

I. DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA

Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Preámbulo

I

La finalidad esencial de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, es mejorar sustancialmente la calidad de la ordenación urbanística 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 en un entorno de calidad.

Pese al escaso tiempo transcurrido desde la aprobación de la citada Ley 9/2002, se ha considerado conveniente perfeccionar las instituciones urbanísticas reguladas por la vigente legislación gallega. Así, se modifican y completan determinados aspectos puntuales de la legislación vigente con la finalidad de favorecer el acceso de la población a la vivienda, garantizar la sostenibilidad en los usos del territorio y fortalecer el sistema urbano y de asentamientos rurales tradicionales procurando evitar la dispersión de la urbanización y edificación sobre el territorio. En definitiva, esta modificación legal encuentra su principal justificación en la pretensión de perfeccionar la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, para impulsar la consecución de sus objetivos, previamente a su desarrollo reglamentario, aprovechando para ello la rica experiencia acumulada en la aplicación de la legislación vigente y del planeamiento urbanístico aprobado bajo anteriores marcos legales.

Esta reforma legal es sobre todo el fruto del intenso diálogo abierto con las administraciones responsables de la función pública urbanística y con los agentes sociales implicados en la actividad urbanística, que ha cristalizado en los acuerdos alcanzados con la Federación Gallega de Municipios y Provincias, la Federación de Promotores de Edificación y Suelo de Galicia, los sindicatos agrarios y otras asociaciones representativas de los intereses afectados.

También se han tomado en consideración los criterios del Acuerdo sobre el suelo y la vivienda, de 22 de enero de 2003, adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, y suscrito por el Ministerio de Fomento y la mayoría de las comunidades autónomas -entre ellas, la de Galicia-, cuya finalidad principal es contribuir al abaratamiento del precio de la vivienda.

Por último, es necesario adaptar la legislación gallega al marco normativo estatal derivado de las modificaciones introducidas en la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, y por la reciente Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes

de liberalización en el sector inmobiliario, aprobada con posterioridad a la vigente Ley gallega.

II

Uno de los objetivos principales de la vigente Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, es contribuir al abaratamiento del precio de la vivienda atendiendo al mandato constitucional de establecer las normas pertinentes para garantizar el derecho a una vivienda digna y regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (artículo 47). La Ley de modificación incorpora al ordenamiento jurídico nuevas medidas encaminadas a este objetivo, entre las que cabe destacar:

a) La revisión del régimen transitorio de aplicación en los municipios con planeamiento no adaptado a la nueva ley, de modo que se incentiva la salida inmediata al mercado de más suelo urbanizado y se penaliza la retención especulativa de suelo.

b) La regulación de la enajenación del patrimonio público de suelo a través del sistema de concurso, con carácter general, en el que se valoren criterios como el precio de venta o alquiler de las futuras viviendas y otros objetivos de carácter urbanístico no especulativos.

c) Las medidas para facilitar las actuaciones públicas autonómicas dirigidas a crear más suelo con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos, así como a impulsar la ejecución de las previsiones del Plan Galicia de suelo empresarial.

d) La flexibilización de la reserva mínima de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de manera que se permita concentrar los esfuerzos en los ámbitos de mayor aprovechamiento urbanístico.

e) La previsión de excluir del cómputo de edificabilidad los trasteros construidos en el subsuelo que se vinculen a las viviendas del edificio.

f) La redefinición de las categorías de suelo rústico de especial protección agropecuaria y de protección forestal de modo que contemple los terrenos rústicos con potencialidad productiva, sin perjuicio de la posibilidad de clasificar como urbanizables los terrenos colindantes con el suelo urbano en los supuestos en que se estimen necesarios para el crecimiento concentrado y controlado del suelo urbano.

III

Otro de los principales objetivos perseguidos por la vigente Ley 9/2002 es mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población asentada en nuestro territorio a través de la mejora de la calidad del planeamiento urbanístico y de la previsión de suelo suficiente para nuevas y mejores infraestructuras, dotaciones y espacios públicos. Con este objetivo, se contemplan nuevas medidas como son:

a) Permitir que los nuevos sistemas generales imputados al suelo urbanizable no delimitado se emplacen

en el lugar más conveniente para facilitar su acceso al conjunto de la población.

b) Permitir el cambio de destino de los terrenos en que se emplazaron determinadas infraestructuras siempre que se facilite la financiación de nuevas infraestructuras o mejorar las existentes con arreglo a las previsiones del Plan Galicia aprobado por el Consejo de Ministros y por el Consello de la Xunta en fechas 24 y 25 de enero de 2003, respectivamente.

