, un maior recoñecemento da función e da responsabilidade que lle corresponde á Administración local na actividade urbanística do termo municipal respectivo e a reconfiguración dos procesos de formulación e aprobación do plan urbanístico - ao día de hoxe aínda excesivamente complexos e dilatados no tempo-, alixeirando os seus prazos e inserindo neles os trámites propios para o tratamento e a avaliación do seu compoñente ambiental; como tamén a reconfiguración do concepto legal básico do núcleo rural, co fin de que resulten comprendidos nel non só os asentamentos histórico-tradicionais senón, así mesmo, os que constitúen unha expresión cabal da realidade contemporánea dos nosos asentamentos tradicionais de poboación.

Toda esta problemática veu constituíndo unha preocupación constante dos concellos galegos, polo que esta reforma se acomete presidida pola firme convicción da necesidade de dar unha resposta verdadeira, e inmediata, ás inxedanzas municipais xeradas pola situación do



urbanismo en Galicia despois da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, e da súa modificación posterior operada pola Lei 15/2004, do 29 de decembro; preocupación que xa en marzo de 2007 foi formalmente transmitida á Xunta de Galicia, mediante acordo unánime da Comisión Executiva da Fegamp, adoptado o 20 de marzo de 2007.

II

En coherencia coa necesidade de dar unha resposta inmediata ás aspiracións básicas dos concellos na materia urbanística, este proxecto de lei adopta a forma propia das de medidas urxentes, o que así mesmo resulta plenamente coherente co alcance acoutado e limitado con que se expón esta reforma e resulta compatible co compromiso de adecuación do actual marco normativo para a formulación dunha nova lei de ordenación urbanística para Galicia.

A estes fins responden os eixes fundamentais sobre os que gravita esta modificación da Lei 9 /2002:

1. A competencia de aprobación dos plans constitúe, como é sabido, unha competencia de titularidade compartida pola Administración municipal e a autonómica. Na liña de lograr unha maior eficacia e operatividade na tramitación dos diferentes instrumentos da planificación urbanística, introdúcese unha sensible redución dos prazos correspondentes á tramitación autonómica; rebáixanse de tres a dous meses os prazos previstos no réxime legal vixente para as sucesivas intervencións dos órganos autonómicos nos procesos de aprobación do plan, con excepción do previsto para a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal, que se manteñen en tres meses. Ao mesmo tempo, refórzase o papel que corresponde á iniciativa, á participación e á responsabilidade municipal na elaboración e tramitación dos instrumentos de planeamento, e profúndase na cooperación dos distintos departamentos autonómicos no proceso de documentación e información que se lles vai achegar aos concellos para a redacción dos seus instrumentos de ordenación; todo o cal permitirá unha maior integración dos procedementos, a súa simplificación e, en definitiva, avanzar na tramitación do plan urbanístico nuns prazos máis racionais.

2. Doutro lado, o procedemento de avaliación ambiental estratéxica pasa a constituír parte do propio contido dos instrumentos de ordenación do territorio e do planeamento urbanístico, de conformidade co previsto na normativa comunitaria en materia de medio ambiente e na súa norma de transposición ao ordenamento xurídico do Estado. O dito procedemento, como instrumento de prevención, permite integrar os aspectos ambientais na toma de decisións dos plans e programas públicos, así como promover un desenvolvemento sustentable.

3. Respecto do solo rústico, resultaba inaprazable atallar o conxunto de problemas que presentaba, na práctica, a súa actual regulación, que requirían dun esforzo suplementario para lograr un estatuto xurídico desta clase de solo máis adecuado e eficaz. Para tal fin, modifícase parcialmente a casuística de usos permitidos segundo as diferentes categorías das súas proteccións especiais, polo que se amplía de maneira decidida o recoñecemento da competencia municipal para o outorgamento das licenzas -sen necesidade de autorización autonómica previa- para todos aqueles actos de edificación ou uso do solo rústico directamente vinculados coa explotación racional dos recursos e o uso natural dos predios.



O conxunto de medidas de reforma que se introducen neste campo suporá, así mesmo, unha notable axilización na tramitación administrativa das licenzas municipais nesta clase de solo, xa que a eliminación da necesidade da autorización autonómica previa elimina, á súa vez, a necesidade de observar os tres meses de prazo previstos para o seu outorgamento e alixeira o procedemento de licenza dos trámites e dos tempos necesarios para formalizar a petición de autorización e o seu traslado e tramitación ante a Administración autonómica.

4. Adecuar o contido da lei á realidade contemporánea dos asentamentos rurais de poboación resultaba, así mesmo, unha tarefa ineludible. Neste campo, reformúlase o concepto legal do núcleo rural co fin de abarcar con el a multiplicidade de tipoloxías que ofrece a realidade dos nosos asentamentos rurais e que, ata este momento, carecían dunha regulación específica, o que, en non poucos casos, facía inviable a adaptación do plan á lei, que agora se reforma, en boa parte dos municipios galegos nos que o asentamento predominante é, precisamente, o asentamento rural.

Recupérase o protagonismo do plan xeral de ordenación municipal para delimitar e establecer o réxime urbanístico dos núcleos rurais do seu territorio, non só para o establecemento da súa ordenación detallada, senón tamén para concretar cales sexan os núcleos rurais máis idóneos para os que o propio plan prevexa a realización de actuacións integrais, para as que tamén poderá determinar o seu réxime urbanístico.

Os plans xerais poderán recoller tres tipos básicos de núcleo rural: o núcleo rural histórico tradicional, para o que se manteñen todas as características que xa se recollían na lei vixente; o núcleo rural común, no que se incluírán todos aqueles asentamentos recoñecibles como solo de núcleo rural que presenten un grao de consolidación pola edificación igual ou superior a un terzo da súa superficie, pero que non reúnan as características imprescindibles para a súa inclusión polo plan xeral no tipo básico anterior; e o núcleo rural complexo, referido a aqueles asentamentos de poboación que sexan resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos anteriores.

Retómase a figura do plan especial de ordenación de núcleo rural, para cuxa formulación e aprobación serán competentes os concellos respectivos. Resérvanselle, en relación co solo do núcleo rural, unhas funcións de apoio e desenvolvemento do plan xeral, análogas ás que os plans especiais de reforma interior (PERI) levan a cabo no solo urbano. Cando estes plans especiais, específicos para os núcleos rurais, se formulen cun contido limitado a completar o trazado da súa rede viaria ou a sinalización de aliñacións e rasantes, a súa tramitación axústase tamén a un procedemento máis sinxelo, similar ao previsto na lei vixente para a aprobación dos estudos de detalle.

Faise tamén unha maior incidencia na protección e recuperación dos elementos característicos da arquitectura rural e na conservación da morfoloxía dos núcleos históricos tradicionais, da súa estrutura parcelaria histórica e dos seus usos tradicionais, todo o cal se fai obxecto dun plan especial de estrita natureza protectora.

5. Por último, introdúcense unha serie de medidas complementarias encamiñadas ao reforzo da seguridade xurídica e a dotar de maior estabilidade o tráfico inmobiliario. Modúlase o réxime xurídico vixente para os edificios fóra de ordenación, así como o previsto na actualidade



respecto das edificacións e construcións realizadas sen licenza en calquera tipo de solo, existentes con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2003 e que á entrada en vigor desta reforma transcorran -sen que fose levada a cabo- os prazos de caducidade para a restauración da legalidade urbanística, que quedarán incorporados ao patrimonio do seu titular.

O texto do anteproxecto de lei foi sometido ao preceptivo ditame do Consello Económico e Social de Galicia.

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

Artigo único.

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

1. Artigo 11º.-Solo urbano.

1. Os plans xerais clasificarán como solo urbano, incluíndoos na delimitación que para tal efecto establezan, os terreos que estean integrados na malla urbana existente sempre que reúnan algún dos seguintes requisitos:

a) Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan.

Para estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes, agás cando estean integrados na malla urbana.

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados na alínea anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral estableza.

2. Para os efectos desta lei, considéranse incluídos na malla urbana os terreos que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías de acceso e comunicación e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente.

2. Artigo 13º.-Solo de núcleo rural.

1. Constitúen o solo de núcleo rural as áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento tradicional de poboación singularizado, identificable e diferenciado



administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o plan xeral defina e delimite como tales tendo en conta, polo menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia en plans anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, de ser o caso, a tipoloxía histórico-tradicional da súa armazón e das edificacións existentes nel.

2. Os plans xerais, en congruencia co modelo de asentamento poboacional que incorporen no estudo do medio rural, delimitarán o ámbito dos núcleos rurais do seu termo municipal en atención aos parámetros anteriores; significadamente, os antecedentes existentes de delimitacións anteriores, as súas peculiaridades urbanísticas e morfolóxicas e a súa capacidade de acollida da demanda previsible do uso residencial no medio rural. A definición do seu perímetro realizarase en función das condicións topográficas e da estrutura da propiedade e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nos artigos 24º e 172º.1 desta lei, e axustaranse ás infraestruturas e pegadas físicas dos elementos naturais existentes, sendo necesario, se é o caso, prever a total urbanización e suficiencia das redes de dotacións, comunicacións e servizos.

3. A delimitación dos núcleos rurais que o plan xeral estableza virá referida a algún ou algúns dos seguintes tipos básicos:

a) Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.

