

## Diario Oficial de Galicia

*miércoles, 31 de marzo de 2010*

### I. DISPOSICIONES GENERALES

---

Número do Dog:	<b>61</b>
Páxina do Dog:	<b>4.639</b>
Data da Disposición:	<b>25 de marzo de 2010</b>
Sección:	<b>I. DISPOSICIONES GENERALES</b>
Organismo:	<b>PRESIDENCIA</b>
Rango:	<b>Ley</b>
Título:	<b>Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.</b>

*Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.*

#### Preámbulo

I En ejercicio de las competencias que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 148.1.3 de la Constitución española y 27.3 del Estatuto de autonomía de Galicia, corresponden en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda a la Comunidad Autónoma, se aprobó por el Parlamento gallego la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, posteriormente perfeccionada y completada en determinados aspectos puntuales por la Ley de reforma 15/2004, de 29 de diciembre, que ha permitido dotar a ésta de un sistema legal, acabado y completo, ordenado a la consecución de la finalidad esencial proclamada desde su exposición de motivos: procurar la mejora sustancial de la calidad de la ordenación urbanística de Galicia en orden a favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población, proteger y potenciar el patrimonio natural y cultural y garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.

Ello no obstante, la experiencia adquirida hasta la fecha en la aplicación práctica de este modelo legal a lo largo de sus años de vigencia, unida a los nuevos e inaplazables requerimientos de las actuales circunstancias económicas, aconsejan un replanteamiento de determinados aspectos estratégicos de aquél que, manteniendo intactas las señas de identidad del modelo vigente, permitan avanzar hacia una ordenación del suelo rústico más consecuente con la naturaleza del medio rural como medio productivo, un mayor

reconocimiento de la función y de la responsabilidad que corresponde a la Administración local en la actividad urbanística del término municipal respectivo y la reconfiguración de los procesos de formulación y aprobación del plan urbanístico -a día de hoy todavía excesivamente complejos y dilatados en el tiempo-, aligerando sus plazos e insertando en los mismos los trámites propios para el tratamiento y la evaluación de su componente ambiental; como también la reconfiguración del concepto legal básico del núcleo rural, a fin de que resulten comprendidos en él no sólo los asentamientos histórico-tradicionales sino, asimismo, los que constituyen una expresión cabal de la realidad contemporánea de nuestros asentamientos tradicionales de población.

Toda esta problemática ha venido constituyendo una preocupación constante de los ayuntamientos gallegos, por lo que la presente reforma se acomete presidida por la firme convicción de la necesidad de dar una respuesta verdadera, e inmediata, a las inquietudes municipales generadas por la situación del urbanismo en Galicia después de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, y su modificación posterior operada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre; preocupación que ya en marzo de 2007 fue formalmente transmitida a la Xunta de Galicia, mediante acuerdo unánime de la Comisión Ejecutiva de la Fegamp, adoptado el 20 de marzo de 2007.

## II

En coherencia con la necesidad de dar una respuesta inmediata a las aspiraciones básicas de los ayuntamientos en la materia urbanística, el presente proyecto de ley adopta la forma propia de las de medidas urgentes, lo que asimismo resulta plenamente coherente con el alcance acotado y limitado con que se plantea esta reforma y resulta compatible con el compromiso de adecuación del actual marco normativo para la formulación de una nueva ley de ordenación urbanística para Galicia.

A estos fines responden los ejes fundamentales sobre los que gravita esta modificación de la Ley 9/2002:

1. La competencia de aprobación de los planes constituye, como es sabido, una competencia de titularidad compartida por la Administración municipal y la autonómica. En la línea de lograr una mayor eficacia y operatividad en la tramitación de los diferentes instrumentos de la planificación urbanística, se introduce una sensible reducción de los plazos correspondientes a la tramitación autonómica; rebajando de tres a dos meses los plazos previstos en el régimen legal vigente para las sucesivas intervenciones de los órganos autonómicos en los procesos de aprobación del plan, con excepción de lo previsto para la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal, que se mantienen en tres meses. Al mismo tiempo, se refuerza el papel que corresponde a la iniciativa, a la participación y a la responsabilidad municipal en la elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento, y se profundiza en la cooperación de los distintos departamentos autonómicos en el proceso de documentación e información a aportar a los ayuntamientos para la redacción de sus instrumentos de ordenación; todo lo cual permitirá una mayor integración de los procedimientos, su simplificación y, en definitiva, avanzar en la tramitación del plan urbanístico en unos plazos más racionales.

2. De otro lado, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica pasa a constituir parte del propio contenido de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, de conformidad con lo previsto en la normativa comunitaria en materia de medio ambiente y en su norma de transposición al ordenamiento jurídico del Estado. Dicho procedimiento, como instrumento de prevención, permite integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de los planes y programas públicos, así como promover un desarrollo sostenible.

3. Respecto al suelo rústico, resultaba inaplazable atajar el conjunto de problemas que presentaba, en la práctica, su actual regulación, que requerían de un esfuerzo suplementario para lograr un estatuto jurídico de esta clase de suelo más adecuado y eficaz. A tal fin, se modifica parcialmente la casuística de usos permitidos según las diferentes categorías de sus protecciones especiales, ampliándose de manera decidida el reconocimiento de la competencia municipal para el otorgamiento de las licencias -sin necesidad de autorización autonómica previa- para todos aquellos actos de edificación o uso del suelo rústico directamente vinculados con la explotación racional de los recursos y el uso natural de los predios.

El conjunto de medidas de reforma que se introducen en este campo supondrá, asimismo, una notable agilización en la tramitación administrativa de las licencias municipales en esta clase de suelo, ya que la eliminación de la necesidad de la autorización autonómica previa elimina, a su vez, la necesidad de observar los tres meses de plazo previstos para su otorgamiento y aligera el procedimiento de licencia de los trámites y de los tiempos necesarios para formalizar la petición de autorización y su traslado y tramitación ante la Administración autonómica.

4. Adecuar el contenido de la ley a la realidad contemporánea de los asentamientos rurales de población resultaba, asimismo, una tarea ineludible. En este campo, se replantea el concepto legal del núcleo rural a fin de abarcar con él la multiplicidad de tipologías que ofrece la realidad de nuestros asentamientos rurales y que, hasta este momento, carecían de una regulación específica, lo que, en no pocos casos, hacía inviable la adaptación del planeamiento a la ley, que ahora se reforma, en buena parte de los municipios gallegos en los que el asentamiento predominante es, precisamente, el asentamiento rural.

Se recupera el protagonismo del plan general de ordenación municipal para delimitar y establecer el régimen urbanístico de los núcleos rurales de su territorio, no sólo para el establecimiento de su ordenación detallada, sino también para concretar cuáles sean los núcleos rurales más idóneos para los que el propio plan prevea la realización de actuaciones integrales, para las que también podrá determinar su régimen urbanístico.

Los planes generales podrán recoger tres tipos básicos de núcleo rural: el núcleo rural histórico tradicional, para el que se mantienen todas las características que ya se recogían en la ley vigente; el núcleo rural común, en el que se incluirán todos aquellos asentamientos reconocibles como suelo de núcleo rural que presenten un grado de consolidación por la edificación igual o superior a un tercio de su superficie, pero que no reúnan las características imprescindibles para su inclusión por el plan general en el tipo básico

anterior; y el núcleo rural complejo, referido a aquellos asentamientos de población que sean resultado de la concurrencia y compatibilidad en el seno de un mismo asentamiento rural de los dos tipos básicos anteriores.

Se retoma la figura del plan especial de ordenación de núcleo rural, para cuya formulación y aprobación serán competentes los ayuntamientos respectivos. Se reservan, con relación al suelo del núcleo rural, unas funciones de apoyo y desarrollo del plan general, análogas a las que los planes especiales de reforma interior (PERI) llevan a cabo en el suelo urbano. Cuando estos planes especiales, específicos para los núcleos rurales, se formulen con un contenido limitado a completar el trazado de su red viaria o la señalización de alineaciones y rasantes, su tramitación se ajusta también a un procedimiento más sencillo, similar al previsto en la ley vigente para la aprobación de los estudios de detalle.

Se hace también una mayor incidencia en la protección y recuperación de los elementos característicos de la arquitectura rural y en la conservación de la morfología de los núcleos histórico-tradicionales, de su estructura parcelaria histórica y de sus usos tradicionales, todo lo cual se hace objeto de un plan especial de estricta naturaleza protectora.

5. Por último, se introducen una serie de medidas complementarias encaminadas al refuerzo de la seguridad jurídica y a dotar de mayor estabilidad al tráfico inmobiliario. Se modula el régimen jurídico vigente para los edificios fuera de ordenación, así como el previsto en la actualidad respecto a las edificaciones y construcciones realizadas sin licencia en cualquier tipo de suelo, existentes con anterioridad al 1 de enero de 2003 y que a la entrada en vigor de esta reforma hayan transcurrido -sin haberla llevado a cabo- los plazos de caducidad para la restauración de la legalidad urbanística, que quedarán incorporados al patrimonio de su titular.

El texto del anteproyecto de ley fue sometido al preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social de Galicia.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2º del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Artículo único.

Se modifican los artículos que a continuación se relacionan de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, que quedan redactados con el siguiente tenor:

1. Artículo 11º.-Suelo urbano.

1. Los planes generales clasificarán como suelo urbano, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezcan, los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

A estos efectos, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.

b) Que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan general establezca.

2. A los efectos de la presente ley, se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados del urdido urbanístico ya existente.

2. Artículo 13º.-Suelo de núcleo rural.

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento tradicional de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, que el plan general defina y delimite como tales teniendo en cuenta, al menos, su inclusión como tal o en la de su área de influencia en planes anteriores, el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología histórico-tradicional de su entramado y de las edificaciones existentes en el mismo.

2. Los planes generales, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorporen en el estudio del medio rural, delimitarán el ámbito de los núcleos rurales de su término municipal en atención a los parámetros anteriores; significadamente, los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en los artículos 24º y 172º.1 de la presente ley, ajustándose a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios.

3. La delimitación de los núcleos rurales que el plan general establezca vendrá referida a alguno o algunos de los siguientes tipos básicos:

a) Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional

de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación tradicional del núcleo con el medio físico en que se sitúa.