c) Regular la intervención autonómica en el procedimiento de aprobación de planes parciales y especiales de municipios con planeamiento obsoleto y no adaptado a la nueva legislación urbanística para asegurar el cumplimiento de la nueva ley y la ponderación de los intereses públicos supralocales.

d) Someter a informe de la Administración ambiental los planes generales y los planes de desarrollo de suelo urbanizable, atendiendo a la Directiva europea 2001/42/CE.

e) Regularizar la situación de los asentamientos surgidos al margen del planeamiento para dotarlos de las infraestructuras y servicios imprescindibles.

IV

El medio rural constituye uno de los grandes ejes sobre los que pivota la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, propugnando la consolidación de la red de núcleos tradicionales existentes; evitando la dispersión de la urbanización y de las edificaciones; poniendo especial atención en la recuperación ambiental y en las áreas estratégicas y sensibles del territorio para conservar, recuperar y poner en valor el patrimonio natural y cultural de nuestro territorio; y promoviendo una gestión inteligente y sostenible del suelo. Entre las nuevas medidas incorporadas destacan las siguientes:

a) El establecimiento de un procedimiento específico que permitirá delimitar los núcleos rurales existentes y sus áreas de expansión sin necesidad de esperar por la aprobación del futuro plan general adaptado a la ley.

b) La regulación del régimen del suelo de núcleo rural para facilitar la edificación concentrada de modo que puedan atenderse las demandas de expansión de los asentamientos tradicionales.

c) La adaptación del concepto de suelo rústico a lo establecido por la nueva Ley estatal 10/2003, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario.

d) La potenciación de las explotaciones agropecuarias, que son características del medio rural, y de los establecimientos de acuicultura, que se configuran como el complemento eficaz del sector pesquero tradicional.

e) La recuperación de nuestro patrimonio arquitectónico tradicional, permitiendo la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes en el medio rural y su destino a vivienda, equipamientos y usos turísticos.

f) La posibilidad de expansión de los establecimientos legalmente establecidos en el suelo rústico, sin

perjuicio de que los nuevos establecimientos industriales y terciarios hayan de ubicarse en los suelos urbanizados adecuados para estos usos.

g) La revisión de determinadas condiciones de edificación a fin de garantizar el mantenimiento del carácter rural de los terrenos, procurando el menor consumo de suelo y la recuperación del paisaje natural.

h) Las medidas para evitar futuras parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

i) El tratamiento específico para posibilitar el desarrollo sostenible de los municipios con más del 40% de su territorio sujeto a la protección de espacios naturales.

Este conjunto de medidas se complementa con otras que pretenden mejorar la eficacia de la actual regulación legal en orden a cumplir mejor los objetivos de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. En este sentido, cabe destacar que la Ley de modificación adecua la legislación gallega al nuevo marco de la legislación estatal, modificado por la reciente Ley 10/2003, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario; completa la regulación de las garantías que ha de prestar el promotor para asegurar la ejecución de las obras de urbanización previstas en el planeamiento; modifica la regulación de la declaración de ruina reforzando los deberes de conservación y rehabilitación; y profundiza en la recuperación de las piezas del territorio actualmente deterioradas con especial atención a las construcciones inacabadas o de alto impacto territorial y otras modificaciones.

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 presidente, promulgo en nombre del Rey, la Ley de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia

Artículo primero.-Modificaciones en el título I de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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

Primero. Se modifica el contenido de la letra a) del número 2 del artículo 14, que quedará redactado como sigue:

«a) Suelo urbanizable delimitado o inmediato, que es el comprendido en sectores delimitados que tengan establecidos los plazos de ejecución y las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico».

Segundo. Se añade una nueva letra e) en el artículo 15, con el siguiente texto:

«e) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para estos usos».

cuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible».

Tercero. Se modifica el contenido de la letra b) del artículo 18, que quedará redactado del siguiente modo:

«b) En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

No obstante, los propietarios tienen derecho al 100% del aprovechamiento tipo en los siguientes supuestos:

-Polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles de interés cultural o edificios catalogados.

-Polígonos para los que el nuevo plan no contempla el incremento de la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni incorpora nuevos usos que generen plusvalías.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica».

Cuarto. Se añaden dos nuevos números 4 y 5 al artículo 24, con el siguiente texto:

«4. El plan general establecerá las limitaciones necesarias para impedir que la edificación en el área de expansión pueda dificultar la aprobación del futuro plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural.