A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das devanditas edificacións tradicionais.

b) Núcleo rural común, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá de facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

c) Núcleo rural complexo, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes; nese caso será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo a) mediante a súa correspondente delimitación efectuada segundo as previsións contidas na alínea 3.a) deste artigo.



4. A delimitación dos núcleos rurais existentes situados na franxa de 200 metros desde o límite interior da ribeira do mar non poderá ser ampliada en dirección ao mar agás nos casos excepcionais nos que o Consello da Xunta o autorice expresamente, pola especial configuración da zona costeira onde se atopen ou por motivos xustificadas de interese público, polo que se xustificará a necesidade da iniciativa, a oportunidade e a súa conveniencia en relación co interese xeral.

3. Artigo 24º.-Réxime.

1. Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos.

As persoas propietarias desta clase de solo teñen dereito ao seu uso e edificación nas condicións establecidas nesta sección.

2. Cando se pretendan construír novas edificacións, ou substituír as existentes, as persoas propietarias deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo nos termos previstos no artigo 172º.1 desta lei.

3. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios ou as propietarias de solo están obrigados a:

a) Cederlles gratuitamente aos concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.

b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no plan especial.

c) Solicitar a licenza de edificación e edificar cando o plan xeral ou especial así o estableza.

d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, a que poderá ser cumprida igualmente mediante a súa monetarización a través do correspondente convenio urbanístico segundo o disposto no artigo 236º desta lei, ou do proxecto de equidistribución correspondente, agás cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometido a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polas persoas propietarias.

4. Artigo 26º.-Obras de derrubamento e demolición.

1. Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:



- a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
- b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.
- c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
- d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.

2. Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición achegándolle ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e da veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

5. Artigo 25º.- Usos do solo

1. O planeamento urbanístico definirá os usos e as condicións de edificación admisibles nos ámbitos delimitados como núcleos rurais de poboación con supeditación ás determinacións contidas nesta lei.

2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

3. Sen prexuízo das maiores limitacións que o planeamento urbanístico estableza en función do estudo pormenorizado de cada núcleo, o dito planeamento poderá permitir como usos compatibles os terciarios, os produtivos, os turísticos, os pequenos talleres e as novas tecnoloxías da información, así como os dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos.

6. Artigo 28º.- Actuacións incompatibles.

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:

a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.

b) As naves industriais de calquera tipo.



c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúeiros ou corredeiras, agás disposición do planeamento que o autorice.

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

2. Sen prexuízo do disposto na alínea 1 anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

a) As vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.

c) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.

d) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

7. Artigo 29º.-Condicións de edificación.

1. Nos núcleos histórico-tradicionais, ou no ámbito delimitado como tal nos núcleos rurais complexos, as novas edificacións que se pretendan situar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

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.

b) As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregaranse 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, coa paisaxe rural e coas 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 esixencias do uso ou da actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

d) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos na forma establecida no artigo 42º, alínea 1, letra c), desta lei.

e) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40º, e estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. No caso de que o planeamento urbanístico permita o aproveitamento baixo cuberta, este deberá ser como prolongación da vivenda inferior, e recibirá a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. Agás en casos debidamente xustificadas e logo de autorización preceptiva do concello, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, agás naquelas zonas nas que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e contén coa previa autorización preceptiva do concello.

f) Para as novas construcións, serán obrigatorios, agás en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos con respecto ás vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía, e 3 metros con respecto ao lindeiro posterior. No caso de que se desexase recuar unha edificación aos lindes laterais, este recuamento deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e á conta do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento das augas residuais e a subministración de enerxía eléctrica, ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

h) 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 nesta alínea.

2. No solo dos núcleos rurais que o plan xeral delimite de acordo con algún dos tipos básicos previstos nas letras b) e c) do artigo 13º desta lei, as condicións da súa edificación virán fixadas polo plan xeral de conformidade co previsto nos seus artigos 25º e 56º.1.d). A altura da edificación axustarase ao establecido na alínea 1.d) anterior.

3. Así mesmo, e con fundamento no estudo detallado e individualizado do núcleo, o plan xeral poderá establecer, xustificadamente, condicións de edificación distintas das fixadas nas letras a), d) e f) da alínea 1 deste artigo, respecto dalgún ou dalgúns dos núcleos rurais histórico-tradicionais que delimite no territorio municipal.



4. Malia o disposto nas alíneas anteriores, nos núcleos históricos tradicionais o plan xeral de ordenación municipal deberá priorizar a rehabilitación das edificacións existentes coa finalidade de revitalizar o espazo de acordo con criterios de sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos singulares das construcións.

8. Artigo 30º.-Réxime do solo rústico e o dos núcleos rurais na ordenación do territorio.

Os instrumentos de ordenación do territorio, en congruencia coa súa escala territorial respectiva e cos fins públicos perseguidos, poderán modificar o réxime de usos e condicións da edificación previstos nesta lei para o solo rústico e o dos núcleos rurais de poboación, en atención ás circunstancias que, desde a devandita perspectiva, reúna o municipio no que se localicen.

9. Artigo 31º.-Facultades e deberes dos propietarios ou das propietarias en solo rústico.

1. Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e co destino rústico daqueles e co disposto na súa lexislación sectorial. Para estes efectos, as persoas propietarias poderán levar a cabo:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.

b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

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, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos nesta lei.

2. Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos nesta lei, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.



c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33º desta lei.

d) Realizar ou permitirlle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e da vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.

e) Cumprir as obrigacións e condicións sinaladas nesta lei para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico.

f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

10. Artigo 32º.-Categorías.

No solo rústico distinguiranse as seguintes categorías:

1. Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen 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 por consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

2. Solo rústico especialmente protexido, constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación, de acordo co disposto nesta alínea.

Dentro deste tipo de solo rústico especialmente protexido distinguiranse as seguintes categorías:

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.

No entanto, o plan xeral poderá excluír xustificadamente desta categoría os ámbitos lindeiros 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 delimitación 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, considérase solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal e os montes públicos de utilidade pública. Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría as áreas sen masas arboradas merecedoras de protección, lindeiras sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resulten necesarias para o desenvolvemento urbanístico racional.

c) Solo rústico de protección de infraestruturas, constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme as previsións dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.

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 canles 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 de solo urbanizable.

e) Solo rústico de protección de costas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopen a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar.

Excepcionalmente, logo de informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral de ordenación municipal poderá reducir, por razóns debidamente xustificadas, a franxa de protección ata os 100 metros, contados desde o límite interior da ribeira do mar.

f) Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna. Igualmente, terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico estimen necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría, logo de avaliación ambiental, os solos que sexan necesarios para a delimitación de núcleos rurais nos casos nos que o Consello da Xunta o autorice expresamente.

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.

h) Solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, que estean previstas no planeamento ou na lexislación sectorial que lles sexa aplicable.

3. Cando un terreo, polas súas características, poida corresponder a varias categorías de solo rústico, optarase entre incluílo na categoría que outorgue maior protección ou ben incluílo en varias categorías, cuxos réximes se aplicarán de forma complementaria; neste caso, se se produce contradición entre os devanditos réximes, prevalecerá o que outorgue maior protección.

4. Sen prexuízo de manter a súa clasificación como solo rústico especialmente protexido, poderán adscribirse os terreos como sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas aos novos desenvolvementos urbanísticos que estean previstos nos terreos lindeiros ou vinculados funcionalmente a eles, sen que se teña en conta a súa superficie para os efectos de cómputo de edificabilidade nin densidade.

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 32º desta lei, o plan xeral de ordenación municipal poderá outorgar outra clasificación en ámbitos lindeiros sen solución de continuidade co solo urbano e cos núcleos rurais que resulten imprescindibles para o desenvolvemento urbanístico sustentable, sempre que o plan conteña as medidas necesarias para a integración da ordenación proposta coa paisaxe e os valores merecedores de protección.

11. Artigo 33º.-Usos e actividades en solo rústico.

Os usos e as actividades posibles en solo rústico serán os seguintes:

1. Actividades e usos non construtivos:



- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

2. Actividades e usos construtivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- 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 e pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º desta lei, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.



- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

3. Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente e coordinadas entre a lexislación sectorial e esta lei.

12. Artigo 34º.-Usos en solo rústico.

1. Os usos en solo rústico relacionados no artigo anterior determínanse nos artigos seguintes, para cada categoría de solo, como:

- a) Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da exhibibilidade de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.
- b) Usos autorizables: os suxeitos a autorización da Administración autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.
- c) Usos prohibidos: os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioración dos valores protexidos.

2. No solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, antes do outorgamento da licenza municipal será necesario obter o preceptivo informe favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licenzas que se outorguen para usos prohibidos por esta lei no solo rústico.



4. Non necesitarán autorización autonómica previa, para os efectos desta lei, as infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun proxecto sectorial aprobado ao amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, nin os equipamentos ou dotacións, privados ou públicos, previstos nos plans especiais establecidos no artigo 33º.2.g) desta lei.