Su delimitación se realizará en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran (casal, lugar, aldea, rueiro u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (caminos, ríos, regatos, cómaros y otros) y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales.

b) Núcleo rural común, se incluirán en este tipo aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación deberá hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado habrá de presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para él se prevea en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.

c) Núcleo rural complejo, se incluirán en este tipo aquellos asentamientos de población caracterizados por ser resultado de la concurrencia y compatibilidad en el seno de un mismo asentamiento rural de los dos tipos básicos precedentes, en cuyo caso será obligatorio diferenciar el correspondiente al tipo a) mediante su correspondiente delimitación efectuada según las previsiones contenidas en el apartado 3.a) de este artículo.

4. La delimitación de los núcleos rurales existentes ubicados en la franja de 200 metros desde el límite interior de la ribera del mar no podrá ser ampliada en dirección al mar salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de la Xunta lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera donde se encuentren o por motivos justificados de interés público, justificando la necesidad de la iniciativa, la oportunidad y su conveniencia en relación con el interés general.

### 3. Artículo 24º.-Régimen.

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en el medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos.

Las personas propietarias de esta clase de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en esta sección.

2. Cuando se pretendan construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo en los términos previstos en el artículo

172º.1 de la presente ley.

3. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se contemplen actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales y delimiten polígonos, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.

c) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan general o especial así lo establezca.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha área, la que podrá ser cumplida igualmente mediante su monetarización a través del correspondiente convenio urbanístico según lo dispuesto en el artículo 236º de la presente ley, o del proyecto de equidistribución correspondiente, salvo cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometido a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva correspondiente. La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por las personas propietarias.

4. Artículo 26º.-Obras de derribo y demolición.

1. Queda prohibido el derribo o demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

a) El de aquellas construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico.

b) El de las edificaciones sin valor histórico o etnográfico, o el de las que teniéndolo escaso estén en ruina técnica.

c) Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente, todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en las mismas condiciones.

d) El de las derivadas de un expediente de reposición de la legalidad urbanística.

2. En los supuestos previstos en el número anterior, se solicitará licencia de demolición acompañando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con lo especificado anteriormente.

5. Artículo 27º.-Usos del suelo.

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y condiciones de edificación admisibles en los

ámbitos delimitados como núcleos rurales de población con supeditación a las determinaciones contenidas en la presente ley.

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán siempre como usos complementarios aquéllos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en los mismos.

3. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que el planeamiento urbanístico establezca en función del estudio pormenorizado de cada núcleo, dicho planeamiento podrá permitir como usos compatibles los terciarios, productivos, turísticos, los pequeños talleres y las nuevas tecnologías de la información, así como los dotacionales, asistenciales y vinculados con servicios públicos.

6. Artículo 28º.-Actuaciones incompatibles.

1. Están prohibidas en cualquiera de los tipos básicos de núcleo rural las actuaciones siguientes:

a) Las edificaciones características de las zonas urbanas y las que ya sean de vivienda, auxiliares o de otro uso, cuya tipología resulte impropia con las existentes en el asentamiento en que se proyecten, de acuerdo con la tipología definida en el plan general de ordenación urbanística. No se incluyen en este concepto los invernaderos con destino exclusivo a la producción agraria, que podrán instalarse en cualquier tipo de núcleo rural siempre que su construcción sea a base de materiales ligeros y fácilmente desmontables.

b) Las naves industriales de cualquier tipo.

c) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

d) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén contemplados en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo, de manera injustificada, de muros tradicionales de los ruiros o corredoiras, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.

e) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en los núcleos histórico-tradicionales, o en la parte delimitada como tal en los núcleos rurales complejos, estarán prohibidas, asimismo, las siguientes:

a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

b) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.

c) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades a desarrollar o por otras condiciones, aun

cumpliendo con los requisitos de la legislación medioambiental, no sean propios del asentamiento rural.

d) La ejecución de actuaciones integrales y consecuentes operaciones de reparcelación, u otras actuaciones de parcelación o segregación del parcelario original, que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

#### 7. Artículo 29º.-Condiciones de edificación.

1. En los núcleos histórico-tradicionales, o en el ámbito delimitado como tal en los núcleos rurales complejos, las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable no será inferior a 300 metros cuadrados, salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

b) Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones, se empleará la piedra o los materiales tradicionales y propios de la zona. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales que armonicen con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno.

c) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo rural. En caso de que resulte imprescindible excederlo por exigencias del uso o actividad, habrá de descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí, a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del medio rural. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

d) La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en la forma establecida en el artículo 42º, apartado 1, letra c), de la presente ley.

e) La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40º, y estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico permita el aprovechamiento bajo cubierta, éste deberá ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas. Salvo en casos debidamente justificados y previa autorización preceptiva del ayuntamiento, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona. Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva

del ayuntamiento.

f) Para las nuevas construcciones, serán obligatorios, salvo en alineaciones estables o consolidadas, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, que en todo caso habrán de separarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior. En caso de que se desee retranquear una edificación a los linderos laterales, este retranqueo habrá de ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a costa del promotor, al menos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

h) La instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables no estará sujeta a las condiciones de edificación establecidas en este apartado.

2. En el suelo de los núcleos rurales que el plan general delimite de acuerdo con alguno de los tipos básicos previstos en las letras b) y c) del artículo 13º de la presente ley, las condiciones de su edificación vendrán fijadas por el plan general de conformidad con lo previsto en los artículos 25º y 56º.1.d) de la misma. La altura de la edificación residencial se ajustará a lo establecido en el apartado 1.d) anterior.

3. Asimismo, y con fundamento en el estudio detallado e individualizado del núcleo, el plan general podrá establecer, justificadamente, condiciones de edificación distintas de las fijadas en las letras a), d) y f) del apartado 1 de este artículo, respecto de alguno o algunos de los núcleos rurales histórico-tradicionales que haya delimitado en el territorio municipal.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los núcleos históricos tradicionales el plan general de ordenación municipal habrá de priorizar la rehabilitación de las edificaciones existentes con la finalidad de revitalizar el espacio de acuerdo con criterios de sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones.

8. Artículo 30º.-Régimen del suelo rústico y el de los núcleos rurales en la ordenación del territorio.

Los instrumentos de ordenación del territorio, en congruencia con su escala territorial respectiva y con los fines públicos perseguidos, podrán modificar el régimen de usos y condiciones de la edificación previstos en la presente ley para el suelo rústico y el de los núcleos rurales de población, en atención a las circunstancias que, desde dicha perspectiva, reúna el municipio en que se enclaven.

9. Artículo 31º.-Facultades y deberes de los propietarios o propietarias en suelo rústico.

1. Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el

derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza y destino rústico de los mismos y lo dispuesto en su legislación sectorial. A estos efectos, las personas propietarias podrán llevar a cabo:

- a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación, así como vallados con elementos naturales o de setos.
- b) Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, entresacas, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, repoblaciones y tratamiento fitosanitario, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación en materia forestal.

Además, podrán llevar a cabo las actuaciones complementarias e imprescindibles para el aprovechamiento maderero, tales como la apertura de vías de saca temporales, los cargaderos temporales de madera y el estacionamiento temporal de maquinaria forestal, según lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación en materia forestal.

- c) Otras acciones autorizadas en los términos previstos en la presente ley.

2. Los propietarios o propietarias de suelo rústico habrán de:

- a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales o a otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales dentro de los límites que, de ser el caso y por este orden, establezcan la legislación sectorial de aplicación, la presente ley, el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio.

- b) Solicitar autorización de la comunidad autónoma para el ejercicio de las actividades autorizables en los casos previstos en la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

- c) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, la oportuna licencia municipal para el ejercicio de las actividades contempladas en el artículo 33º de la presente ley.

- d) Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del medio ambiente, así como de la seguridad y salud públicas.

- e) Cumplir las obligaciones y condiciones señaladas en la presente ley para el ejercicio de las facultades que correspondan según la categoría de suelo rústico, así como las mayores restricciones que sobre ellas imponga el planeamiento urbanístico.

- f) Realizar los trabajos de restauración paisajística o medioambiental necesarios para reponer el suelo rústico.

#### 10. Artículo 32º.-Categorías.

En el suelo rústico se distinguirán las siguientes categorías:

1. Suelo rústico de protección ordinaria, constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón a sus características geotécnicas o morfológicas, el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización, los riesgos naturales o tecnológicos o en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

2. Suelo rústico especialmente protegido, constituido por los terrenos que por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, ambientales, científicos, naturales, paisajísticos, culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de otra índole deban estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con lo dispuesto en este apartado.

Dentro de este tipo de suelo rústico especialmente protegido se distinguirán las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características o potencialidad de los terrenos o zonas donde se enclaven, así como por los terrenos objeto de concentración parcelaria a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 y por los terrenos concentrados con resolución firme producida en los diez años anteriores a esta fecha, salvo que hayan de ser incluidos en la categoría de suelo rústico de protección forestal.

No obstante, el plan general podrá excluir justificadamente de esta categoría los ámbitos colindantes sin solución de continuidad con el suelo urbano o con los núcleos rurales que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional, que serán clasificados como suelo urbanizable o incluidos en la delimitación de los núcleos rurales, respectivamente.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los terrenos destinados a explotaciones forestales y los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, productivas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aun cuando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones y, en todo caso, por las áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquéllas que hubieran sufrido los efectos de un incendio a partir de la entrada en vigor de la presente ley o en los cinco años anteriores a la misma. Igualmente, se considera suelo rústico de protección forestal aquellas tierras que declare la administración competente como áreas de especial productividad forestal y los montes públicos de utilidad pública. Excepcionalmente, el plan general podrá excluir de esta categoría las áreas sin masas arboladas merecedoras de protección, colindantes sin solución de continuidad con el suelo urbano o con los núcleos rurales, que resulten necesarias para el desarrollo urbanístico racional.

c) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos

destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar a una parte del territorio, conforme a las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

d) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, definidos en la legislación reguladora de las aguas continentales como cauces naturales, riberas y márgenes de las corrientes de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y humedales y sus zonas de servidumbre.

Asimismo, se incluirán en esta categoría las zonas de protección que a tal efecto delimiten los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, que se extenderán, como mínimo, a la zona de policía definida por la legislación de aguas, salvo que el plan justifique suficientemente la reducción. Igualmente, tendrán dicha consideración los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano con riesgo de inundación, y aquéllos bajo los cuales existan aguas subterráneas que deban ser protegidas.

No obstante lo anterior, las corrientes de agua de escasa entidad que discurran dentro del ámbito de un sector de suelo urbanizable quedarán debidamente integradas en el sistema de espacios libres públicos, con sujeción al régimen de suelo urbanizable.

e) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, que se encuentren a una distancia inferior a 200 metros del límite interior de la ribera del mar.