En todo caso, antes de la aprobación del plan especial no se permitirán segregaciones o división de parcelas en el área de expansión salvo en el supuesto previsto en el párrafo cuarto del artículo 206.1 de la presente ley.

Una vez aprobado el plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, podrá obtenerse licencia municipal con sujeción a las condiciones establecidas por el plan y sin necesidad de previa autorización autonómica».

«5. En el supuesto de ejecución de planes especiales que desarrollen operaciones de carácter integral sobre un área de expansión del núcleo rural, además de las obligaciones establecidas en el apartado anterior, los propietarios del suelo estarán obligados a ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha área. 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 los propietarios».

Quinto. Se añade una nueva letra d) en el artículo 25, con el siguiente tenor literal:

«d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación y reconstrucción de las edificaciones tradicionales o de especial valor arquitectónico existentes

en el núcleo rural, siempre que no supongan variación de las características esenciales del edificio ni alteración del lugar, de su volumen ni de la tipología originaria, sin necesidad de cumplir todas las condiciones exigidas por el artículo 29».

Sexto. Se modifica el contenido de la letra g) del artículo 28, que queda redactado del siguiente modo:

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

Séptimo. En el artículo 29, se modifica el contenido de las letras a), b) y c) del número 1, y se añaden los nuevos números 3 y 4, de la siguiente manera:

«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.

En el área de expansión del núcleo delimitada según lo dispuesto por el artículo 13, la parcela mínima de edificación no será inferior a 600 metros cuadrados.

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 sobrepasarlo 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».

«3. El plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, con fundamento en el estudio detallado e individualizado del núcleo rural, podrá establecer condiciones de edificación distintas de las fijadas en los apartados a), d) y f) del número 1 de este artículo.

4. 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 artículo».

Octavo. Se añade, al final del texto de la letra b) del número 1 del artículo 31, el siguiente texto:

«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,

siempre que los propietarios se comprometan a reponer los terrenos a su estado anterior en el plazo que se determine. A estos efectos, el ayuntamiento podrá exigir la prestación de las garantías necesarias».

Noveno. En el artículo 32, se modifica el contenido del número 1 y el texto de las letras a), b), d) y g) del número 2, y se añade un nuevo número 5, del siguiente modo:

«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».

«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 el área de expansión 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 aquellas que sufriesen 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 consideran suelo rústico de protección forestal aquellas tierras que declare la administración competente como áreas de especial productividad forestal, los montes públicos y los montes vecinales en mancomún.

No obstante, los montes vecinales en mancomún podrán ser calificados como suelo rústico de protección forestal o incorporados por el plan a cualquier otra categoría de suelo rústico especialmente protegido que se estime más adecuada.

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».

«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 zonas húmedas 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».

«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».

«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 32 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».

Décimo. En el número 2 del artículo 33, se modifica el contenido de las letras f), g), i) y j), y se añade una nueva letra l), del siguiente modo:

«f) Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución 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.

En todo caso, las edificaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras y servicios técnicos en suelo rústico que sobrepasen los 50 metros cuadrados edificados precisarán autorización autonómica previa a la licencia urbanística municipal, con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41 de la presente ley.

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.

Además, mediante la aprobación de un plan especial de dotaciones regulado por el artículo 71 de la presente ley, podrán permitirse equipamientos sanitarios, asistenciales y educativos, públicos o privados, que en ningún caso podrán situarse a una distancia superior a 1.000 metros del suelo urbano».

«i) Cierres o vallado de fincas en las condiciones establecidas por el artículo 42.1.c) de la presente ley».

«j) Actividades de carácter deportivo, cultural y recreativo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate».

«l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura».

Undécimo. Se modifica el texto del artículo 36, que quedará redactado como sigue:

«Artículo 36. 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 b) y c), y en el apartado 2, letras f) e i), del artículo 33 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

El resto de los usos relacionados en el artículo 33 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».

Duodécimo. Se modifica el texto del artículo 37, que quedará redactado como sigue:

«Artículo 37. 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:

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

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 a) y d), y en el apartado 2, letras a), b), d), e), h), j), k) y l), del artículo 33 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 a) y d), y en el apartado 2, letras a), b), c), d), e), g), h), j), k) y l), del artículo 33, siempre que no conlleven la transformación urbanística del suelo ni lesionen los valores objeto de protección, así como las actividades relacionadas en el apartado 1, letra e), y los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio.