13. Artigo 36º.-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 sustentable. Estará sometido ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados na alínea 1, letras a), b), c) e d), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), j) e m), do artigo 33º, e a letra g) do devandito artigo na súa alínea 2, de acordo co establecido no artigo 34º.4 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

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

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

14. Artigo 37º.-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 sustentable. 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 directa:

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), e m), do artigo 33º desta lei. Ademais, no solo rústico de protección forestal permitirase o relacionado na alínea 1, letra e).



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

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

En solo rústico de protección agropecuaria serán autorizables os usos relacionados na alínea 1, letras d) e e), e na alínea 2, letras e), g) h), j), k) e l), do artigo 33º desta lei, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

En solo rústico de protección forestal poderán autorizarse os usos relacionados na alínea 1, letra d) e e), e na alínea 2, letras, e), g), h), j), k) e l), do artigo 33º, sempre que non leven á transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección e os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

En solo rústico de protección de infraestruturas unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

15. Artigo 38º.-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, que quedarán suxeitos ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras f) e i), do artigo 33º desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados na alínea 2, letras e) e l), do artigo 33º desta lei, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse



a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Ademais dos usos anteriormente indicados, no solo rústico de protección de patrimonio poderá autorizarse a ampliación de cemiterios preexistentes, e nos de protección de costas e de protección das augas poderán autorizarse, así mesmo, as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de tratamento ou depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias, á práctica dos deportes náuticos e para a implantación de paseos marítimos ou fluviais, así como os previstos na alínea 2, letra j), do artigo 33º desta lei, sempre que quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

16. Artigo 39º.-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, que quedarán suxeitos ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c) e na alínea 2, letra i), do artigo 33º desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados na alínea 2, letras e), f), j) e l), do artigo 33º desta lei, así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados pola alínea 2, letras j) e l), do artigo 33º 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 sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da UE que resulten aplicables.

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 na alínea 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.

17. Artigo 41º.-Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle ao secretario ou á secretaria xeral competente en materia de urbanismo.

2. O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase ás seguintes regras:

a) O promotor deberá presentar a solicitude ante o concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente, co contido que se detalle regulamentariamente, e, como mínimo, a documentación gráfica, fotográfica e escrita que sexa suficiente para coñecer as características esenciais da localización e do seu contorno nun radio mínimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie deles, do uso solicitado e das obras necesarias para a súa execución, conservación e servizo, as súas repercusións territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condicións establecidas nesta lei.

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 ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa.

c) Concluída a información pública, o concello remitiralle o expediente completo tramitado á consellaría competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorgar a licenza de obra.

Transcorrido o prazo de dous meses sen que o concello lle remita o expediente completo á consellaría, as persoas interesadas poderán solicitar a subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ao concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

d) A consellaría poderá requirir do promotor ou da promotora a documentación e información complementaria que estime necesaria ou ben a reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ao disposto nesta lei.

Así mesmo, poderá solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que se estimen necesarios para resolver.

e) O secretario ou a secretaria xeral competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude a esta lei e aos instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría competente, concedendo a autorización simplemente ou



condicionándoa xustificadamente á introdución de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o devandito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

18. Artigo 42º.-Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

1. Para outorgar licenza ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán de ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou da promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

-A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie. 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, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

-O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse 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 do contorno; en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.



-Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, de augas e de costas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.

-As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións 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 excedan a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

-A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será a establecida en cada caso por esta lei, sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.

-Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

-Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e en ningún caso poderán ser inferiores a 5 metros.

-As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

-Manterase o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.



e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses, contados desde o outorgamento da licenza municipal correspondente, e deberán concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contado desde o outorgamento da licenza.

g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo de expediente tramitado con audiencia da persoa interesada, e será aplicable o disposto no artigo 203º desta lei.

2. Ás obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles aplicable o disposto no artigo 26º desta lei.

19. Suprímese a letra e) do artigo 43º.

20. Artigo 44º.-Condicións adicionais para outras actividades construtivas non residenciais.

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas no artigo 42º desta lei, cumprirán as seguintes:

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 3.000 metros cadrados, agás nos supostos previstos no artigo 33º.2, letras f) e j), desta lei e no tocante á ampliación de cemiterios e instalacións de tratamento e depuración de augas.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 33º.2, letras a), b) c), d) e f).

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localicen e non se superen os 50 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 42º desta lei.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42º e 44º 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 aplicable 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 195º.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e a 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 100 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 aplicable.

21. Artigo 47º.-Calidade de vida e cohesión social.

1. O plan xeral deberá prever as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ou do conxunto de dotacións urbanísticas ao servizo predominante do conxunto da poboación, do seu asentamento, mobilidade e emprego, en proporción adecuada ás necesidades da poboación, e tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan e, como mínimo, os seguintes:

a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos, en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública, en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

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 lecer, expansión e recreo da poboación:

-En ámbitos de uso residencial ou hostaleiro: 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 hostaleiro: 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 hostaleiro: dúas 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: dúas 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: unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte será de dominio público.

3. O plan efectuará as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, de cara a asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, de modo que non se sitúen en zonas marxinais ou residuais.

4. O concello en pleno, por maioría absoluta e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.

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 ás persoas propietarias o 100% do aproveitamento tipo, de conformidade co establecido nesta lei, coa finalidade de facilitar o financiamento de infraestruturas públicas.

6. Regulamentariamente, precisaranse as dimensións e características, así como, se é o caso, o destino das reservas de solo dotacional público.

7. As cesións de solo obrigatorias establecidas por esta lei comprenderán o solo, o subsolo e o voo, sen prexuízo do disposto na alínea 8 seguinte. En ningún caso poderá renunciar a administración ás cesións correspondentes ás reservas mínimas de solo para dotacións públicas establecidas por esta lei.

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.

Excepcionalmente será posible, coa única finalidade de posibilitar o cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas nesta lei, e sempre que se acredite a imposibilidade do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada, a utilización do



subsolo polos propietarios do polígono mediante a técnica da concesión de dominio público sen necesidade de concurso.

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

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

10. Os plans establecerán naqueles sectores de solo urbanizable para os que se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan predominantes, unha reserva de solo con carácter de dotación autonómica para construción de vivendas de promoción e titularidade pública en contía de 2,5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

A edificabilidade que se lles asigne a estes terreos virá xustificada polo plan logo de estudar as rendas da poboación municipal e a demanda de vivendas prevista para a poboación das rendas máis baixas. En todo caso, a edificabilidade total non poderá superar o 2,5% da establecida para o uso residencial na totalidade do sector do que se trate, e terase en conta para o cálculo das demais dotacións, equipamentos e espazos libres locais.

11. Con independencia do disposto na alínea anterior, os plans xerais deberán prever tamén as reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Nos municipios que no momento da aprobación inicial do seu plan xeral conten como mínimo con 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal, estas reservas non poderán ser inferiores ao 40% da edificabilidade residencial prevista polo plan xeral para o conxunto de solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado, e non poderán ser inferiores ao 30% da referida edificabilidade no resto dos municipios.

O plan xeral distribuirá discrecionalmente as reservas entre o solo urbano non consolidado e o urbanizable delimitado de conformidade coas regras seguintes:

a) Como mínimo, o 20% da edificabilidade residencial do solo urbano non consolidado será para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

b) As reservas que localice o plan en solo urbano non consolidado non poderán ser superiores ás que fixe para o solo urbanizable delimitado.

c) En solo urbano non consolidado a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva será a mesma para todos os distritos, e en cada sector de solo urbanizable delimitado será como mínimo do 20% da edificabilidade residencial, excepto naqueles sectores cuxa edificabilidade total non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo; nese caso a reserva poderá reducirse ou suprimirse, sempre que o plan xeral compense esta redución no resto dos sectores.

As reservas para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública deberán localizarse evitando a concentración excesiva de vivendas do devandito tipo, para favorecer a cohesión social e evitar a segregación territorial dos cidadáns e das cidadás por razón do seu nivel de renda.

12. Os plans de sectorización deberán prever tamén as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Estas reservas non poderán ser inferiores ás necesarias para localizar o 40% de edificabilidade residencial prevista no plan de sectorización.

13. Malia o disposto nas alíneas 11 e 12, o plan xeral levará a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda e, en particular, da suxeita aos diferentes réximes de protección, en función das circunstancias relativas aos prezos de solo e de vivenda, á evolución de poboación, á expectativa de creación de novos fogares e ás necesidades de reposición e/ou rehabilitación do parque inmobiliario por razón do seu estado e antigüidade, de tal forma que, tendo presente a estimación así elaborada, se a dita demanda non pode ser atendida coas porcentaxes fixadas nos referidos puntos, incrementará a reserva ata cubrir esa demanda.

Con todo, se o plan xeral acredita que a reserva prevista nas alíneas 11 e 12 é excesiva para atender a demanda potencial de vivenda protexida atendendo ás circunstancias expostas antes e que unha porcentaxe elevada de edificabilidade residencial que prevexa o plan xeral para o conxunto de solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado non está dirixida a satisfacer a demanda de primeira residencia, poderá reducirse a porcentaxe de reserva ata o 20%, coa condición de que o municipio conte con menos de 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento de aprobación inicial do plan.

Estarán exentos das reservas de terreos reguladas nas alíneas 11 e 12 aqueles concellos que, no momento de aprobación inicial do seu plan xeral, conten con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal, cando o devandito plan xeral non conteña previsión para novos desenvolvementos urbanísticos en solos clasificados como urbanos non consolidados e urbanizables, que superen as cinco vivendas por cada 1.000 habitantes e ano, tomando como referencia o número de anos que se fixe como horizonte do plan.