Excepcionalmente, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, el plan general de ordenación municipal podrá reducir, por razones debidamente justificadas, la franja de protección hasta los 100 metros, a contar desde el límite interior de la ribera del mar.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la Ley 9/2001, de conservación de la naturaleza, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna. Igualmente, tendrán dicha consideración los terrenos que los instrumentos de ordenación del territorio, las normas provinciales de planeamiento o el planeamiento urbanístico estimen necesario proteger por sus valores naturales, ambientales, científicos o recreativos.

Excepcionalmente, el plan general podrá excluir de esta categoría, previa evaluación ambiental, los suelos que sean necesarios para la delimitación de núcleos rurales en los casos en que el Consejo de la Xunta lo autorice expresamente.

g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos que determine el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio con la finalidad de

preservar las vistas panorámicas del territorio, el mar, el curso de los ríos o los valles, y de los monumentos o edificaciones de singular valor.

h) Suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, que estén contempladas en el planeamiento o en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, prevalecerá el que otorgue mayor protección.

4. Sin perjuicio de mantener su clasificación como suelo rústico especialmente protegido, podrán adscribirse los terrenos como sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas a los nuevos desarrollos urbanísticos que estén previstos en los terrenos colindantes o vinculados funcionalmente a los mismos, sin que se tenga en cuenta su superficie a los efectos de cómputo de edificabilidad ni densidad.

5. En los municipios con más del 40% de la superficie del término municipal clasificada como suelo rústico de especial protección de espacios naturales, en aplicación del artículo 32º de la presente ley, el plan general de ordenación municipal podrá otorgar otra clasificación en ámbitos colindantes sin solución de continuidad con el suelo urbano y con los núcleos rurales que resulten imprescindibles para el desarrollo urbanístico sostenible, siempre que el plan contenga las medidas necesarias para la integración de la ordenación propuesta con el paisaje y los valores merecedores de protección.

11. Artículo 33º.-Usos y actividades en suelo rústico.

Los usos y actividades posibles en suelo rústico serán los siguientes:

1. Actividades y usos no constructivos:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.

b) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares y divulgativas.

d) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.

e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.

2. Actividades y usos constructivos:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas en general tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos, u otras análogas.
  - b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas.
  - c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal.
  - d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
  - e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
  - f) Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.
  - g) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo y pirotecnias.
- Además, mediante la aprobación de un plan especial de dotaciones regulado por el artículo 71º de la presente ley, podrán permitirse equipamientos, públicos o privados.
- h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.
  - i) Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.
  - j) Instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.
  - k) Construcciones destinadas a las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como sus establecimientos de beneficio y actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.
  - l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.
  - m) Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de

gestión y tratamiento de residuos, e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.

3. Otras actividades análogas que se determinen reglamentariamente y coordinadas entre la legislación sectorial y la presente ley.

12. Artículo 34º.-Usos en suelo rústico.

1. Los usos en suelo rústico relacionados en el artículo anterior se determinan en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo, como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos autorizables: los sujetos a autorización de la Administración autonómica, previamente a la licencia urbanística municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.

2. En el suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, antes del otorgamiento de la licencia municipal será necesario obtener el preceptivo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias que se otorguen para usos prohibidos por la presente ley en el suelo rústico.

4. No necesitarán autorización autonómica previa, a los efectos de la presente ley, las infraestructuras, dotaciones e instalaciones previstas en un proyecto sectorial aprobado al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, ni los equipamientos o dotaciones, privados o públicos, previstos en los planes especiales contemplados en el artículo 33º.2.g) de la presente ley.

13. Artículo 36º.-Suelo rústico de protección ordinaria.

El régimen del suelo rústico de protección ordinaria tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible. Estará sometido al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b), c) y d), y en el apartado 2, letras a), b), c), d), f), i), j) y m) del artículo 33º, y la letra g) de dicho artículo en su apartado 2, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34º.4 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

El resto de los usos relacionados en el artículo 33º de la presente ley, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación urbanística del suelo.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

14. Artículo 37º.-Suelos rústicos de especial protección agropecuaria, forestal o de infraestructuras.

El régimen de los suelos rústicos de protección agropecuaria y forestal tiene por finalidad principal preservar los terrenos de alta productividad y garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible. El régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar las infraestructuras existentes o de nueva creación.

Estará sometido al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal directa:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b) y c), y en el apartado 2, letras a), b), c), d), f), i) y m), del artículo 33º de la presente ley. Además, en el suelo rústico de protección forestal se permitirá lo relacionado en el apartado 1, letra e).

En suelo rústico de protección de infraestructuras se permitirán las instalaciones necesarias para la ejecución y funcionamiento de la correspondiente infraestructura.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

En suelo rústico de protección agropecuaria serán autorizables los usos relacionados en el apartado 1, letras d) y e), y en el apartado 2, letras e), g) h), j), k) y l), del artículo 33º de la presente ley, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación urbanística de los terrenos ni lesionen los valores objeto de protección.

En suelo rústico de protección forestal podrán autorizarse los usos relacionados en el apartado 1, letras d) y e), y en el apartado 2, letras e), g), h), j), k) y l), del artículo 33º, siempre que no conlleven la transformación urbanística del suelo ni lesionen los valores objeto de protección y los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio. En los montes públicos de utilidad pública serán autorizables los usos admitidos en su legislación sectorial.

En suelo rústico de protección de infraestructuras únicamente serán autorizables los usos vinculados funcionalmente a la infraestructura correlativa, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

15. Artículo 38º.-Suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y de patrimonio cultural.

El régimen general de los suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y del patrimonio cultural, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar el dominio público hidráulico y marítimo y su entorno, así como los espacios de interés paisajístico y el patrimonio cultural, quedando sujetos al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b) y c), y en el apartado 2, letras f) e i), del artículo 33º de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 2, letras e) y l), del artículo 33º de la presente ley, así como las actividades y construcciones vinculadas directamente con la conservación, utilización, aprovechamiento y disfrute del dominio público, del medio natural y del patrimonio cultural, y los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

Además de los usos anteriormente indicados, en el suelo rústico de protección de patrimonio podrá autorizarse la ampliación de cementerios preexistentes, y en los de protección de costas y de protección de las aguas podrán autorizarse, asimismo, las construcciones e instalaciones necesarias para actividades de talasoterapia, aguas termales, sistemas de tratamiento o depuración de aguas, astilleros e instalaciones imprescindibles necesarias para la implantación de aparcamientos abiertos al uso público para el acceso a las playas, a la práctica de los deportes náuticos y para la implantación de paseos marítimos o fluviales, así como los previstos en el apartado 2, letra j), del artículo 33º de la presente ley, siempre que quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

16. Artículo 39º.-Suelo rústico de especial protección de espacios naturales.

El régimen general de los suelos rústicos de protección de espacios naturales, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar sus valores naturales, paisajísticos y tradicionales, quedando sujetos al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 33º de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 2, letras e), f), j) y l), del artículo 33º de la presente ley, así como los sistemas de tratamiento o depuración de aguas y las actividades vinculadas directamente con la conservación, utilización y disfrute del medio natural, y los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del

territorio, o por el planeamiento de los recursos naturales contemplado en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza, siempre que no conlleven la transformación de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

Para autorizar los usos señalados por el apartado 2, letras j) y l), del artículo 33º, sobre suelo rústico de especial protección de espacios naturales, será necesario obtener el previo informe favorable de la consejería competente en materia de conservación de espacios naturales sobre el cumplimiento de la legislación sectorial autonómica, estatal y de la UE que resulten de aplicación.

En los municipios con más del 40% de la superficie del término municipal clasificada como suelo rústico de especial protección de espacios naturales podrán autorizarse, con carácter excepcional, los usos relacionados en el apartado 2, letras a), b), c) y d), siempre que quede garantizada la integración de las edificaciones con el paisaje y los valores objeto de protección.

### 3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

17. Artículo 41º.-Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.

1. La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la presente ley corresponde al secretario o secretaria general competente en materia de urbanismo.

2. El procedimiento para la tramitación de las autorizaciones autonómicas en suelo rústico se ajustará a las siguientes reglas:

a) El promotor deberá presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente, y, como mínimo, la documentación gráfica, fotográfica y escrita que sea suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros, de la titularidad de los terrenos y superficie de los mismos, del uso solicitado y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, sus repercusiones territoriales y ambientales y las que sean necesarias para justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ley.

b) El ayuntamiento someterá el expediente a información pública por un plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que habrá de publicarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio. El anuncio deberá indicar, como mínimo, el emplazamiento, el uso solicitado, la altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa.

c) Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

incluyendo las alegaciones presentadas y los informes de los técnicos municipales y del órgano municipal que tenga atribuida la competencia para otorgar la licencia de obra.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento haya remitido el expediente completo a la consejería, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación de esta última, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

d) La consejería podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la presente ley.

Asimismo, podrá recabar de los organismos sectoriales correspondientes los informes que se estimen necesarios para resolver.

e) El secretario o secretaria general competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la presente ley y a los instrumentos de ordenación del territorio y resolverá en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería competente, concediendo la autorización simplemente o condicionándola justificadamente a la introducción de medidas correctoras, o bien denegándola motivadamente. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá denegada la autorización por silencio administrativo.

#### 18. Artículo 42º.-Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.

1. Para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la administración en la forma que reglamentariamente se determine.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

-La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20% de la

superficie de la finca. No obstante, las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas, los establecimientos de acuicultura y las infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios la totalidad de su superficie. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

-El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones existentes en el suelo rústico del entorno. En caso de que resulte imprescindible sobrepasarlo por exigencias del uso o actividad autorizable, procurará descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

-Las características tipológicas de la edificación habrán de ser congruentes con las tipologías del entorno; en particular, las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de los huecos y soluciones de cubierta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sin quiebras en sus vertientes.

-En los suelos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal o de infraestructuras, de aguas y de costas, la altura máxima de las edificaciones no podrá sobrepasar las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, podrá sobrepasar los 7 metros de altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible sobrepasarlos en alguno de sus puntos. En los demás suelos rústicos protegidos, las edificaciones no podrán sobrepasar una planta de altura ni 3,50 metros medidos de igual forma, salvo en los casos debidamente justificados de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas. Podrán igualmente exceptuarse aquellas instalaciones propias de usos agrícolas, acuícolas o ganaderos que necesiten alturas excepcionales, previo informe, en todo caso, de la consejería competente en la materia.

-Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales acordes con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno.

-Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica sobrepasen la altura de 1 metro, salvo en parcelas edificadas, donde podrán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados en la forma

que reglamentariamente se determine.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

-La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en cada caso por la presente ley, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

-Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

-Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y en ningún caso podrán ser inferiores a 5 metros.

-Las condiciones de abanalamiento obligatorio y de acabado de los banales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

-Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela, o en un tercio de la misma cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

e) Se hará constar obligatoriamente en el registro de la propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

f) En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses, a contar desde el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo máximo de tres años, a contar desde el otorgamiento de la licencia.

g) Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica, previo expediente tramitado con audiencia de la persona interesada, y será de aplicación lo dispuesto en el artículo 203º de la presente ley.

2. A las obras de derribo y demolición que se pretendan realizar en suelo rústico les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 26º de la presente ley.

19. Se debe suprimir la letra e) del artículo 43º.

20. Artículo 44º.-Condiciones adicionales para otras actividades constructivas no residenciales.

1. Las construcciones en suelo rústico distintas de las señaladas en el artículo anterior, además de las condiciones generales especificadas en el artículo 42º de la presente ley, cumplirán las siguientes:

a) La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 3.000 metros cuadrados, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 33º.2, letras f) y j), de la presente ley y en lo que se refiere a la ampliación de cementerios e instalaciones de tratamiento y depuración de aguas.

b) Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en el artículo 33º.2, letras a), b) c), d) y f).

2. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia, sin necesidad de autorización autonómica previa, para la ejecución de pequeñas construcciones e instalaciones al servicio y funcionamiento de las infraestructuras y obras públicas, siempre que quede justificada la construcción o instalación con la naturaleza, extensión y destino actual de la finca en que se emplace y no se superen los 50 metros cuadrados de superficie total edificada ni la altura máxima de una planta ni 3,50 metros. En todo caso, la tipología de la edificación y los materiales de construcción serán los determinados en el artículo 42º de la presente ley.

Igualmente, podrá permitirse, sin sujeción a lo dispuesto por los artículos 42º y 44º de la presente ley, la instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables.

Este régimen excepcional sólo será de aplicación en el ámbito del suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección agropecuaria, forestal o de infraestructuras.

3. Las obras de simple conservación y las obras menores a que hace referencia el artículo 195º.3 de la presente ley no precisarán autorización autonómica con anterioridad a la obtención de la preceptiva licencia urbanística municipal.

4. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán situarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y a 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

El planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio podrán reducir o aumentar estas distancias dentro de su ámbito territorial de aplicación, respetando en todo caso lo establecido por la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Artículo 47º.-Calidad de vida y cohesión social.

1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o del conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:

a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

-En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

-En ámbitos de uso terciario o industrial: el 10% de la superficie total del ámbito.

b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

-En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

-En ámbitos de uso terciario o industrial: el 2% de la superficie del ámbito.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos:

-En ámbitos de uso residencial y hotelero: dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

-En ámbitos de uso terciario: dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

-En ámbitos de uso industrial: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público.

3. El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El ayuntamiento en pleno, por mayoría absoluta y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios

libres públicos.

5. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que hayan sido destinados efectivamente a usos docentes o sanitarios públicos, elementos funcionales de las infraestructuras de transportes e instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrán ser destinados por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a las personas propietarias el 100% del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas.

6. Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por la presente ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 8 siguiente. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por la presente ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

Excepcionalmente será posible, con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcamiento privadas establecidas en la presente ley, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento en los terrenos de titularidad privada, la utilización del subsuelo por los propietarios del polígono mediante la técnica de la concesión de dominio público sin necesidad de concurso.

9. El planeamiento urbanístico determinará el trazado y las características de las redes básicas de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento de aguas residuales, telefonía y otras redes, galerías o canalizaciones de servicios necesarios.

Para las nuevas redes de ámbito supramunicipal no previstas en el plan urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

10. Los planes establecerán en aquellos sectores de suelo urbanizable para los que se prevean usos residenciales, aún cuando estos usos no sean predominantes, una reserva de suelo con carácter de dotación autonómica para construcción de viviendas de promoción y titularidad pública en cuantía de 2,5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

La edificabilidad que se asigne a estos terrenos vendrá justificada por el plan previo estudio de las rentas de la población municipal y la demanda de viviendas prevista para la población

de las rentas más bajas. En todo caso, la edificabilidad total no podrá superar el 2,5% de la establecida para el uso residencial en la totalidad del sector de que se trate, y se tendrá en cuenta para el cálculo de las demás dotaciones, equipamientos y espacios libres locales.

11. Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes generales deberán prever también las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. En los municipios que en el momento de la aprobación inicial de su plan general cuenten como mínimo con 20.000 habitantes inscritos en el padrón municipal, estas reservas no podrán ser inferiores al 40% de la edificabilidad residencial prevista por el plan general para el conjunto de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, y no podrán ser inferiores al 30% de la referida edificabilidad en el resto de los municipios.

El plan general distribuirá discrecionalmente las reservas entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado de conformidad con las reglas siguientes:

a) Como mínimo, el 20% de la edificabilidad residencial del suelo urbano no consolidado será para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

b) Las reservas que localice el plan en suelo urbano no consolidado no podrán ser superiores a las que fije para el suelo urbanizable delimitado.

c) En suelo urbano no consolidado el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva será el mismo para todos los distritos, y en cada sector de suelo urbanizable delimitado será como mínimo del 20% de la edificabilidad residencial, excepto en aquellos sectores cuya edificabilidad total no supere los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, en cuyo caso la reserva podrá reducirse o suprimirse, siempre que el plan general compense esta reducción en el resto de los sectores.

Las reservas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública habrán de localizarse evitando la concentración excesiva de viviendas de dicho tipo, para favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos o ciudadanas por razón de su nivel de renta.

12. Los planes de sectorización deberán prever también las reservas de suelo necesarias para atender a las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para localizar el 40% de edificabilidad residencial prevista en el plan de sectorización.

13. No obstante lo dispuesto en los apartados 11 y 12, el plan general llevará a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda y, en particular, de la sujeta a los diferentes regímenes de protección, en función de las circunstancias relativas a los precios de suelo y de vivienda, a la evolución de población, a la expectativa de creación de nuevos hogares y a las necesidades de reposición y/o rehabilitación del parque inmobiliario por razón de su estado y antigüedad, de tal forma que, teniendo presente la estimación así elaborada, si dicha demanda no puede ser atendida con los porcentajes fijados en los referidos puntos, incrementará la reserva hasta cubrir esa demanda.

Sin embargo, si el plan general acredita que la reserva prevista en los apartados 11 y 12 es excesiva para atender a la demanda potencial de vivienda protegida atendiendo a las circunstancias expuestas antes y que un porcentaje elevado de edificabilidad residencial que contemple el plan general para el conjunto de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado no está dirigido a satisfacer la demanda de primera residencia, se podrá reducir el porcentaje de reserva hasta el 20%, con la condición de que el municipio cuente con menos de 20.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de aprobación inicial del plan.

Estarán exentos de las reservas de terrenos reguladas en los apartados 11 y 12 aquellos ayuntamientos que, en el momento de aprobación inicial de su plan general, cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal, cuando dicho plan general no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables, que superen las 5 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, tomando como referencia el número de años que se fije como horizonte del plan.

22. Artículo 56º.-Determinaciones en suelo de núcleo rural.

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales y, a tal efecto, incluirán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) En su caso, emplazamiento reservado para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado.

c) Trazado de la red viaria pública y señalización de alineaciones.

d) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la edificación y de su entorno.

e) Previsión de las áreas de los núcleos rurales en los que se contemple la realización de actuaciones de carácter integral, en cuyo caso deberá delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del tipo básico al que pertenezca el núcleo en que se inserte, sin que la densidad máxima de la actuación integral pueda superar las veinticinco viviendas por hectárea. En ningún caso podrán preverse actuaciones integrales en los núcleos histórico-tradicionales, ni en la parte delimitada como tal en los núcleos rurales complejos.

f) Cuantas otras resulten convenientes para la ordenación y mejora del núcleo y la salvaguarda de los cauces naturales y las redes de caminos rurales, así como para la conservación y recuperación de la morfología de los núcleos histórico-tradicionales y de su estructura parcelaria histórica y sus usos tradicionales.

g) Fijación de los indicadores que deban dar lugar a la necesidad de redactar un plan especial de ordenación de un núcleo rural para hacer frente a la complejidad urbanística

sobrevenida en el mismo.

2. Cuando el plan general remita la ordenación detallada de un núcleo rural delimitado a un plan especial de ordenación de núcleo rural contendrá las siguientes previsiones:

a) Determinación de las tipologías edificatorias, parcela mínima y altura máxima de la edificación.

b) En el supuesto de que contemple la realización de una actuación de carácter integral de las reguladas en la letra e) del apartado 1 anterior, determinación de las reservas de suelo para dotaciones públicas y para aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 47º.2 de la presente ley.

En estos casos, antes de la aprobación del plan especial no se permitirán segregaciones o divisiones de parcelas en el área sujeta a la actuación integral, salvo en el supuesto previsto en el párrafo cuarto del artículo 206º.1 de la presente ley.

c) Las limitaciones necesarias para impedir que la edificación pueda dificultar la aprobación del futuro plan especial de ordenación de núcleo rural. Una vez aprobado dicho plan especial, podrá obtenerse licencia municipal con sujeción a las condiciones establecidas por el plan y sin necesidad de previa autorización autonómica.

23. Artículo 61º.-Documentación.

1. Las determinaciones del plan general de ordenación municipal a que se hace referencia en esta sección se desarrollarán en los siguientes documentos, con el contenido que se fije reglamentariamente:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de sus determinaciones.

b) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional.

c) Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental.

d) Planos de información.

e) Planos de ordenación urbanística del territorio.

f) Normas urbanísticas.

g) Estrategia de actuación y estudio económico.

h) Catálogo de elementos a proteger o recuperar.

i) Informe o memoria de sostenibilidad económica.

j) Aquellos otros que se estimen necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

2. El estudio del medio rural servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva. A estos efectos, analizará detalladamente los usos del suelo, los cultivos, el paisaje rural, la tipología de las edificaciones y construcciones tradicionales de la zona, las infraestructuras existentes, los caminos y vías rurales, el plan urbanístico de los

municipios limítrofes y cualquier otra circunstancia relevante para la justificación de las determinaciones en suelo rústico.

3. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá por objeto determinar las medidas a adoptar para su ordenación y mejora, y la preservación de los asentamientos histórico-tradicionales, definiendo los elementos que lo constituyan y su inserción en el marco comarcal y destacando la división parroquial, el sistema de núcleos de población, su capacidad de acogida de la demanda previsible de uso residencial en el medio rural y su relación con el medio natural o productivo.

A fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, su morfología, infraestructuras y dotaciones urbanísticas existentes, número y carácter de sus edificaciones, consolidación por la edificación y densidad de viviendas, patrimonio arquitectónico y cultural y cualquier otra circunstancia urbanística relevante para justificar las determinaciones sobre el suelo de núcleo rural. El estudio incluirá una ficha, plano y fotografía aérea individualizada para cada núcleo rural, en cuyos documentos se recogerá la información urbanística anteriormente indicada.

4. El informe de sostenibilidad ambiental se configurará sobre la base de los criterios que se establezcan en el documento ambiental de referencia que redacte el órgano ambiental, y tendrá por objeto el análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del plan general sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.

5. La memoria ambiental tendrá por objeto vincular las determinaciones del plan general que se apruebe provisional y definitivamente al contenido del informe de sostenibilidad a que se refiere el apartado 4 anterior y al de las alegaciones e informes resultado del trámite de información pública y de consultas previsto en el documento ambiental de referencia.

24. Artículo 62º.-Disposición común a los planes de desarrollo.

1. Los planes parciales y los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la resolución de problemas de circulación o la formalización de operaciones de reforma interior en suelo urbano o de actuaciones de carácter integral en suelo de núcleo rural, no previstas por el plan general, y otros fines análogos.

b) Que no afecten ni alteren de ningún modo a las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 53º, 55º.2, 56º.2.a) y 57º.1) de la presente ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.

c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni un incremento de la altura o de los usos globales que se establezcan en el plan general.

d) Que no supongan una disminución, fraccionamiento o deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para las dotaciones locales.

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte en ningún caso a la clasificación urbanística del suelo ni a dotaciones públicas y que no suponga una alteración igual o superior al 5% del ámbito delimitado por el plan general. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.

25. Artículo 69º.-Planes especiales de protección.

1. Los planes especiales de protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las áreas forestales, los espacios productivos, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores de interés. Asimismo, podrán tener como finalidad la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales histórico-tradicionales.

2. Con tales fines podrán afectar a cualquier clase de suelo e incluso extenderse a varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos, y podrán establecer las medidas necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores que se deban proteger, imponiendo las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir.

3. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 75º de la presente ley.

4. El plan general podrá remitir la ordenación detallada del suelo urbano consolidado a un plan especial de protección. En este caso, antes de la aprobación definitiva del plan especial, deberá recabarse el informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los términos señalados por el artículo 86º.1.d).

5. Estos planes habrán, en congruencia con su escala respectiva, estar en consonancia con los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje, según recoge la Ley 7/2008, de protección del paisaje de Galicia.

26. Artículo 70º.-Planes especiales de reforma interior.

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado, estén o no previstas en el plan general, para la descongestión de esta clase de suelo, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la

creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas u otros fines análogos.

2. Los planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad e incluirán, al menos, las determinaciones y documentación propia de los planes parciales.

27. Artículo 72º.-Planes especiales de ordenación del núcleo rural.

1. Estos planes especiales tendrán por finalidad completar la ordenación detallada de los núcleos rurales que el plan general le haya diferido, así como hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida en los mismos cuando se den los indicadores que el plan general haya fijado al respecto.

En el supuesto de que contemple en el núcleo rural actuaciones integrales no previstas por el plan general, no podrá modificar las determinaciones de éste a que se refiere el artículo 56º.2.a) de la presente ley; habrá de delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del tipo básico al que pertenezca el núcleo en que se inserte, como también determinar las reservas de suelo para dotaciones públicas y para aparcamientos en la proporción mínima establecida en el artículo 47º.2 de la misma, siendo en todo caso de aplicación la limitación de densidad prevista en su artículo 56º.1.e), así como la prohibición de contemplar actuaciones integrales en los núcleos histórico-tradicionales o en las áreas delimitadas como tales en los núcleos complejos.

2. También podrá redactarse un plan especial de mejora del núcleo rural con la exclusiva finalidad de completar el trazado de su red viaria y la señalización de alineaciones y rasantes o para asegurar la existencia de redes de dotación de servicios suficientes.

3. El ámbito de cada plan especial abarcará la totalidad o parte de los terrenos comprendidos en la delimitación del núcleo rural respectivo

4. Los núcleos rurales situados dentro del perímetro de una zona de concentración parcelaria serán objeto de reordenación por parte do ayuntamiento a través de los correspondientes planes especiales de ordenación de núcleo rural.

A los efectos de obtener una red viaria uniforme, dicha reordenación se llevará a cabo de forma coordinada con la concentración parcelaria y respetando, en todo caso, el proyecto y la ejecución de las infraestructuras inherentes al referido proceso concentrador, para lo cual el ayuntamiento habrá de remitir a la consejería competente en materia de agricultura el citado plan de ordenación. La Xunta de Galicia podrá establecer con los ayuntamientos los convenios necesarios para llevar a cabo las citadas actuaciones.

28. Se debe suprimir el apartado 2 del artículo 83º.

29. Artículo 84º.-Elaboración del planeamiento municipal.

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se efectuará por facultativo o facultativas con la correspondiente titulación universitaria.
2. La redacción del proyecto de plan general habrá de realizarse por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los que, al menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos.
3. Iniciada la fase de formulación del planeamiento general, la consejería competente en materia de urbanismo, previa solicitud de la administración municipal que lo hubiera formulado, suministrará a ésta en el plazo máximo de dos meses cuanta documentación considere necesaria o de interés y coordinará cuanta información haya de ser tenida en cuenta para la redacción del instrumento de ordenación de que se trate y que deba ser aportada por los diferentes departamentos de la Administración autonómica.
4. Cumplidos los trámites anteriores, se redactará un anteproyecto de planeamiento, como documento de inicio, que servirá de orientación para la elaboración y evaluación ambiental del plan sobre bases aceptadas de principio por las administraciones públicas con competencias concurrentes.

El documento de inicio contendrá un estudio detallado del medio rural y del modelo de asentamiento poblacional, así como la descripción y evaluación del sistema de núcleos que se proponga y del alcance, contenido y objetivos de la planificación, así como de las propuestas y alternativas formuladas. Contendrá, asimismo, una evaluación de su desarrollo previsible, sus efectos ambientales y los efectos que se prevean que pueda tener sobre los elementos estratégicos del territorio, la planificación sectorial y territorial implicada y las normas de aplicación.

5. El municipio promotor del plan general comunicará al órgano ambiental el acuerdo de su formulación, junto con el documento de inicio a que se refiere el apartado anterior.

En el plazo de dos meses desde que reciba la documentación completa, el órgano ambiental dará traslado al ayuntamiento promotor de la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y al público interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La determinación de la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental se comunicarán al órgano promotor mediante un documento de referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

Igualmente, deberá informarse, en su caso, de la congruencia con los instrumentos establecidos en la Ley 7/2008, de protección del paisaje de Galicia.

6. Recibido por el órgano promotor el documento ambiental de referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, se elaborará por éste el informe de sostenibilidad ambiental, atendiendo a los criterios contenidos en el documento de referencia redactado por el órgano ambiental.

30. Artículo 85º.-Procedimiento de aprobación del plan general.

1. Terminada la fase de elaboración del planeamiento y antes de su aprobación inicial, los servicios técnicos y jurídicos municipales habrán de emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada, tras lo cual el expediente completo será remitido a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para su informe, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe recabado, se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuar la tramitación del plan.

2. El ayuntamiento que lo formuló procederá a su aprobación inicial y, a continuación, el plan aprobado inicialmente con todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, será sometido simultáneamente a las consultas previstas en el documento de referencia y al trámite de información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Simultáneamente y durante el mismo plazo, se dará audiencia a los municipios limítrofes. No será necesaria la notificación del trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos afectados.

3. Al mismo tiempo que el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten necesarios, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. El ayuntamiento promotor, una vez transcurrido el periodo de consultas e información pública, y con carácter previo a la aprobación provisional o a la definitiva cuando aquélla no sea preceptiva, enviará al órgano ambiental la documentación completa del plan que tome en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, las alegaciones y los informes presentados en el periodo de consultas, así como una propuesta de memoria ambiental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Deberá también enviar los informes sectoriales y un informe sobre el proceso de participación pública.

Si el ayuntamiento promotor presenta la documentación una vez transcurridos tres años o más desde que reciba el documento de referencia, el órgano ambiental deberá valorar la vigencia del informe de sostenibilidad ambiental e indicar, en su caso, al ayuntamiento promotor la necesidad de elaborar uno nuevo o señalar los puntos en los que el informe existente necesita ser modificado.

5. El órgano ambiental en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa elaborará la memoria ambiental al objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo fueron tomadas en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan.

La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. Tendrá carácter preceptivo y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva.

Si hubiera transcurrido el plazo para elaborar la memoria ambiental sin que hubiera sido comunicado al órgano promotor, se entenderá aceptada la propuesta de memoria ambiental enviada al órgano ambiental y se podrá continuar la tramitación del plan.

6. El cumplimiento de los trámites a que se refieren los anteriores apartados 4 y 5 interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes se establece en la presente ley.

7. Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el pleno del ayuntamiento aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes y lo someterá, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano autonómico competente que haya de otorgar la aprobación definitiva.

La consejería, en el plazo de un mes, examinará con carácter previo la integridad documental tanto del proyecto de plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas, así como la adecuación a las determinaciones de memoria ambiental que deban incorporarse al plan, de acuerdo con el apartado 5 de este artículo. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite, o la existencia de alguna deficiencia en la documentación del proyecto, requerirá la subsanación de las deficiencias observadas, fijando plazo al efecto. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva ni procederá resolver sobre ésta.