En suelo rústico de protección de infraestructuras, únicamente serán autorizables los usos relacionados en el apartado 1, letra a), y en el apartado 2, letras d) y f), del artículo 33 y en el apartado 2, letra d), del artículo 33, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás, especialmente los usos residenciales e industriales».

Decimotercero. Se modifica el texto del artículo 38, que quedará redactado del siguiente modo:

«Artículo 38. 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 b) y c), y en el apartado 2, letras f) e i), del artículo 33 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 1, letra a), y en el apartado 2, letras e) y l), del artículo 33 de la presente ley, así como las actividades vinculadas directamente con la conservación, utilización 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.

En el suelo rústico de protección de costas y de protección de aguas, además de los usos anteriormente indicados, podrán autorizarse específicamente las construcciones e instalaciones necesarias para actividades de talasoterapia, aguas termales, sistemas de depuración de aguas, astilleros e instalaciones mínimas necesarias para la práctica de los deportes náuticos.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás, especialmente los usos residenciales e industriales».

Decimocuarto. Se modifica el texto del artículo 39, que quedará redactado del siguiente modo:

«Artículo 39. 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 b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 33 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 1, letra a), y en el apartado 2, letras e), f) y l), del artículo 33 de la presente ley, así como 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, 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, letra l), del artículo 33 sobre suelo rústico de especial protección de espacios naturales, será necesario obtener el previo informe favorable de la consellería competente en materia de conservación de espacios naturales.

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, especialmente los usos residenciales e industriales».

Decimoquinto. Se modifica el contenido del artículo 40, que queda redactado como sigue:

«Artículo 40. Edificaciones existentes de carácter tradicional o de singular valor arquitectónico.

Se permitirá en cualquier categoría de suelo rústico, previa autorización autonómica con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico, que podrán ser destinadas a vivienda y usos residenciales, a actividades turísticas y artesanales o a equipamientos de interés público. La reconstrucción o rehabilitación habrá de respetar el volumen edificable preexistente y la composición volumétrica original.

Asimismo, previa autorización autonómica, podrá permitirse por razones justificadas su ampliación, incluso en volumen independiente, sin sobrepasar el 10% del volumen originario de la edificación tradicional. Excepcionalmente, la ampliación podrá alcanzar el 50% del volumen de la edificación originaria cumpliendo las condiciones establecidas por los artículos 42 y 44 de la presente ley».

Decimosexto. Se modifica el texto de la letra b) del número 2 del artículo 41, que queda redactada como sigue:

«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».

Decimoséptimo. Se modifica el contenido de la letra c) del número 1 del artículo 42, que queda redactada como sigue:

«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 y los establecimientos de acuicultura podrán ocupar hasta el 40% de la superficie de la parcela. 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 tradicionales 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 rurales

tradicionales 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. Salvo en casos debidamente justificados por la calidad arquitectónica del proyecto, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona.

-En los suelos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal o de infraestructuras, 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.

-Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales 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 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».

Decimotavo. Se modifica el contenido de los números 2, 3 y 4 del artículo 44, que quedan redactados como se cita a continuación:

«2. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia, sin necesidad de autorización autonómica previa, para la ejecución de pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales o al servicio y funcionamiento de las infraestructuras y obras públicas, siempre que quede justificada la proporcionalidad de la construcción o instalación con la naturaleza, extensión y destino actual de la finca en que se emplace y no se sobrepasen los 25 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 42 de la presente ley.

Igualmente, podrá permitirse, sin sujeción a lo dispuesto por los artículos 42 y 44 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 195.3 de la presente ley no precisarán autorización autonómica con anterioridad a la obtención de la preceptiva licencia urbanística municipal cuando se realicen en edificaciones que fueron construidas al amparo de las preceptivas licencias urbanísticas y autorización autonómica.

4. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán emplazarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y 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 200 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».

Artículo segundo.-Modificaciones en el título II de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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

Primero. En el artículo 46, se modifica el texto de los números 4 y 5 y de la letra a) del número 6, y se añade un nuevo número 7, que quedan así redactados:

«4. En el resto del suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado de uso residencial, hotelero o terciario, la superficie edificable total en cada sector no podrá sobrepasar los 0,30 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso industrial, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las dos terceras partes de la superficie del ámbito».

«a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso a que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas».

«7. Las directrices de ordenación del territorio y los planes territoriales integrados aprobados al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, podrán establecer los límites de edificabilidad para determinadas áreas del territorio, sin sujeción a lo dispuesto en los números 2 y 3 de este artículo».