22. Artigo 56º.-Determinacións en solo de núcleo rural.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a ordenación detallada dos núcleos rurais e, para tal efecto, incluírán as seguintes determinacións:

a) Delimitación do seu perímetro.

b) Se é o caso, localización reservada para dotacións e equipamentos, sinalando o seu carácter público ou privado.

c) Trazado da rede viaria pública e sinalización de aliñacións.



d) Regulación detallada dos usos, volume e das condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das características estéticas da edificación e do seu contorno.

e) Previsión das áreas dos núcleos rurais nos que se prevexa a realización de actuacións de carácter integral; nese caso deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo no que se insira, sen que a densidade máxima da actuación integral poida superar as vinte e cinco vivendas por hectárea. En ningún caso poderán preverse actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais, nin na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos.

f) Cantas outras resulten convenientes para a ordenación e mellora do núcleo e salvagarda das canles naturais e das redes de camiños rurais, así como para a conservación e recuperación da morfoloxía dos núcleos histórico-tradicionais e da súa estrutura parcelaria histórica e os seus usos tradicionais.

g) Fixación dos indicadores que deban dar lugar á necesidade de redactar un plan especial de ordenación dun núcleo rural para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida nel.

2. Cando o plan xeral remita a ordenación detallada dun núcleo rural delimitado a un plan especial de ordenación de núcleo rural conterá as seguintes previsións:

a) Determinación das tipoloxías edificatorias, parcela mínima e altura máxima da edificación.

b) No caso de que prevexa a realización dunha actuación de carácter integral das reguladas na letra e) da alínea 1 anterior, determinación das reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 47º.2 desta lei.

Nestes casos, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área suxeita á actuación integral, agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206º.1 desta lei.

c) As limitacións necesarias para impedir que a edificación poida dificultar a aprobación do futuro plan especial de ordenación de núcleo rural. Unha vez aprobado o devandito plan especial, poderá obterse licenza municipal con suxeición ás condicións establecidas polo plan e sen necesidade de previa autorización autonómica.

23. Artigo 61º.-Documentación.

1. As determinacións do plan xeral de ordenación municipal ás que se fai referencia nesta sección desenvolveranse nos seguintes documentos, co contido que se fixe regulamentariamente:

a) Memoria xustificativa dos seus fins e obxectivos, así como das súas determinacións.

b) Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.



- c) Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental.
- d) Planos de información.
- e) Planos de ordenación urbanística do territorio.
- f) Normas urbanísticas.
- g) Estratexia de actuación e estudo económico.
- h) Catálogo de elementos que se deben protexer ou recuperar.
- i) Informe ou memoria de sustentabilidade económica.
- j) Aqueloutros que se estimen necesarios para reflectir adecuadamente as súas determinacións.

2. O estudo do medio rural servirá de base para establecer as medidas tendentes á conservación e mellora das súas potencialidades intrínsecas e, en particular, para a protección dos seus valores ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais ou con potencialidade produtiva. Para estes efectos, analizará detalladamente os usos do solo, os cultivos, a paisaxe rural, a tipoloxía das edificacións e construcións tradicionais da zona, as infraestruturas existentes, os camiños e as vías rurais, o plan urbanístico dos municipios limítrofes e calquera outra circunstancia relevante para a xustificación das determinacións en solo rústico.

3. A análise do modelo de asentamento poboacional terá por obxecto determinar as medidas que se vaian adoptar para a súa ordenación e mellora, e a preservación dos asentamentos histórico-tradicionais, definindo os elementos que o constitúan e a súa inserción no marco comarcal e destacando a división parroquial, o sistema de núcleos de poboación, a súa capacidade de acollida da demanda previsible de uso residencial no medio rural e a súa relación co medio natural ou produtivo.

Co fin de fundamentar a delimitación dos núcleos rurais, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, a súa morfoloxía, infraestruturas e dotacións urbanísticas existentes, número e carácter das súas edificacións, consolidación pola edificación e densidade de vivendas, patrimonio arquitectónico e cultural e calquera outra circunstancia urbanística relevante para xustificar as determinacións sobre o solo de núcleo rural. O estudo incluírá unha ficha, un plano e unha fotografía aérea individualizada para cada núcleo rural, en cuxos documentos se recollerá a información urbanística anteriormente indicada.

4. O informe de sustentabilidade ambiental configurarase sobre a base dos criterios que se establezan no documento ambiental de referencia que redacte o órgano ambiental, e terá por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e do desenvolvemento das determinacións do plan xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os seus impactos e a valoración da adecuación das infraestruturas e dos servizos necesarios para garantir os novos



desenvolvementos en condicións de calidade e sustentabilidade ambiental, así como a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.

5. A memoria ambiental terá por obxecto vincular as determinacións do plan xeral que se aprobe provisional e definitivamente ao contido do informe de sustentabilidade ao que se refire a alínea 4 anterior e ao das alegacións e dos informes resultado do trámite de información pública e de consultas previsto no documento ambiental de referencia.

24. Artigo 62º.-Disposición común aos plans de desenvolvemento.

1. Os plans parciais e os plans especiais poderán modificar a ordenación detallada establecida polo plan xeral de ordenación de acordo coas seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de circulación ou a formalización de operacións de reforma interior en solo urbano ou de actuacións de carácter integral en solo de núcleo rural, non previstas polo plan xeral, e outros fins análogos.

b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 53º, 55º.2, 56º.2.a) e 57º.1) desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións.

c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin un incremento da altura ou dos usos globais que se establezan no plan xeral.

d) Que non supoñan unha diminución, un fraccionamento ou unha deterioración da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para as dotacións locais.

2. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de repartición, sempre que o reaxuste non afecte en ningún caso a clasificación urbanística do solo nin dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ao 5% do ámbito delimitado polo plan xeral. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios ou ás propietarias afectados.

25. Artigo 69º.-Plans especiais de protección.

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais, os espazos produtivos, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores de interese. Así mesmo, poderán ter como finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais histórico-tradicionais.

2. Con tales fins poderán afectar calquera clase de solo e mesmo estenderse a varios termos municipais, co fin de abarcar ámbitos de protección completos, e poderán establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, polo que impondrán as limitacións que resulten necesarias, mesmo con prohibición absoluta de construír.

3. En particular, os plans especiais cuxo obxecto sexa protexer os ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións esixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 75º desta lei.

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 86º.1.d).

5. Estes plans deberán, en congruencia coa súa escala respectiva, estar en consonancia cos instrumentos para a protección, xestión e ordenación da paisaxe, segundo recolle a Lei 7 /2008, de protección da paisaxe de Galicia.

26. Artigo 70º.-Plans especiais de reforma interior.

1. Os plans especiais de reforma interior teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado, estean ou non previstas no plan xeral, para o desconxestionamento desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.

2. Os plans especiais de reforma interior en solo urbano non consolidado conterán as determinacións adecuadas á súa finalidade e incluirán, polo menos, as determinacións e a documentación propia dos plans parciais.

27. Artigo 72º.-Plans especiais de ordenación do núcleo rural.

1. Estes plans especiais terán por finalidade completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o plan xeral lle diferise, así como facer fronte á complexidade urbanística sobrevida neles cando se dean os indicadores que o plan xeral fixase respecto diso.

No caso de que prevexa no núcleo rural actuacións integrais non previstas polo plan xeral, non poderá modificar as determinacións deste ás que se refire o artigo 56º.2.a) desta lei; deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo no que se insira, como tamén determinar as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros na proporción mínima establecida no artigo 47º.2 dela. En todo caso, será



aplicable a limitación de densidade prevista no seu artigo 56º.1.e), así como a prohibición de prever actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais ou nas áreas delimitadas como tales nos núcleos complexos.

2. Tamén poderá redactarse un plan especial de mellora do núcleo rural coa exclusiva finalidade de completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.

3. O ámbito de cada plan especial abarcará a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.

4. Os núcleos rurais situados dentro do perímetro dunha zona de concentración parcelaria serán obxecto de reordenación por parte do concello a través dos correspondentes plans especiais de ordenación de núcleo rural.

Para os efectos de obter unha rede viaria uniforme, a dita reordenación levarase a cabo de forma coordinada coa concentración parcelaria e respectando, en todo caso, o proxecto e a execución das infraestruturas inherentes ao referido proceso concentrador, para o cal o concello deberá remitirle á consellaría competente en materia de agricultura o citado plan de ordenación. A Xunta de Galicia poderá establecer cos concellos os convenios necesarios para levar a cabo as citadas actuacións.

28. Suprímese a alínea 2 do artigo 83º.

29. Artigo 84º.-Elaboración do planeamento municipal.

1. A redacción dos instrumentos de planeamento urbanístico efectuarana facultativos ou facultativas coa correspondente titulación universitaria.

2. A redacción do proxecto de plan xeral deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclos, dos que, polo menos, un deles terá que ser arquitecto ou arquitecta ou enxeñeiro ou enxeñeira de camiños, canles e portos.