Una vez completado el expediente, el consejero o consejera adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan. La aprobación podrá ser parcial cuando las deficiencias sólo afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento se pueda aplicar con coherencia. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta que el ayuntamiento subsane las deficiencias y remita el documento corregido a la consejería para su aprobación definitiva.

b) Si no procede otorgar la aprobación definitiva, el órgano competente señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procede introducir, al objeto de que, una vez subsanadas y aprobadas por el ayuntamiento, se eleve de nuevo el documento para su

aprobación definitiva, salvo que hubiera quedado relevado de hacerlo por la escasa importancia de las modificaciones.

c) Denegar la aprobación definitiva en el supuesto de que el plan en tramitación se estime inviable porque las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

8. En caso de que pretendan introducirse, en el momento de la aprobación provisional por el pleno municipal, modificaciones que signifiquen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, por la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo, o en relación con la estructura general y orgánica del territorio, se abrirá un nuevo trámite de información pública con anterioridad al referido acuerdo del pleno municipal y de la remisión de la documentación oportuna a la consejería para resolver sobre su aprobación definitiva.

9. Para resolver sobre la aprobación definitiva, la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio analizará:

a) La integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.

b) La conformidad del plan con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la protección del medio rural.

c) La coherencia del plan con las directrices de ordenación del territorio y los demás instrumentos previstos en la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, así como con las normas técnicas de planeamiento.

d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carácter local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal.

En todo caso, dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la ordenación urbanística de los terrenos situados en la franja de 500 metros desde la ribera del mar afecta a los intereses autonómicos.

10. El plan general se entenderá aprobado definitivamente si transcurren tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente sin que éste hubiera comunicado la resolución, siempre que el plan contenga los documentos y determinaciones preceptivos.

11. Los instrumentos de planeamiento son disposiciones de carácter general, por lo que su aprobación definitiva no podrá recurrirse en vía administrativa, sino tan sólo a través del correspondiente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la legislación de aplicación.

31. Artículo 86º.-Tramitación de planeamiento de desarrollo.

1. La tramitación de los planes parciales, planes especiales y planes de sectorización se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.

b) Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

c) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

d) La aprobación de planes de sectorización y de planes especiales no previstos en el plan general requerirá en todo caso la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.

A estos efectos, cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes y lo someterá, con el expediente completo debidamente diligenciado, a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe recabado, se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuar la tramitación del plan.

La consejería, en el plazo de un mes, examinará con carácter previo la integridad tanto del proyecto de plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en la documentación del proyecto, requerirá la subsanación de las deficiencias observadas, fijando plazo al efecto. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe autonómico.

En los demás casos, no será necesario el informe de la consejería ni la aprobación provisional del plan.

e) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado se abrirá un nuevo trámite de información pública.

f) Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

g) En caso en que los planes de desarrollo a que se refiere este artículo hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica, serán asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 84º.5 y 6 y 85º.2, 3, 4, 5 y 6, con la especificidad de que el documento de inicio no vendrá obligado a contener el estudio detallado de medio rural, modelo de asentamiento y del sistema de núcleos que se proponga por el plan general, y que el acuerdo de aprobación inicial, simultáneamente con su sometimiento a información pública, se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

32. Artículo 87º.-Tramitación de los planes especiales de ordenación del núcleo rural.

1. La tramitación de los planes especiales de ordenación del núcleo rural corresponde al órgano municipal competente.

2. La aprobación inicial se adoptará por el órgano que lo hubiera formulado, sometiéndolo a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que será publicado en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia.

3. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados que figuren como titulares en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan especial. Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. Cumplidos los trámites precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

5. En el supuesto de los planes especiales a que se refiere el artículo 72º.2 de la presente ley, su tramitación se ajustará a lo previsto en el artículo 86º.2 de la misma.

33. Artículo 88º.-Tramitación de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y de otros instrumentos que afecten a varios municipios.

1. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a varios municipios serán tramitados por el consejero o consejera competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, siguiendo el procedimiento previsto en este capítulo.

2. Antes de la aprobación definitiva se dará traslado del documento elaborado a los municipios afectados a fin de que puedan examinarlo y pronunciarse sobre el mismo mediante acuerdo adoptado por el pleno de la corporación en el plazo máximo de un mes.

3. En caso en que las normas o instrumentos de ordenación a que se refiere este artículo hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica, serán asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 84º.5 y 6 y 85º.2, 3, 4, 5 y 6, con la especificidad de que el documento de inicio no vendrá obligado necesariamente a contener el estudio detallado de medio rural, modelo de asentamiento y del sistema de núcleos de población, salvo que constituya objeto de ordenación directa de las normas o instrumentos que sea objeto de evaluación.

34. Artículo 89º.-Competencia para la aprobación definitiva.

1. Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la aprobación definitiva de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, de los planes generales de ordenación municipal y de los instrumentos de planeamiento que afecten a varios términos municipales.

2. La aprobación definitiva de los planes especiales de ordenación de núcleo rural, parciales, especiales y del plan de sectorización y de los estudios de detalle corresponderá al órgano municipal competente.

35. Artículo 91º.-Regla especial de tramitación.

1. El Consejo de la Xunta de Galicia podrá acordar la declaración de urgencia en la tramitación de los planes de desarrollo del plan general tramitados a iniciativa de las administraciones públicas o de empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público cuyo fin principal sea la urbanización, creación de suelo, incluido el secundario y el terciario, o construcción de viviendas de promoción pública.

Cuando actúen por un sistema de actuación directo podrán tramitarse simultáneamente, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada, el instrumento de equidistribución o, en su caso, el proyecto de urbanización.

En uno y otro supuesto, se reducirán los plazos a dos meses para la aprobación inicial y a cuatro meses para la aprobación definitiva, computados según dispone el artículo anterior. Transcurrido cualquiera de estos plazos sin que el ayuntamiento hubiera comunicado la resolución procedente, el consejero o consejera competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio actuará por subrogación en la tramitación y aprobación definitiva del plan.

2. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por particulares, las personas

propietarias incluidas en un polígono podrán presentar para su tramitación simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada y el proyecto de urbanización, así como, en su caso, los proyectos de estatutos y las bases de actuación y de compensación.

### 36. Artículo 94º.-Modificación de los planes.

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.

2. La aprobación inicial o provisional de un plan general de ordenación municipal, o de su revisión, no impedirá que puedan formularse y aprobarse modificaciones de dicho planeamiento con anterioridad a la aprobación definitiva de la nueva ordenación que se tramita.

3. Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del artículo 47º, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

4. Si la modificación de los planes urbanísticos afectara a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, su aprobación requerirá el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

### 37. Artículo 103º.-Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaran disconformes con el mismo quedarán sometidos al régimen de fuera de ordenación.

2. En las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del nuevo planeamiento sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente. Salvo que en el planeamiento se disponga justificadamente lo contrario, en ningún caso se entenderán incluidas en la situación prevista en este apartado las edificaciones o instalaciones en suelo rústico que hubieran obtenido legalmente la preceptiva licencia urbanística y que se hubieran ejecutado de conformidad con la misma.

3. En las construcciones sólo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento se podrán autorizar, asimismo, obras parciales y circunstanciales de consolidación, así como las de mejora, reforma y, en casos justificados, ampliación de la superficie construida que se determinen por el plan general respectivo.

4. El ayuntamiento comunicará al registro de la propiedad, a efectos de su constancia, las limitaciones y condiciones especiales en la concesión de licencias en edificaciones fuera de

ordenación.

38. Artículo 143º.-Tasación conjunta.

1. En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, el expediente contendrá los siguientes documentos:

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con la descripción de bienes y derechos afectados y la relación de las personas titulares.

b) Fijación de precios con la valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será aprobado inicialmente y expuesto al público por plazo de un mes, para que aquellas personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Galicia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a aquellas personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de las personas interesadas.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal competente o, de ser tramitada por la Administración autonómica, a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En tal caso, se dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de

acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente.

8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

39. Artículo 172º.-Conexiones y urbanización en la cesión de viales.

1. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o sus proximidades. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

2. La ejecución de las actuaciones integrales previstas por el planeamiento en suelo de núcleo rural se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación regulados en el capítulo VI del título IV de la presente ley.

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento que las prevea, deberán implantarse las redes de servicios e instalaciones que resulten necesarias para el suministro de agua y de energía eléctrica y para la evacuación y depuración de las aguas residuales y, en su caso, realizarse la conexión con las redes existentes en el núcleo rural o sus proximidades.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

40. Artículo 177º.-Destino del patrimonio municipal del suelo.

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a alguno de los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) A la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas.
- c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
- d) Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.
- e) Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el

desarrollo sostenible.

f) Conservación y ampliación del propio patrimonio.

2. La enajenación o permuta de los bienes del patrimonio público del suelo de la Administración autonómica o local se realizará, por precio no inferior al de su aprovechamiento urbanístico, en la forma establecida en la legislación reguladora de los patrimonios de las administraciones públicas.

No podrán enajenarse o permutar bienes del patrimonio público del suelo en tanto éste y el registro de solares se constituyeran formalmente.

La enajenación o permuta de terrenos destinados a viviendas de algún tipo de protección pública se hará por concurso público con procedimiento abierto. En estos casos no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, de conformidad con su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego de condiciones se determinará, como mínimo, lo siguiente:

- a) Plazos máximos de edificación y, en su caso, de urbanización.
- b) Precios finales máximos de venta o alquiler de las futuras edificaciones.
- c) Condiciones que impidan ulteriores enajenaciones por precio superior al de adquisición.
- d) Índices de referencia para la actualización de los precios señalados en las letras b) y c) anteriores.

Si el concurso quedara desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones.

3. Cuando exista demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al menos, el 50% de los bienes y derechos obtenidos con cargo al 10% de cesión obligatoria serán destinados preferentemente a cubrir dicha necesidad.

4. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio municipal del suelo, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en la misma, observando su finalidad urbanística con destino a la vivienda de promoción pública o para equipamientos comunitarios, debiendo constar en documento público la cesión y el compromiso de los adquirentes.

5. Si transcurren dos años desde que los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo a que hace referencia el apartado 3 adquieran la condición de solar, o el plazo menor que pueda establecer el planeamiento para la edificación, sin que el antedicho proceso hubiera concluido por causas imputables a la administración titular, el Consejo de la Xunta de Galicia, tras el requerimiento exigido por el artículo 208 de la Ley 5/1997, de Administración local de Galicia, podrá promover la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección hasta la finalización completa del proceso.

6. Los terrenos del inventario de suelo para vivienda pública a que hace referencia el apartado 3 del artículo 174º tendrán la condición de bienes demaniales y se adscribirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS).

Una vez obtenidos los antedichos terrenos y alcanzada la condición de solar, se procederá a la construcción de tales viviendas a través del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) o de los organismos o entidades dependientes del mismo.