Segundo. En el artículo 47, se modifica el contenido de los números 2, 5 y 8 y se le añade un nuevo número 9, del siguiente modo:

«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 usos 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: 2 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: 2 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: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público».

«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 consellaría 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 los propietarios el 100% del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas».

«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.

El reglamento de desarrollo de la presente ley podrá establecer los supuestos y condiciones en que se permita la utilización del subsuelo de los espacios públicos para aparcamientos privados».

«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 planeamiento urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia».

Tercero. Se añade un nuevo número 6 al artículo 48, con el siguiente tenor literal:

«6. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, deberán soterrarse las redes de servicios de las nuevas urbanizaciones».

Cuarto. En el artículo 49, al final del apartado 1, se añade el siguiente texto:

«A los efectos de aplicar los estándares de reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de carácter local y de los límites de edificabilidad, no se tendrán en cuenta aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que se sometan a operaciones de reforma interior con la finalidad de obtener nuevas dotaciones públicas, siempre que de la ordenación establecida por el plan no resulte incrementada la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni se incorporen nuevos usos que generen plusvalías; en este caso, será necesario obtener el informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia».

Quinto. Se modifica la letra f) del artículo 64, que queda redactada del siguiente modo:

«f) El plan deberá prever las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Estas reservas no serán inferiores a las necesarias para emplazar el 20% de la edificabilidad residencial de cada sector. No obstante lo anterior, el plan podrá reducir o suprimir esta reserva cuando la edificabilidad total del sector no sobrepase los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo».

Sexto. Se modifica la letra c) del número 3 del artículo 66, que queda redactada como se especifica a continuación:

«c) La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el número 1 del artículo 47, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales habrán de emplazarse dentro del

ámbito del sector, salvo en el caso de que el plan general determine específicamente su ubicación concreta en otro lugar».

Séptimo. Se añade un nuevo número 4 en el artículo 69, con el siguiente texto:

«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 consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los términos señalados por el artículo 86.1.d)».

Octavo. Se modifica el texto del número 2 del artículo 72, que queda redactado como sigue:

«2. El ámbito de cada plan especial abarcará los terrenos comprendidos en uno o varios núcleos rurales completos, así como los terrenos clasificados como suelo rústico pertenecientes a uno o varios términos municipales.

No obstante, podrá redactarse el plan especial con la exclusiva finalidad de desarrollar una operación de carácter integral sobre un área de expansión del núcleo rural que constituya una unidad urbanística homogénea y completa. En este caso, el plan especial deberá garantizar la integración de la actuación con la morfología, el paisaje, los servicios y las características del núcleo rural, contener las determinaciones señaladas por las letras d), e), f), g) y h) del número 3 de este artículo y prever las reservas de suelo para dotaciones públicas y para aparcamientos, en la proporción mínima establecida por el artículo 47.2».

Noveno. Se modifica el contenido del artículo 74, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 74. Planes de iniciativa particular.

Los planes de iniciativa particular o que tengan por objeto actuaciones urbanísticas de iniciativa particular deberán, además de las determinaciones establecidas en este título:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.

b) Prestar las garantías del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 20% del coste estimado para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias.

Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, deberán prestarse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y han de cancelarse, a petición de los interesados, una vez recibida la urbanización en los términos establecidos por el artículo 110.5 de la presente ley.

c) Acreditar, en caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la superficie del ámbito de planeamiento».

Décimo. Se añade un nuevo número 4 en el artículo 79, con el siguiente texto:

«4. Los propietarios podrán consultar a la Administración urbanística municipal y autonómica sobre los criterios de ordenación y las obras que habrán de realizarse con cargo a los promotores para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, con arreglo a lo dispuesto por la presente ley.

La contestación habrá de producirse en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de entrada de la consulta en el registro del órgano competente para resolverla.

Cuando la consulta se presente acompañada de un anteproyecto técnico, cuyo contenido mínimo se determinará reglamentariamente, el transcurso del plazo sin resolución expresa determinará la aceptación por la administración consultada de los criterios de ordenación y de la solución propuesta para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, con arreglo al anteproyecto técnico presentado».

Undécimo. Se modifica el texto de los números 2 y 3 del artículo 85, que quedan redactados como sigue:

«2. El ayuntamiento que lo formuló procederá a su aprobación inicial y seguidamente será sometido al trámite de 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 y durante el mismo plazo, se dará audiencia a los municipios limítrofes. No será precisa la notificación del trámite de información pública a los propietarios 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.