3. Iniciada a fase de formulación do planeamento xeral, a consellaría competente en materia de urbanismo, logo de solicitude da administración municipal que o formulou, forneceralle a esta no prazo máximo de dous meses canta documentación considere necesaria ou de interese e coordinará canta información se deba ter en conta para a redacción do instrumento de ordenación do que se trate e que deba ser achegada polos diferentes departamentos da Administración autonómica.

4. Cumpridos os trámites anteriores, redactarase un anteproxecto de planeamento, como documento de inicio, que servirá de orientación para a elaboración e avaliación ambiental do plan sobre bases aceptadas de principio polas administracións públicas con competencias concorrentes.



O documento de inicio conterá un estudo detallado do medio rural e do modelo de asentamento poboacional, así como a descrición e avaliación do sistema de núcleos que se propoña e do alcance, do contido e dos obxectivos da planificación, así como das propostas e alternativas formuladas. Conterá, así mesmo, unha avaliación do seu desenvolvemento previsible, dos seus efectos ambientais e dos efectos que se prevexan que poida ter sobre os elementos estratéxicos do territorio, a planificación sectorial e territorial implicada e as normas aplicables.

5. O municipio promotor do plan xeral comunicaralle ao órgano ambiental o acordo da súa formulación, xunto co documento de inicio ao que se refire a alínea anterior.

No prazo de dous meses desde que reciba a documentación completa, o órgano ambiental daralle traslado ao concello promotor da amplitude, do nivel de detalle e grao de especificación do informe de sustentabilidade ambiental, tras identificar e consultar as administracións públicas afectadas e o público interesado, de conformidade co disposto no artigo 9 da Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

A determinación da amplitude e o nivel de detalle do informe de sustentabilidade ambiental comunicaráselle ao órgano promotor mediante un documento de referencia que incluírá ademais os criterios ambientais estratéxicos e indicadores dos obxectivos ambientais e principios de sustentabilidade aplicables en cada caso.

Igualmente, deberá informarse, se é o caso, da congruencia cos instrumentos establecidos na Lei 7/2008, de protección da paisaxe de Galicia.

6. Recibido polo órgano promotor o documento ambiental de referencia, de conformidade co disposto no artigo 8 da Lei 9/2006, do 28 de abril, este elaborará o informe de sustentabilidade ambiental, atendendo aos criterios contidos no documento de referencia redactado polo órgano ambiental.

30. Artigo 85º.-Procedemento de aprobación do plan xeral.

1. Rematada a fase de elaboración do planeamento e antes da súa aprobación inicial, os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da conformidade do plan coa lexislación vixente e a calidade técnica da ordenación proxectada, tras o cal o expediente completo seralle remitido á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para o seu informe, que deberá ser emitido no prazo de dous meses. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderá continuar a tramitación do plan.

2. O concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e, seguidamente, o plan aprobado inicialmente con todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído o informe de sustentabilidade ambiental, será sometido simultaneamente ás consultas previstas no documento de referencia e ao trámite de información pública durante un prazo de 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 ás persoas propietarias de terreos afectados.

3. Ao mesmo tempo que o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das 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.

4. O concello promotor, una vez transcorrido o período de consultas e de información pública, e con carácter previo á aprobación provisional ou á definitiva cando aquela non sexa preceptiva, enviaralle ao órgano ambiental a documentación completa do plan que tome en consideración o informe de sustentabilidade ambiental, as alegacións e os informes presentados no período de consultas, así como unha proposta de memoria ambiental de conformidade co disposto no artigo 12 da Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente. Deberá tamén enviar os informes sectoriais e un informe sobre o proceso de participación pública.

Se o concello promotor presenta a documentación unha vez transcorridos tres anos ou máis desde que reciba o documento de referencia, o órgano ambiental deberá valorar a vixencia do informe de sustentabilidade ambiental e indicarlle, se é o caso, ao concello promotor a necesidade de elaborar un novo ou sinalar os puntos nos que o informe existente necesita ser modificado.

5. O órgano ambiental no prazo de dous meses desde a recepción da documentación completa elaborará a memoria ambiental co obxecto de valorar a integración dos aspectos ambientais na proposta do plan, na que se analizarán o proceso de avaliación, o informe de sustentabilidade ambiental e a súa calidade, se avaliará o resultado das consultas realizadas e como foron tomadas en consideración e se analizará a previsión dos impactos significativos da aplicación do plan.

A memoria ambiental conterá as determinacións finais que deban incorporarse á proposta do plan. Terá carácter preceptivo e terase en conta no plan antes da súa aprobación definitiva.

Se transcorrese o prazo para elaborar a memoria ambiental sen que lle fose comunicado ao órgano promotor, entenderase aceptada a proposta de memoria ambiental enviada ao órgano ambiental e poderase continuar a tramitación do plan.

6. O cumprimento dos trámites aos que se refiren as anteriores alíneas 4 e 5 interromperá o cómputo dos prazos que para a aprobación dos plans se establecen nesta lei.

7. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o pleno do concello aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ao órgano autonómico competente que deba outorgar a aprobación definitiva.



A consellaría, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade documental tanto do proxecto de plan coma do expediente e das actuacións administrativas realizadas, así como a adecuación ás determinacións da memoria ambiental que deban incorporarse ao plan, de acordo coa alínea 5 deste artigo. De apreciarse a omisión ou defectuosa formalización dalgún trámite, ou a existencia dalgunha deficiencia na documentación do proxecto, requirirá a emenda das deficiencias observadas e fixará o prazo para o efecto. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a resolución sobre a aprobación definitiva nin procederá resolver sobre esta.

Unha vez completado o expediente, o conselleiro ou a conselleira adoptará motivadamente algunha das seguintes decisións:

a) Aprobar definitivamente o plan. A aprobación poderá ser parcial cando as deficiencias só afecten áreas ou determinacións tan concretas que, prescindindo delas, o planeamento se poida aplicar con coherencia. A parte obxecto de reparos quedará en suspenso ata que o concello emende as deficiencias e lle remita o documento corrixido á consellaría para a súa aprobación definitiva.

b) Se non procede outorgar a aprobación definitiva, o órgano competente sinalará as deficiencias e subseguintes modificacións que procede introducir, co obxecto de que, unha vez emendadas e aprobadas polo concello, se eleve de novo o documento para a súa aprobación definitiva, agás que quedase eximido de facelo pola escasa importancia das modificacións.

c) Denegar a aprobación definitiva no caso de que o plan en tramitación se estime inviable porque as deficiencias constatadas non sexan susceptibles de emenda.

8. No caso de que pretendan introducirse, no momento da aprobación provisional polo pleno municipal, modificacións que signifiquen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto da clasificación e cualificación do solo, ou en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio, abriase un novo trámite de información pública con anterioridade ao referido acordo do pleno municipal e da remisión da documentación oportuna á consellaría para resolver sobre a súa aprobación definitiva.

9. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio analizará:

a) A integridade e suficiencia dos documentos que integran o plan.

b) A conformidade do plan coa lexislación urbanística vixente e a adecuación das súas determinacións á protección do medio rural.

c) A coherencia do plan coas directrices de ordenación do territorio e os demais instrumentos previstos na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como coas normas técnicas de planeamento.



d) A incidencia do plan sobre as materias de competencia autonómica e sobre as políticas autonómicas de desenvolvemento sustentable e a articulación das infraestruturas de carácter local cos elementos vertebradores do territorio de alcance supramunicipal.

En todo caso, dado o valor do litoral como recurso natural e ambiental non renovable, entenderase que a ordenación urbanística dos terreos situados na franxa de 500 metros desde a ribeira do mar afecta os intereses autonómicos.

10. O plan xeral entenderase aprobado definitivamente se transcorren tres meses desde a entrada do expediente completo no rexistro do órgano competente sen que este comunicase a resolución, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.

11. Os instrumentos de planeamento son disposicións de carácter xeral, polo que a súa aprobación definitiva non poderá ser obxecto de recurso en vía administrativa, senón tan só a través do correspondente recurso contencioso-administrativo nos termos previstos na lexislación aplicable.

31. Artigo 86º.-Tramitación de planeamento de desenvolvemento.

1. A tramitación dos plans parciais, plans especiais e plans de sectorización axustarase ao seguinte procedemento:

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 todas as persoas propietarias dos terreos afectados. Para estes efectos, unicamente será obrigatoria a notificación ás persoas 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 solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

c) Os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da conformidade do plan coa lexislación vixente e da calidade técnica da ordenación proxectada.

d) A aprobación de plans de sectorización e de plans especiais non previstos no plan xeral requirirá en todo caso a previa emisión do informe preceptivo e vinculante no que se refira ao control da legalidade e á tutela dos intereses supramunicipais, así como o cumprimento das determinacións establecidas nas directrices de ordenación do territorio e dos plans territoriais e sectoriais.

Para estes efectos, cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano municipal competente aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que



fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para o seu informe preceptivo, que deberá ser emitido no prazo de dous meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderá continuar a tramitación do plan.

A consellaría, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade tanto do proxecto de plan coma do expediente e das actuacións administrativas realizadas. De apreciarse a omisión ou defectuosa formalización dalgún trámite ou a existencia dalgunha deficiencia na documentación do proxecto, requirirá a emenda das deficiencias observadas e fixará prazo para o efecto. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do informe autonómico.