Una vez construidas y recepcionadas por la administración, estas viviendas se destinarán a uso y aprovechamiento de aquéllos que, mediante los procedimientos y con el cumplimiento de las condiciones que exija la legislación aplicable, resulten adjudicatarios. El uso y el aprovechamiento se llevarán a cabo de manera que se garantice en todo caso la titularidad pública de las viviendas por tiempo indefinido.

#### 41. Artículo 194º.-Licencias urbanísticas.

1. La licencia urbanística tiene por finalidad comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente. Asimismo, para la concesión de la licencia se verificará si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación y si las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, así como el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la normativa vigente en materia de incendios forestales.

2. Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los cierres y vallados de fincas y los demás actos que se señalen reglamentariamente.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación de los respectivos servicios las licencias que en cada caso resulten precisas.

#### 42. Artículo 195º.-Procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico.

2. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los municipios según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local. Para el otorgamiento de la licencia

solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística.

3. Las solicitudes de licencias que se refieran a ejecución de obras o instalaciones deberán acompañarse de proyecto técnico completo redactado por técnico competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hayan de informar la solicitud.

Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

4. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitir a la administración conocer el objeto de las mismas y decidir si se ajusta o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en la presente ley.

Dicho proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 104º de la presente ley y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala adecuada, así como de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido.

Igualmente, contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa autonómica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Una vez presentado ante el ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor o autora a todos los efectos.

5. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento. En caso de obras menores, el plazo será de un mes.

Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado ningún acto, se entenderá otorgada por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

6. Para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones se exigirá certificado final de obra de técnico competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales.

7. Para autorizar en suelo rústico, mediante licencia municipal directa los usos y actividades recogidos en el apartado 1, letras a), b), c) y d), y en el apartado 2, letras d), f), j) y m), del artículo 33º de la presente ley, el procedimiento de su otorgamiento se ajustará a las especificidades siguientes:

a) El proyecto que acompañe a la solicitud deberá contener la documentación mínima requerida en el artículo 41º.2.a) de la presente ley a los efectos de la debida valoración, en cada caso, de las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

b) Transcurrido el plazo para resolver previsto en el apartado 5 de este artículo, la petición de licencias se entenderá desestimada por silencio administrativo.

43. Artículo 197º.-Caducidad de las licencias.

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se determinarán los plazos de caducidad de las licencias de edificación por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de tres años, desde la fecha de su otorgamiento, y no podrán interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.

2. Los ayuntamientos podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

3. La caducidad será declarada por la administración municipal previo procedimiento con audiencia al interesado.

44. Artículo 206º, apartado 1, párrafo tercero.

Se debe modificar el apartado 1, párrafo tercero, del artículo 206º por lo siguiente:

Donde dice: «... y que la superficie de cada lote tenga una extensión mínima de 15.000 metros cuadrados.»

Debe decir: «... y no afecte a suelos de especial protección agropecuaria.»

45. Artículo 206º, apartado 1, párrafo cuarto.

Se debe suprimir, en el cuarto párrafo del apartado 1 del artículo 206º, el siguiente texto:

«... en ningún caso esta regularización podrá implicar el aumento o la disminución de más del 5% de la superficie de las parcelas originarias.»

46. Artículo 210º.-Obras terminadas sin licencia.

1. Si se hubieran terminado las obras sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el alcalde o alcaldesa, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en los apartados 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo anterior. Se tomará como fecha de terminación de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en derecho.

2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hubieran adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán incursas en la situación de fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 103º de la presente ley.

47. Artículo 214º.-Protección de la legalidad en el suelo rústico.

1. Corresponderá a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad respecto de las obras y actividades realizadas en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin la preceptiva autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de actividades prohibidas.

En los restantes supuestos la competencia corresponderá al alcalde o alcaldesa.

2. El alcalde o alcaldesa, en cualquier caso, adoptará las medidas necesarias para la paralización de las obras y actividades en ejecución sin autorización autonómica previa, sin licencia municipal o sin ajustarse a las condiciones de cualquiera de ellas, dando cuenta, en su caso, de forma inmediata a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.

48. Artículo 236º.-Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.

1. La Administración autonómica y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales administraciones, podrán celebrar, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico cuando no puedan cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en

virtud de la reserva correspondiente, y, específicamente, la de los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento tipo del ámbito de referencia deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general ante la correspondiente administración.

49. Disposición adicional segunda.-Régimen del suelo en los municipios sin planeamiento.

1. En los municipios sin planeamiento general únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 12º.a) de la presente ley y se garantice previamente la realización de las obras necesarias para cumplir la condición de solar.

2. Para edificar en los núcleos rurales existentes en los municipios sin planeamiento será necesaria la previa aprobación del expediente de delimitación de suelo de núcleo rural, en el que se acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 13º de la presente ley.

El expediente contendrá el estudio individualizado del núcleo rural, conforme a lo señalado por el artículo 61º.3 de la presente ley, así como los planos de delimitación del perímetro del núcleo rural.

También quedarán reflejados el trazado de la red viaria pública existente y los espacios reservados para dotaciones y equipamientos públicos, así como las determinaciones contempladas en las letras d) y f) del artículo 56º.1 de la presente ley.

El expediente será tramitado por el ayuntamiento con información pública por plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se habrá de publicar en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los diarios de mayor difusión en la provincia. El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general y remitido al secretario o secretaria general competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre la aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar a partir de la recepción del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. En el resto de los terrenos se aplicará el régimen del suelo rústico establecido en la presente ley.

50. Disposición adicional cuarta.-Acción pública.

1. Cualquier ciudadano o ciudadana, en ejercicio de la acción pública en materia de urbanismo, puede exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanístico.

2. La acción pública a que se hace referencia en el apartado anterior, si es motivada por la ejecución de obras que se estimen ilegales, puede ejercerse mientras se prolongue su ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción

determinados en la presente ley.

51. Disposición transitoria primera.-Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado.

Los planes de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a los preceptos de la presente ley, con arreglo a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano de los municipios con plan general de ordenación municipal aprobado al amparo de la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbano, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento en vigor.

b) Al suelo urbano de los municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, que reúna las condiciones establecidas en el artículo 12º.a) de la presente ley se aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento vigente.

c) Al resto del suelo urbano y, en todo caso, al incluido en polígonos, unidades de ejecución o de actuación de los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto por la presente ley para el suelo urbano no consolidado y podrá ejecutarse de acuerdo con la ordenación establecida por el planeamiento vigente en el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Transcurrido este plazo sin que haya sido aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución, serán de aplicación los límites de edificabilidad establecidos por la presente ley para el suelo urbano no consolidado, siendo el ámbito de referencia para la aplicación de esta limitación el polígono o unidad de ejecución o de actuación.

En caso de que los terrenos no estén incluidos en polígonos y merezcan la condición de suelo urbano no consolidado según la presente ley, deberá procederse a la delimitación del polígono con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 117º.

d) Al suelo urbanizable de los municipios con plan general adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable delimitado, y al resto del suelo urbanizable, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable no delimitado.

En todo caso, los sectores con plan parcial aprobado definitivamente habrán de ser ejecutados con arreglo a la ordenación y en los plazos establecidos en el propio plan parcial y, como máximo, en el plazo de tres años, a contar a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Transcurrido este plazo sin que haya sido aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución, deberá revisarse íntegramente el plan para adaptarlo a lo dispuesto en la presente ley.

En los municipios con plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, los planes parciales y planes de sectorización que se aprueben habrán de acomodarse íntegramente a lo dispuesto en la presente ley, con la particularidad de que serán de aplicación los usos e intensidades fijados por el vigente plan general, en su caso, siempre y cuando se apruebe el instrumento de gestión en el plazo máximo de tres años, a contar a partir de la entrada en vigor de la presente ley de modificación.

En el resto de los municipios con plan general no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, ni a la presente ley, se aplicará íntegramente la Ley 9/2002, con la particularidad de que a los sectores contiguos sin solución de continuidad con el suelo urbano se aplicarán los límites establecidos por el artículo 46º.3, y a los demás sectores se aplicarán los límites establecidos por el artículo 46º.4, sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas por el planeamiento vigente. Al mismo tiempo, en estos municipios, para la aprobación definitiva de planes parciales y de sus modificaciones, será necesario obtener el informe favorable del director o directora general competente en materia de urbanismo, en los términos establecidos por el artículo 86º.1.d).

En todo caso, a los ámbitos sin plan parcial aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 que se encuentren en el ámbito de la servidumbre de protección establecida por la Ley 22/1988, de costas, o en el ámbito sometido a algún régimen de protección de la Ley 9/2001, de conservación de la naturaleza, se aplicará el régimen establecido por la presente ley para el suelo rústico de protección de costas o de espacios naturales, respectivamente.

e) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales tradicionales delimitados al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, en la delimitación de un núcleo rural según la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, o en la de su área de influencia, o en la de expansión delimitada al amparo de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, se aplicará el siguiente régimen:

A los terrenos incluidos en la delimitación del núcleo rural, o en la de su área de influencia, o en la de expansión, que presenten un grado de consolidación por la edificación inferior al 50% de su superficie, se aplicará el régimen establecido en la presente ley para el núcleo rural común, por lo que se estará a lo dispuesto en las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente respectivo, con las siguientes especificaciones que, en todo caso, deberán respetar las mayores limitaciones establecidas en el planeamiento respectivo:

-Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

-Altura máxima: B+1+Bc.

-Ocupación máxima: 40%.

A los terrenos incluidos en la delimitación del núcleo rural, o en la de su área de influencia, o en la de expansión, que presenten un grado de consolidación por la edificación superior al 50% de su superficie, se aplicará el régimen establecido por la presente ley para el núcleo rural común, por lo que se estará a lo dispuesto en las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente respectivo, con las siguientes especificaciones, que, en todo caso,

deberán respetar las mayores limitaciones establecidas en el planeamiento respectivo:

-Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

-Altura máxima: B+1+Bc.

-Ocupación máxima: 50%.

No obstante lo anterior, a los terrenos incluidos en polígonos en ejecución por contar con instrumento de equidistribución aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002 les será de aplicación el régimen de suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida por el plan.

A los terrenos delimitados como suelo de núcleo rural de conformidad con lo previsto en el artículo 13<sup>o</sup>.2 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, en su redacción anterior a la presente ley, ubicados dentro de la circunscripción del núcleo existente, se aplicará el régimen previsto en el artículo 29<sup>o</sup>.1 de la presente ley.