Simultáneamente, deberá recabar de la consellería competente en materia de medio ambiente el preceptivo informe ambiental, que será emitido en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que se comunique el informe recabado, podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan».

Duodécimo. Se modifica el contenido de las letras a) y b) del número 1 del artículo 86, del modo siguiente:

«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. Simultánea-

mente se notificará individualmente a todos los propietarios de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a los 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.

En caso de tramitación de un plan especial que afecte a terrenos clasificados como suelo rústico, de un plan parcial o de un plan de sectorización, deberá recabar de la consellería competente en materia de medio ambiente el preceptivo informe ambiental, que será emitido en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que se comunique el informe recabado, podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan».

Decimotercero. Se modifica el contenido de los números 1 y 2 del artículo 90, de la siguiente manera:

«1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo del plan general de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, podrá entenderse otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, y para la aprobación definitiva de estudios de detalle será de tres meses, a contar desde el acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se procediese a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hubiesen sido recabados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos».

Decimocuarto. Se añade un nuevo párrafo al final del número 4 del artículo 93, con el siguiente texto:

«Las modificaciones del planeamiento general que no impliquen ni la reclasificación de suelo ni el incremento de la intensidad de uso de una zona ni alteren los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente no precisarán obtener el informe previo a la aprobación inicial a que hace referencia el artículo 85.1 de la presente ley».

Artículo tercero.-Modificaciones en el título III de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Se añaden las nuevas letras e) y f) en el artículo 104, con el siguiente texto:

«e) Las construcciones deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en los mismos de las formas y

materiales que menor impacto produzcan así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mejor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

f) En las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como inundación, hundimiento, incendio, contaminación, explosión u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación o cualquier otro uso del suelo que sea susceptible de padecer estos riesgos».

Artículo cuarto.-Modificaciones en el título IV de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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

Primero. Se añaden dos nuevos números 4 y 5 en el artículo 108, con el siguiente texto:

«4. En caso de actuaciones urbanísticas promovidas por otras administraciones públicas con destino exclusivamente a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, la totalidad del aprovechamiento urbanístico es atribuido a la administración pública actuante.

5. Los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, aprobados al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, que impliquen la urbanización o transformación urbanística del suelo deberán cumplir los límites de sostenibilidad y las reservas mínimas para dotaciones públicas establecidos para el suelo urbanizable por la presente ley, garantizando en todo momento el equilibrio en la estructura territorial de las dotaciones y equipamientos públicos.

En caso de proyectos sectoriales promovidos por la Administración autonómica con la finalidad de crear suelo urbanizado con destino a infraestructuras, dotaciones o instalaciones, podrán ser ejecutados mediante el sistema de expropiación establecido por los artículos 140 a 149 de la presente ley».

Segundo. Se añade un nuevo número 7 al artículo 110, con el siguiente texto:

«7. El pleno de la corporación, a petición de los propietarios de al menos el 50% de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística que se haga cargo de la conservación de la urbanización de un ámbito de suelo industrial o terciario.

La entidad urbanística de conservación tendrá personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines. Los estatutos por los que se regirá la entidad urbanística y la delimitación del ámbito de conservación a su cargo serán aprobados en expediente que se tramitará con arreglo a los trámites establecidos por el artículo 117 de la presente ley.

Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito que se delimite quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación y deberán contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico».

Tercero. En el artículo 123, se modifica el contenido del número 3 y se añade un nuevo número 4, del siguiente modo:

«3. La delimitación de polígonos deberá garantizar el equilibrio entre los beneficios y cargas dentro de cada área de reparto. A estos efectos, no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 15% en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, ni que impliquen una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización».

«4. La delimitación de los polígonos definidos por el plan podrá ser reajustada, de oficio o a instancia de parte, con arreglo a los trámites procedimentales señalados por el artículo 117 de la presente ley, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el plan ni implicar una variación de la superficie superior al 20% del ámbito delimitado».

Cuarto. Se modifica el número 3 del artículo 157, que quedará así redactado:

«3. El proyecto de compensación será aprobado con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 117 de la presente ley, con la salvedad de que la aprobación inicial corresponderá a la junta de compensación y la aprobación definitiva al ayuntamiento».

Quinto. Se modifica el contenido de los números 1 y 2 del artículo 172, que quedarán redactados de la siguiente manera:

«1. La ejecución de las actuaciones integrales previstas por un plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación regulados en el capítulo VI del título IV de la presente ley.