Nos demais casos, non será necesario o informe da consellaría nin a aprobación provisional do plan.

e) Cando, con posterioridade ao trámite de información pública, se pretendan introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado abriase un novo trámite de información pública.

f) Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

g) No caso no que os plans de desenvolvemento aos que se refire este artigo deban someterse a avaliación ambiental estratéxica, serán así mesmo aplicables as previsións contidas nos artigos 84º.5 e 6 e 85º.2, 3, 4, 5 e 6, coa especificidade de que o documento de inicio non virá obrigado a conter o estudo detallado de medio rural, modelo de asentamento e do sistema de núcleos que se propoña no plan xeral, e que o acordo de aprobación inicial, simultaneamente co seu sometemento a información pública, se lles notificará individualmente a todas as persoas propietarias dos terreos afectados. Para estes efectos, unicamente será obrigatoria a notificación ás persoas titulares que figuren no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan.

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

32. Artigo 87º.-Tramitación dos plans especiais de ordenación do núcleo rural.

1. A tramitación dos plans especiais de ordenación do núcleo rural correspóndelle ao órgano municipal competente.



2. A aprobación inicial adoptaráa o órgano que o formulase, someténdoo a información pública polo prazo dun mes, mediante anuncio que será publicado no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia.

3. Simultaneamente notificaráselles individualmente a todas as persoas propietarias dos terreos afectados que figuren como titulares no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan especial. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

4. Cumpridos os trámites precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

5. No suposto dos plans especiais aos que se refire o artigo 72º.2 desta lei, a súa tramitación axustarase ao previsto no seu artigo 86º.2.

33. Artigo 88º.-Tramitación das normas subsidiarias e complementarias de planeamento e doutros instrumentos que afecten varios municipios.

1. As normas subsidiarias e complementarias de planeamento e os instrumentos de ordenación urbanística que afecten varios municipios serán tramitados polo conselleiro ou pola conselleira competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, seguindo o procedemento previsto neste capítulo.

2. Antes da aprobación definitiva daráselles traslado do documento elaborado aos municipios afectados co fin de que poidan examinalo e pronunciarse sobre el mediante acordo adoptado polo pleno da corporación no prazo máximo dun mes.

3. No caso no que as normas ou os instrumentos de ordenación aos que se refire este artigo deban someterse a avaliación ambiental estratéxica, serán así mesmo aplicables as previsións contidas nos artigos 84º.5 e 6 e 85º.2, 3, 4, 5 e 6, coa especificidade de que o documento de inicio non virá obrigado necesariamente a conter o estudo detallado de medio rural, modelo de asentamento e do sistema de núcleos de poboación, agás que constitúa obxecto de ordenación directa das normas ou instrumentos que sexa obxecto de avaliación.

34. Artigo 89º.-Competencia para a aprobación definitiva.

1. Correspóndelle á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva das normas subsidiarias e complementarias de planeamento, dos plans xerais de ordenación municipal e dos instrumentos de planeamento que afecten varios termos municipais.

2. A aprobación definitiva dos plans especiais de ordenación de núcleo rural, parciais, especiais e do plan de sectorización e dos estudos de detalle corresponderalle ao órgano municipal competente.



35. Artigo 91º.-Regra especial de tramitación.

1. O Consello da Xunta de Galicia poderá acordar a declaración de urxencia na tramitación dos plans de desenvolvemento do plan xeral tramitados por iniciativa das administracións públicas ou de empresas con capital exclusivo ou maioritariamente público cuxo fin principal sexa a urbanización, creación de solo, incluído o secundario e terciario, ou construción de vivendas de promoción pública.

Cando actúen por un sistema de actuación directo poderán tramitarse simultaneamente, en expedientes separados, o planeamento que conteña a ordenación detallada, o instrumento de equidistribución ou, se é o caso, o proxecto de urbanización.

Nun e noutro suposto, reduciranse os prazos a dous meses para a aprobación inicial e a catro meses para a aprobación definitiva, computados segundo dispón o artigo anterior. Transcorrido calquera destes prazos sen que o concello comunicase a resolución procedente, o conselleiro ou a conselleira competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio actuará por subrogación na tramitación e aprobación definitiva do plan.

2. Cando as actuacións urbanísticas sexan promovidas por particulares, as persoas propietarias incluídas nun polígono poderán presentar para a súa tramitación simultánea, en expedientes separados, o planeamento que conteña a ordenación detallada e o proxecto de urbanización, así como, se é o caso, os proxectos de estatutos e as bases de actuación e de compensación.

36. Artigo 94º.-Modificación dos plans.

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

2. A aprobación inicial ou provisional dun plan xeral de ordenación municipal, ou da súa revisión, non impedirá que poidan formularse e aprobarse modificacións do devandito planeamento con anterioridade á aprobación definitiva da nova ordenación que se tramita.

3. Cando a modificación tendese a incrementar a intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala a previsión das maiores dotacións públicas, de acordo cos estándares establecidos na alínea 2 do artigo 47º, debendo situarse as novas dotacións no mesmo distrito ou sector, segundo se trate de solo urbano ou urbanizable.

4. Se a modificación dos plans urbanísticos afectase terreos cualificados como zonas verdes ou espazos libres públicos, a súa aprobación requirirá o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que deberá ser emitido no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o citado prazo sen que se emita informe, entenderase emitido en sentido desfavorable.

37. Artigo 103º.-Edifícios fóra de ordenación.



1. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.
2. Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta alínea as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta.
3. Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderán autorizarse, así mesmo, obras parciais e circunstanciais de consolidación, así como as de mellora, de reforma e, en casos xustificados, de ampliación da superficie construída que se determinen no plan xeral respectivo.
4. O concello comunicaralle ao rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en edificacións fóra de ordenación.

38. Artigo 143º.-Taxación conxunta.

1. Nos supostos do procedemento de taxación conxunta, o expediente conterá os seguintes documentos:
 - a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindeiros, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares.
 - b) Fixación de prezos coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.
 - c) Follas de prezo xusto individualizado de cada predio, nas que se conterá non só o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.
 - d) Follas de prezo xusto que correspondan a outras indemnizacións.
2. O proxecto de expropiación cos documentos sinalados será aprobado inicialmente e exposto ao público polo prazo dun mes, para que aquelas persoas que poidan resultar interesadas formulen as observacións e reclamacións que estimen convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.
3. A información pública efectuarase mediante a inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior circulación da provincia.
4. Así mesmo, as taxacións notificaránselles individualmente a aquelas persoas que aparezan como titulares de bens ou dereitos no expediente, mediante traslado literal da



correspondente folla de aprecio e da proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, contado a partir da data de notificación.

5. Cando o órgano expropiante non sexa o municipio, oírase a este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co das persoas interesadas.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal competente ou, de ser tramitada pola Administración autonómica, á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaráselles ás persoas interesadas titulares de bens e dereitos que figuran nel, e conferíraselles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, daráselle traslado do expediente e da folla de aprecio impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixar o prezo xusto, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se as persoas interesadas non formularsen oposición á valoración no citado prazo de vinte días, entenderase aceptada a que se fixou no acto aprobatorio do expediente, entendéndose determinado o prezo xusto definitivamente e de conformidade.

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado na alínea 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que as persoas interesadas conserven o seu dereito a ser indemnizadas na forma que corresponda.

39. Artigo 172º.-Conexións e urbanización na cesión de viarios.

1. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais 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 ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

2. A execución das actuacións integrais previstas polo planeamento en solo de núcleo rural levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados no capítulo VI do título IV desta lei.

Unha vez aprobado definitivamente o planeamento que as prevexa, deberán implantarse as redes de servizos e 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.

3. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obrigaición.



40. Artigo 177º.-Destino do patrimonio municipal do solo.

1. Os bens do patrimonio municipal do solo deberán ser destinados a algún dos seguintes fins:

- a) Construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.
- b) Á propia planificación e xestión urbanística, en especial ao pagamento en especie, mediante permuta, dos terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas.
- c) Actuacións públicas dotacionais, sistemas xerais ou outras actividades de interese social.
- d) Conservación e mellora do medio ambiente, do medio rural e do patrimonio cultural construído.
- e) Creación de solo para o exercicio de actividades empresariais compatibles co desenvolvemento sustentable.
- f) Conservación e ampliación do propio patrimonio.

2. O alleamento ou a permuta dos bens do patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realizarase, por prezo non inferior ao do seu aproveitamento urbanístico, na forma establecida na lexislación reguladora dos patrimonios das administracións públicas.

Non poderán allearse ou permutarse bens do patrimonio público do solo en tanto este e o rexistro de soares se constituísen formalmente.

O alleamento ou a permuta de terreos destinados a vivendas dalgún tipo de protección pública farase por concurso público con procedemento aberto. Nestes casos, non poderán ser adxudicados, nin na dita transmisión nin nas sucesivas, por un prezo superior ao valor máximo de repercusión do solo sobre o tipo de vivenda da que se trate, conforme a súa lexislación reguladora. No expediente administrativo e no acto ou contrato de alleamento farase constar esta limitación.

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, poderá allearse directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións.



3. Cando exista demanda de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, polo menos, o 50% dos bens e dereitos obtidos con cargo ao 10% de cesión obrigatoria serán destinados preferentemente a cubrir a dita necesidade.