A través del procedimiento de modificación del planeamiento general, se podrá delimitar o revisar la delimitación y ordenación individualizada de los núcleos rurales existentes, según los criterios establecidos por los artículos 13<sup>o</sup> y 25<sup>o</sup> de la presente ley.

Excepcionalmente, en supuestos debidamente justificados y previo informe preceptivo de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, el plan general modificado o revisado podrá atemperar la exigencia de consolidación requerida por el artículo 13<sup>o</sup>.3.b) y c) de la presente ley.

f) Al suelo clasificado por el planeamiento vigente como no urbanizable o rústico se aplicará íntegramente lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

g) En todo caso, las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente ley deben ajustarse a lo dispuesto en la misma.

52. Disposición transitoria decimoprimer.-Explotación e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y aserraderos existentes.

1. Las construcciones e instalaciones situadas en suelo rústico o en suelo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria, de primera transformación de productos agroganaderos y forestales, así como los aserraderos de madera, existían en el momento de la entrada en vigor de la presente ley podrán mantener su actividad, aunque no estén amparadas en las preceptivas licencias municipales de edificación o de actividad, sin necesidad de las mismas.

En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de licencia urbanística municipal, las obras de reconstrucción, rehabilitación, conservación y reforma necesarias siempre que mantengan la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o de aserradero, adoptando las medidas correctoras oportunas para garantizar las condiciones sanitarias y ambientales.

Las construcciones e instalaciones situadas en suelo rústico o en suelo de núcleo rural citadas que existían a la entrada en vigor de la presente ley, para su regularización, deberán abonar en el ayuntamiento respectivo el impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras.

2. Asimismo, podrá permitirse, previa obtención de la licencia urbanística municipal, la ampliación de las construcciones destinadas a la explotación o apoyo a la actividad agropecuaria, incluso en volumen independiente, cumpliendo las condiciones de edificación establecidas en el artículo 42º de la presente ley y en el planeamiento urbanístico vigente, excepto en lo que refiere a las condiciones de parcela mínima edificable, retranqueos, ocupación y volumen máximos, distancias mínimas a viviendas y a asentamientos de población. En caso de las construcciones destinadas a aserraderos también se permitirá su ampliación siempre que cumplan las condiciones de edificación establecidas en el artículo 42º de la presente ley y en el planeamiento urbanístico, excepto en lo que se refiere a la superficie máxima ocupada por la edificación sin superar el límite del 60% de la superficie de la parcela.

En todo caso, deberá mantenerse el estado natural del terreno, o con plantación de arbolado o especies vegetales, como mínimo, en un tercio de la superficie de la parcela.

3. Este mismo régimen será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación o apoyo de la actividad agropecuaria y aserraderos amparados en licencia urbanística otorgada antes de la entrada en vigor de la presente ley.

53. Disposición transitoria decimosegunda.-Explotaciones mineras existentes.

Las explotaciones mineras, las actividades extractivas de recursos minerales y los establecimientos de beneficio vinculados a las actividades mineras, cuando éstas estuvieran en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, localizados en suelo rústico especialmente protegido podrán continuar su actividad en los ámbitos para los que disponen de licencia urbanística municipal.

Las explotaciones mineras, las actividades extractivas de recursos minerales y los establecimientos de beneficio vinculados a las actividades mineras, cuando éstas estuvieran en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, localizados en suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección forestal o de las aguas que no cuenten con la preceptiva licencia urbanística municipal para continuar su actividad habrán de obtenerla, una vez que acrediten su existencia con anterioridad a la entrada en vigor de la citada ley. Para ello, bastará con el reconocimiento administrativo de la dirección general con competencia en materia de minas. Para la obtención de la licencia urbanística municipal se presentará en el ayuntamiento la solicitud de regularización, a la que se adjuntará el reconocimiento administrativo anteriormente señalado, acreditativo del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Las explotaciones mineras, las actividades extractivas de recursos minerales y los establecimientos de beneficio vinculados a las actividades mineras, cuando éstas estuvieran

en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, localizados en cualquier categoría de suelo rústico especialmente protegido, excepto los mencionados en el párrafo anterior, que no cuenten con la preceptiva licencia urbanística municipal para continuar su actividad habrán de obtenerla, previa autorización del Consejo de la Xunta, oída la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y a propuesta de la consejería competente en materia de minas. El Consejo de la Xunta valorará la compatibilidad o no de la explotación con los valores naturales, ambientales, paisajísticos y de patrimonio cultural existentes o con su vinculación a pactos ambientales.

La implantación de nuevas explotaciones y actividades extractivas, así como la ampliación de las existentes en cualquier categoría de suelo rústico especialmente protegido, no podrá realizarse en tanto no sea aprobado definitivamente el correspondiente plan sectorial de actividades extractivas de Galicia, o proyecto sectorial, que será formulado y tramitado por el consejero o consejera competente en materia de minas; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de otorgar autorización para actividades extractivas en suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección forestal, según lo dispuesto por los artículos 36º y 37º de la presente ley.

54. Disposición transitoria decimotercera.-Asentamientos surgidos al margen del planeamiento.

1. Los asentamientos surgidos al margen del planeamiento urbanístico antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, que no estén integrados en la malla urbana ni reúnan las características propias de un núcleo rural, se clasificarán como suelo urbanizable, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) El ámbito del sector deberá estar ocupado por la edificación, cuando menos, en un 50% de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan establezca.

b) En ningún caso podrá afectar a terrenos que deban incluirse en suelo rústico de protección de costas, de aguas o de espacios naturales, según la presente ley, salvo cuando quede acreditada la vinculación directa de la actividad con la ubicación. En este caso, será necesario obtener el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo y se someterá a la aprobación definitiva del Consejo de la Xunta de Galicia.

c) El plan podrá reducir o eliminar justificadamente las reservas de suelo para dotaciones públicas y, en su caso, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecidas por la presente ley.

d) El plan contendrá, en todo caso, el trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación municipal, con señalización de alineaciones y rasantes; así como las características y el trazado de las redes de abastecimiento de agua y de alcantarillados, energía eléctrica e iluminación pública, y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

e) El plan preverá, al mismo tiempo, las medidas necesarias para garantizar el estricto cumplimiento del Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental y de aquella otra normativa sectorial en materia de medio ambiente.

f) El aprovechamiento urbanístico de las personas propietarias será el correspondiente al 90% del aprovechamiento tipo.

g) La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que, en su caso, se sitúe dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por las personas propietarias.

2. Las edificaciones o instalaciones existentes en los asentamientos industriales a que se refiere este artículo podrán mantener su actividad aún cuando no cuenten con la preceptiva licencia municipal o, en su caso, autorización autonómica, en el plazo que medie hasta su completa regularización tras la aprobación definitiva del plan que contenga la ordenación detallada del sector y de los proyectos de equidistribución y urbanización que resulten necesarios, que no podrá ser superior a tres años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley de modificación.

Disposición transitoria primera.-Planes de tramitación.

1. Los planes aprobados provisionalmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, podrán continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva a tenor de lo dispuesto en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

2. Los que, en esa misma fecha, hubieran sido ya aprobados inicialmente podrán adaptarse íntegramente a la presente ley o continuar su tramitación a tenor de lo dispuesto en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, aunque sus determinaciones deberán adaptarse plenamente a la presente ley. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en la presente ley no implicará, por sí solo, la necesidad de someterlo a nueva información pública, salvo cuando se pretendan introducir otras modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación, extremo que será objeto de informe por el secretario o secretaria municipal.

3. Los planes en tramitación que no hubieran alcanzado la aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la presente ley habrán de adaptarse plenamente a la misma.

4. En todo caso, las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente ley deben ajustarse a lo dispuesto en la misma.

Disposición transitoria segunda.-Decretos de suspensión del planeamiento.

Los decretos autonómicos de suspensión del plan que fueron dictados antes de la entrada en vigor de la presente ley de reforma mantendrán su eficacia, como norma de derecho transitorio, hasta la fecha de entrada en vigor del correspondiente plan general de ordenación urbana, con las siguientes especificaciones:

a) Al suelo urbano se aplicará el régimen establecido por la presente ley para el suelo urbano y la ordenación provisional establecida en los correspondientes decretos. A tales efectos, tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que, en cada momento y hasta la entrada en vigor del plan general de ordenación urbana correspondiente, cumpla los requisitos del artículo 12º.a) de la presente ley, con independencia del grado de urbanización que pudiera presentar a la fecha de entrada en vigor de la ordenación provisional.

b) En el suelo apto para urbanizar y en el suelo no urbanizable será de aplicación íntegramente lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

c) En los núcleos rurales tradicionales delimitados será de aplicación lo dispuesto en la presente ley para el suelo de núcleo rural.

Disposición transitoria tercera.-Edificaciones sin licencia.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 213º.1 de la presente ley, las edificaciones y construcciones realizadas sin licencia o sin la autorización autonómica preceptiva, existentes con anterioridad al 1 de enero de 2003, y respecto de las cuales en el momento de entrada en vigor de la presente ley hubiera transcurrido el plazo legalmente establecido en su artículo 210º.2 sin que la administración haya adoptado ninguna medida dirigida a la restauración de la legalidad urbanística o medioambiental, quedarán incorporadas al patrimonio de su titular y sujetas al régimen previsto en el artículo 103º.2 de la misma, con la particularidad de que las obras de mera conservación sólo podrán autorizarse cuando se acredite la preexistencia de un uso continuado.

A esos efectos, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley de modificación, el propietario o propietaria habrá de solicitar del ayuntamiento correspondiente la declaración de incursión en la situación legal de fuera de ordenación total adjuntando anexo que defina, como mínimo, la situación de la edificación sobre el planeamiento vigente, parcela, uso, superficie construida, número de plantas y volumen, así como certificación técnica de solidez y seguridad.

Cuando la edificación esté ubicada en suelo rústico de protección de costas, de aguas o de espacios naturales, segundo la presente ley, será necesario obtener el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo.

Disposición derogatoria

Única.-Quedan derogados el artículo 27º y la disposición transitoria quinta de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y la disposición adicional primera de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, así como el artículo 7 de la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, en lo que se refiere al proceso de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Asimismo, quedan derogados cuantos preceptos de igual o inferior rango, incluidas las

determinaciones del planeamiento urbanístico, se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Santiago de Compostela, veinticinco de marzo de dos mil diez.

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

---

© Xunta de Galicia

Información mantida pola Xunta de Galicia

Servizo prestado pola Consellería de Presidencia, AA.PP. e Xustiza

Correo electrónico: **webdogo @xunta.es**