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

Una vez aprobado definitivamente el plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, 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».

Artículo quinto.-Modificaciones en el título V de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Se modifica el número 2 del artículo 177, que queda redactado del siguiente modo:

«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, mediante concurso público por procedimiento abierto, en la forma establecida en la legislación de contratación de las administraciones públicas. 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 quedase desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones».

Artículo sexto.-Modificaciones en el título VI de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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

Primero. Se modifica el contenido del número 3 del artículo 199, que quedará redactado del siguiente modo:

«3. También podrán ordenar las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, con arreglo a lo establecido en el artículo 104 de la presente ley, tales como acabado, conservación, renovación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, limpieza y vallado de terrenos edificables, y retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios que estuviesen dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando la sobrepasase para obtener mejoras de interés general».

Segundo. Se modifica el contenido del apartado 2 del artículo 200, que quedará redactado del siguiente modo:

«2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las mismas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del informe exige remitir copia del mismo al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.

El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los informes actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que las mismas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados».

Tercero. Se modifica el contenido de la letra a) del número 2 del artículo 201, que quedará redactado como sigue:

«a) Cuando el coste de las obras necesarias exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo».

Cuarto. Se modifica el contenido del artículo 206, que quedará redactado del siguiente modo:

«Artículo 206. División y segregación de fincas en suelo rústico.

1. En el suelo rústico no podrán realizarse ni autorizarse parcelaciones, divisiones o segregaciones, excepto aquéllas que se deriven de la ejecución, conservación o servicio de infraestructuras públicas, de la ejecución de equipamientos públicos, de la realización de actividades extractivas o energéticas, de la ejecución del planeamiento urbanístico o que tengan por objeto la mejora de las explotaciones agropecuarias existentes.

En todo caso, se respetará la superficie mínima e indivisible que determine la legislación agraria.

Sin embargo, podrá autorizarse la división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herencias, siempre que se haga constar el compromiso expreso de no edificar los lotes resultantes y que la superficie de cada lote tenga una extensión mínima de 15.000 metros cuadrados. Esta condición de inedificabilidad de los terrenos debe hacerse constar expresamente en el registro de la propiedad y en todos los actos de transmisión de la propiedad.

También podrá autorizarse, con la exclusiva finalidad de regularizar la configuración de parcelas colindantes, la segregación y simultánea agregación en unidad de acto. En ningún caso esta regulación podrá implicar el aumento o la disminución de más del 5% de la superficie de las parcelas originarias.

2. Los actos de segregación o de división de la propiedad que pudieran permitirse por aplicación de lo dispuesto en los números anteriores estarán sujetos en todo caso a licencia municipal. Para la tramitación y obtención de la misma, habrá de solicitarse con la documentación escrita y gráfica necesaria para la identificación precisa del acto que se instó».

Quinto. Se modifica el texto de las letras b) y c) del número 1, y de los números 3 y 4 del artículo 220, del siguiente modo:

«b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros y como mínimo el 20% del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros y como mínimo el 30% del valor de las obras, terrenos, edificaciones o actua-

ciones realizadas. En los supuestos de escasa entidad de la infracción, la administración podrá aplicar la sanción prevista en la letra b) anterior».

«3. Cuando concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en cuantía superior a la tercera parte de su máximo. Si concurre alguna circunstancia atenuante y ninguna agravante, se impondrá en su cuantía mínima.

4. El responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 80% de la multa que haya de imponerse en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador».

Artículo séptimo.-Modificaciones en el título VII de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

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

Primero. Se modifica el contenido del artículo 226, que quedará redactado de la siguiente manera:

«Artículo 226. Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en la misma de las funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo y el desempeño de cuantas otras competencias le asignen sus estatutos.

2. Son miembros de la agencia la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en la misma.

La incorporación se realizará a través del correspondiente convenio de adhesión, que deberá obtener la aprobación del pleno de la corporación y del Consello de la Xunta de Galicia y que será publicado en el *Diario Oficial de Galicia*.

El convenio habrá de contener, entre otros extremos, la determinación de las competencias que se atribuyen a la agencia, el plazo de vigencia, las causas de resolución y las demás condiciones.

3. La agencia estará adscrita orgánicamente a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Sus estatutos serán aprobados por el siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial del proyecto de estatutos por el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación territorial.

b) Audiencia a los ayuntamientos durante el plazo de un mes.

c) Dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia.

d) Aprobación definitiva por el Consello de la Xunta mediante decreto, que será publicado en el *Diario Oficial de Galicia*.