4. Os municipios poderán ceder gratuitamente os bens incluídos no patrimonio municipal do solo, nos supostos previstos na lexislación vixente e cumprindo os requisitos establecidos nela, observando a súa finalidade urbanística con destino á vivenda de promoción pública ou para equipamentos comunitarios, debendo constar en documento público a cesión e o compromiso dos adquirentes.

5. Se transcorren dous anos desde que os terreos integrantes do patrimonio municipal do solo aos que fai referencia a alínea 3 adquiren a condición de soar, ou o prazo menor que poida establecer o planeamento para a edificación, sen que o antedito proceso conclúise por causas imputables á administración titular, o Consello da Xunta de Galicia, tras o requirimento esixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, poderá promover a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección ata a finalización completa do proceso.

6. Os terreos do inventario de solo para vivenda pública aos que fai referencia a alínea 3 do artigo 174º terán a condición de bens demaniais e adscribiranse ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

Unha vez obtidos os anteditos terreos e alcanzada a condición de soar, procederase á construción de tales vivendas a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) ou dos organismos ou das entidades dependentes del.

Unha vez construídas e recepcionadas pola administración, estas vivendas destinaranse a uso e aproveitamento daqueles que, mediante os procedementos e co cumprimento das condicións que esixa a lexislación aplicable, resulten adxudicatarios. O uso e o aproveitamento levaranse a cabo de maneira que se garanta en todo caso a titularidade pública das vivendas por tempo indefinido.

41. Artigo 194º.-Licenzas urbanísticas.

1. A licenza urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ao susceptible de apropiación e se as obras e os usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, así como o cumprimento das prescricións contidas na normativa vixente en materia de incendios forestais.

2. Estarán suxeitos a previa licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo, tales como os parcelamentos urbanísticos, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes, a demolición de



construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, os cerramentos e valados de predios e os demais actos que se sinalen regulamentariamente.

3. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licenzas que en cada caso resulten precisas.

42. Artigo 195º.-Procedemento de outorgamento de licenzas.

1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licenzas en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.

2. A competencia para outorgar as licenzas corresponderalles aos municipios segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. As solicitudes de licenzas que se refiran a execución de obras ou instalacións deberán acompañarse de proxecto técnico completo redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude.

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e dos servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de toda clase.

En ningún caso se entenderán como tales os parcelamentos urbanísticos, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

4. Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definan as actuacións que se vaian realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á administración coñecer o obxecto delas e decidir se se axusta ou non á normativa urbanística aplicable e ao resto das condicións sinaladas nesta lei.

O devandito proxecto técnico conterá unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na que se indicará a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e das ordenanzas aplicables a el.

A memoria desenvolverá os argumentos necesarios para xustificar o cumprimento do preceptuado no artigo 104º desta lei e acompañarase dos correspondentes planos de



situación a escala adecuada, así como de calquera outra información gráfica que resulte precisa para apoiar o seu contido.

Igualmente, conterá unha memoria xustificativa do cumprimento das condicións previstas na normativa autonómica de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel responde o seu autor ou a súa autora para todos os efectos.

5. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello. En caso de obras menores, o prazo será dun mes.

Transcorrido o devandito prazo sen se comunicar ningún acto, entenderase outorgada por silencio administrativo, de conformidade co disposto nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

6. Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada e a previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais.

7. Para autorizar en solo rústico, mediante licenza municipal directa os usos e actividades recollidos na alínea 1, letras a), b), c) e d), e na alínea 2, letras d), f), j) e m), do artigo 33º desta lei, o procedemento do seu outorgamento axustarase ás especificidades seguintes:

a) O proxecto que acompañe a solicitude deberá conter a documentación mínima requirida no artigo 41º.2.a) desta lei para os efectos da debida valoración, en cada caso, das circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

b) Transcorrido o prazo para resolver previsto na alínea 5 deste artigo, a petición de licenzas entenderase desestimada por silencio administrativo.

43. Artigo 197º.-Caducidade das licenzas.

1. No acto de outorgamento da licenza determinaranse os prazos de caducidade das licenzas de edificación por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

No seu defecto, o prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.



2. Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licenza por unha soa vez e por un novo prazo non superior ao inicialmente acordado, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados.

3. A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia ao interesado.

44. Artigo 206º, alínea 1, parágrafo terceiro.

Modifícase a alínea 1, parágrafo terceiro, do artigo 206º polo seguinte:

Onde di: «... e que a superficie de cada lote teña unha extensión mínima de 15.000 metros cadrados.»

Debe dicir: «... e non afecte a solos de especial protección agropecuaria.»

45. Artigo 206º, alínea 1, parágrafo cuarto.

Suprímese, no cuarto parágrafo da alínea 1 do artigo 206º o seguinte texto:

«... en ningún caso esta regularización poderá implicar o aumento ou a diminución de máis do 5% da superficie das parcelas orixinarias.»

46. Artigo 210º.-Obras terminadas sen licenza.

1. De estaren rematadas as obras sen licenza ou incumprindo as condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde ou a alcaldesa, dentro do prazo de seis anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto nas alíneas 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo anterior. Tomarase como data de terminación das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán incursas na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto no artigo 103º desta lei.

47. Artigo 214º.-Protección da legalidade no solo rústico.

1. Corresponderalle á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a competencia para a adopción das medidas precisas de protección da legalidade respecto das obras e actividades realizadas en solo rústico, en calquera das súas categorías, sen a preceptiva autorización autonómica ou sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, así como nos supostos de actividades prohibidas.

Nos restantes supostos a competencia corresponderalle ao alcalde ou á alcaldesa.



2. O alcalde ou a alcaldesa, en calquera caso, adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución sen autorización autonómica previa, sen licenza municipal ou sen axustarse ás condicións de calquera delas, e daralle conta, se é o caso, de forma inmediata á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo.

48. Artigo 236º.-Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as entidades públicas adscritas ou dependentes dunha e doutros e os consorcios creados por tales administracións, poderán subscribir, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, convenios con persoas públicas ou privadas para determinar as condicións e os termos da xestión e execución do planeamento urbanístico en vigor no momento da formalización do convenio.

2. Os convenios nos que se acorden os termos do cumprimento de deberes legais de cesión pola súa substitución polo pagamento de cantidade en metálico cando non poidan cumprirse con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente, e, especificamente, a dos terreos nos que se localice o 10% do aproveitamento tipo do ámbito de referencia deberán incluír, como anexo, a valoración pertinente, practicada polos servizos administrativos que teñan atribuída tal función, con carácter xeral ante a correspondente administración.

49. Disposición adicional segunda.-Réxime do solo nos municipios sen planeamento.

1. Nos municipios sen planeamento xeral unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 12º.a) desta lei e se garanta previamente a realización das obras necesarias para cumprir a condición de soar.

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

O expediente conterá o estudo individualizado do núcleo rural, conforme o sinalado polo artigo 61º.3 desta lei, así como os planos de delimitación do perímetro do núcleo rural.

Tamén quedarán reflectidos o trazado da rede viaria pública existente e os espazos reservados para dotacións e equipamentos públicos, así como as determinacións previstas nas letras d) e f) do artigo 56º.1 desta lei.

O expediente tramitarao o concello con información pública por prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se deberá publicar no Diario Oficial de Galicia e en dous dos diarios de maior difusión na provincia. O expediente aprobarao provisionalmente o órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral e remitirallo ao secretario ou á secretaria 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



registro da consellaría. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo.

3. No resto dos terreos aplicarase o réxime do solo rústico establecido nesta lei.

50. Disposición adicional cuarta.-Acción pública.

1. Calquera cidadán ou cidadá, en exercicio da acción pública en materia de urbanismo, pode esixir ante os órganos administrativos e ante a xurisdición contencioso-administrativa o cumprimento da lexislación e do planeamento urbanístico.

2. A acción pública á que se fai referencia na alínea anterior, se é motivada pola execución de obras que se estimen ilegais, pode exercerse mentres se prolongue a súa execución e, posteriormente, ata o vencemento dos prazos de prescripción determinados nesta lei.

51. Disposición transitoria primeira.-Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado.

Os plans de ordenación aprobados definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación aos preceptos desta lei, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano dos municipios con plan xeral de ordenación municipal aprobado ao amparo da Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbano, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida no planeamento en vigor.

b) Ao solo urbano dos municipios con planeamento xeral non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, que reúna as condicións establecidas no artigo 12º.a) desta lei aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida no planeamento vixente.

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 sexa aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, serán aplicables 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 a 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 consonte o procedemento establecido polo artigo 117º.

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 consonte 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 sexa 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 aplicables os usos e as intensidades fixados polo vixente plan xeral, se é o caso, sempre e cando se aprobe o instrumento de xestión no prazo máximo de tres anos contados a partir da entrada en vigor desta lei de modificación.

No resto dos municipios con plan 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 46º.3, e aos demais sectores se lles aplicarán os límites establecidos polo artigo 46º.4, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento vixente. Ao mesmo tempo, nestes municipios, para a aprobación definitiva de plans parciais e das súas modificacións, será necesario obter o informe favorable do director ou da directora xeral competente en materia de urbanismo, nos termos establecidos polo artigo 86º.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, na delimitación dun núcleo rural segundo a Lei 1/1997, do solo de Galicia, ou na da súa área de influencia, ou na de expansión delimitada ao abeiro da Lei 9/2002, do 30 de decembro, aplicaráselle o seguinte réxime:

Aos terreos incluídos na delimitación do núcleo rural, ou na da súa área de influencia, ou na de expansión, que presenten un grao de consolidación pola edificación inferior ao 50% da súa superficie, aplicaráselles o réxime establecido nesta lei para o núcleo rural común, polo que haberá que a terse ás determinacións contidas no planeamento vixente respectivo, coas seguintes especificacións que, en todo caso, deberán respectar as maiores limitacións establecidas no planeamento respectivo:

-Parcela mínima: 500 metros cadrados.



-Altura máxima: B+1+Bc.

-Ocupación máxima: 40%.

Aos terreos incluídos na delimitación do núcleo rural, ou na da súa área de influencia, ou na de expansión, que presenten un grao de consolidación pola edificación superior ao 50% da súa superficie, aplicaráselles o réxime establecido por esta lei para o núcleo rural común, polo que haberá que averse ás determinacións contidas no planeamento vixente respectivo, coas seguintes especificacións, que, en todo caso, deberán respectar as maiores limitacións establecidas no planeamento respectivo:

-Parcela mínima: 300 metros cadrados.

-Altura máxima: B+1+Bc.

-Ocupación máxima: 50%.

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 aplicable o réxime de solo urbano non consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida polo plan.

Aos terreos delimitados como solo de núcleo rural de conformidade co previsto no artigo 13º. 2 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, na súa redacción anterior a esta lei, situados dentro da circunscrición do núcleo existente, aplicaráselles o réxime previsto no artigo 29º.1 desta lei.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, poderase delimitar ou revisar a delimitación e ordenación individualizada dos núcleos rurais existentes, segundo os criterios establecidos polos artigos 13º e 25º desta lei.

Excepcionalmente, en supostos debidamente xustificados e logo de informe preceptivo da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral modificado ou revisado poderá temperar a esixencia de consolidación requirida polo artigo 13º.3.b) e c) desta lei.

f) Ao solo clasificado polo planeamento vixente como non urbanizable ou rústico aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo rústico.

g) En todo caso, as modificacións e revisións do planeamento vixente á entrada en vigor desta lei deben axustarse ao disposto nela.

52. Disposición transitoria décimo primeira.-Explotación e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e serradoiros existentes.

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor desta lei poderán



manter a súa actividade, aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou de actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor desta lei, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

2. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumprirán as condicións de edificación establecidas no artigo 42º desta lei e no planeamento urbanístico vixente, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación. No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas no artigo 42º desta lei e no planeamento urbanístico, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

3. Este mesmo réxime seralles aplicable ás edificacións, construcións e instalacións vinculadas á explotación ou ao apoio da actividade agropecuaria e serradoiros amparados en licenza urbanística outorgada antes da entrada en vigor desta lei.

53. Disposición transitoria décimo segunda.-Explotacións mineiras existentes.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal ou das augas que non contén coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuar a súa actividade deberán obtela, logo de que acrediten a súa existencia con anterioridade á entrada en vigor da citada lei. Para isto, bastará co recoñecemento administrativo da dirección xeral con competencia en materia de minas. Para a obtención da licenza urbanística municipal presentarse no



concello a solicitude de regularización, á que se lle achegará o recoñecemento administrativo anteriormente sinalado, acreditativo do cumprimento da normativa sectorial vixente.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, excepto os mencionados no parágrafo anterior, que non contén coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuar a súa actividade deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e por proposta da consellaría competente en materia de minas. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais, paisaxísticos e de patrimonio cultural existentes ou coa súa vinculación a pactos ambientais.

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas, así como a ampliación das existentes en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente plan sectorial de actividades extractivas de Galicia, ou proxecto sectorial, que será formulado e tramitado polo conselleiro ou pola conselleira competente en materia de minas; 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 36º e 37º desta lei.

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

1. Os asentamentos xurdidos á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, que non estean integrados na malla urbana nin reúnan as características propias dun núcleo rural, clasificaranse como solo urbanizable, cumprindo os seguintes requisitos:

a) O ámbito do sector deberá estar ocupado pola edificación, cando menos, nun 50% dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza.

b) En ningún caso poderá afectar a terreos que deban incluírse en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei, agás cando quede acreditada a vinculación directa da actividade coa localización. Neste caso, será necesario obter o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo e someterase á aprobación definitiva do Consello da Xunta de Galicia.

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

d) O plan conterá, en todo caso, o trazado e as características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral de ordenación municipal, con sinalización de aliñacións e rasantes; así como as



características e o trazado das redes de abastecemento de auga e de sumidoiros, enerxía eléctrica e iluminación pública, e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

e) O plan preverá, asemade, as medidas necesarias para garantir o estrito cumprimento do Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental e daqueloutra normativa sectorial en materia de medio ambiente.

f) O aproveitamento urbanístico das persoas propietarias será o correspondente ao 90% do aproveitamento tipo.

g) A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que, se é o caso, se sitúe o devandito aproveitamento, que haberán de ser asumidos polas persoas propietarias.

2. As edificacións ou instalacións existentes nos asentamentos industriais aos que se refire este artigo poderán manter a súa actividade aínda cando non contén coa preceptiva licenza municipal ou, se é o caso, autorización autonómica, no prazo que medie ata a súa completa regularización tras a aprobación definitiva do plan que conteña a ordenación detallada do sector e dos proxectos de equidistribución e urbanización que resulten necesarios, que non poderá ser superior a tres anos contados desde a entrada en vigor desta lei de modificación.

Corrección de erros. Artigo único redactado conforme a corrección de erros publicada no DOG núm. 76, do 23 de abril de 2010.

Disposición transitoria primeira.-Plans en tramitación.

1. Os plans aprobados provisionalmente antes da entrada en vigor desta lei poderán continuar a súa tramitación ata a súa aprobación definitiva a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Os que, nesa mesma data, fosen xa aprobados inicialmente poderán adaptarse integramente a esta lei ou continuar a súa tramitación a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aínda que as súas determinacións deberán adaptarse plenamente a esta lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas nesta lei non implicará, por si só, a necesidade de sometelo a nova información pública, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación, extremo que será obxecto de informe polo secretario ou pola secretaria municipal.

3. Os plans en tramitación que non alcanzasen a aprobación inicial á data de entrada en vigor desta lei deberán adaptarse plenamente a ela.

4. En todo caso, as modificacións e revisións do planeamento vixente á entrada en vigor desta lei deben axustarse ao disposto nela.



Disposición transitoria segunda.-Decretos de suspensión do planeamento.

Os decretos autonómicos de suspensión do plan que foron ditados antes da entrada en vigor desta lei de reforma manterán a súa eficacia, como norma de dereito transitorio, ata a data de entrada en vigor do correspondente plan xeral de ordenación urbana, coas seguintes especificacións:

- a) Ao solo urbano aplicaráselle o réxime establecido por esta lei para o solo urbano e a ordenación provisional establecida nos correspondentes decretos. Para tales efectos, terá a consideración de solo urbano consolidado o que, en cada momento e ata a entrada en vigor do plan xeral de ordenación urbana correspondente, cumpra os requisitos do artigo 12º.a) desta lei, con independencia do grao de urbanización que puidese presentar á data de entrada en vigor da ordenación provisional.
- b) No solo apto para urbanizar e no solo non urbanizable será aplicable integramente o disposto nesta lei para o solo rústico.
- c) Nos núcleos rurais tradicionais delimitados será aplicable o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural.

Disposición transitoria terceira.-Edificacións sen licenza.

Sen prexuízo do disposto no artigo 213º.1 desta lei, as edificacións e construcións realizadas sen licenza ou sen a autorización autonómica preceptiva, existentes con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2003, e respecto das cales no momento de entrada en vigor desta lei transcorre o prazo legalmente establecido no seu artigo 210º.2 sen que a administración adoptase ningunha medida dirixida á restauración da legalidade urbanística ou medioambiental, quedarán incorporadas ao patrimonio do seu titular e suxeitas ao réxime previsto no artigo 103º.2 dela, coa particularidade de que as obras de mera conservación só poderán autorizarse cando se acredite a preexistencia dun uso continuado.

Para eses efectos, no prazo máximo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei de modificación, o propietario ou a propietaria deberá de solicitar do concello correspondente a declaración de incursión na situación legal de fóra de ordenación total, para o que achegará anexo que defina, como mínimo, a situación da edificación sobre o planeamento vixente, parcela, uso, superficie construída, número de plantas e volume, así como certificación técnica de solidez e seguridade.

Cando a edificación estea localizada en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei, será necesario obter o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

Disposición derogatoria.



Única.-Quedan derogados o artigo 27º e a disposición transitoria quinta da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, e a disposición adicional primeira da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia, así como o artigo 7 da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, no que se refire ao proceso de avaliación ambiental estratéxica dos instrumentos de planeamento urbanístico.

Así mesmo, quedan derogados cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ao disposto nesta lei.

Santiago de Compostela, vinte e cinco de marzo de dous mil dez.

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