4. Corresponden en todo caso a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística las siguientes competencias:

a) La inspección y vigilancia urbanística sobre los actos de edificación y uso del suelo.

b) La adopción de las medidas cautelares previstas en la presente ley, en especial las de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en suelo rústico sin la preceptiva autorización autonómica o incumpliendo las condiciones de la autorización otorgada.

c) La instrucción de los expedientes de reposición de la legalidad y de los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, cuando la competencia para su resolución corresponda a la Comunidad Autónoma o le haya sido atribuida por los ayuntamientos consorciados.

d) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes que estime pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.

e) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones practicadas, se consideren constitutivos de delito.

f) Las demás competencias que en materia de disciplina urbanística le sean atribuidas por sus estatutos. En todo caso, se atribuyen a la agencia, una vez constituida, las competencias inicialmente asignadas a los órganos autonómicos para restaurar la legalidad urbanística (artículos 213, 214 y 215) y para imponer las sanciones por infracciones urbanísticas graves o muy graves hasta 600.000 euros (artículo 222.1).

5. Los órganos directivos de la agencia son:

a) El consejo ejecutivo, órgano de dirección y control de la agencia que estará presidido por el director general competente en materia de urbanismo e integrado por ocho vocales, cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la agencia y otros cuatro en representación de la Comunidad Autónoma. Todos los miembros del consejo habrán de ser licenciados en derecho, arquitectos o ingenieros de caminos, canales y puertos con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

b) El director, que será nombrado por el Consello de la Xunta, oído el consejo ejecutivo. Le corresponderá la representación ordinaria de la agencia, la dirección de todos los servicios de la misma y la jefatura de su personal, y asistirá a las reuniones del consejo ejecutivo con voz pero sin voto.

6. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística ponen fin a la vía administrativa.

7. La contratación de la agencia se rige por las normas generales de la contratación de las administraciones públicas, y su régimen económico y presupuestario se ajustará a las prescripciones de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia.

8. El personal al servicio de la agencia estará integrado por funcionarios públicos».

Segundo. Se modifica el contenido del número 3 del artículo 232, que quedará redactado como sigue:

«3. El jurado de expropiación se compone de los siguientes miembros:

a) Presidente: un licenciado en derecho, arquitecto o ingeniero de reconocido prestigio con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.

b) Vocales:

-Un asesor jurídico, que deberá pertenecer a la escala de letrados de la Xunta de Galicia.

-Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.

-Un vocal, a propuesta del conselleiro competente en materia de hacienda.

-Un técnico facultativo superior, del grupo A, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

-Un técnico competente en la materia, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios.

-Tres profesionales libres colegiados competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.

c) Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá nombrarse a un representante, designado a propuesta de éstas, quien actuará con voz y sin voto en las sesiones del jurado.

d) Secretario: un funcionario del cuerpo superior de administración de la Xunta de Galicia, con voz pero sin voto.

Reglamentariamente se establecerá la organización, funcionamiento y régimen interior del jurado de expropiación».

Artículo octavo.-Modificaciones en las disposiciones adicionales de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Se modifica el número 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, del siguiente modo:

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

El expediente contendrá el estudio individualizado del núcleo rural, con arreglo a lo señalado por el artículo 61.3 de la presente ley, así como los planos de delimitación del perímetro del núcleo rural y, en su caso, de su área de expansión. También quedarán reflejados el trazado de la red viaria pública existente y los espacios reservados para dotaciones y equipamientos públicos. En el área de expansión la superficie mínima de la parcela edificable no será inferior a 2.000 metros cuadrados y la superficie de la edificación en planta no sobrepasará los 200 metros cuadrados.

El expediente será tramitado por el ayuntamiento con información pública por plazo máximo de un mes, mediante anuncio que habrá de publicarse en el *Diario Oficial de Galicia* y en dos de los periódicos 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 director general competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre la aprobación definitiva en el plazo de tres meses contados a partir de la recepción del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo».

Artículo noveno.-Modificaciones en las disposiciones transitorias de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Se modifican cinco disposiciones transitorias de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y se añade una nueva, del siguiente modo:

Primero. Se modifica el contenido de los apartados c), d) y e) del número 1 de la disposición transitoria primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

«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 le 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 117.

d) Al suelo urbanizable de los municipios con plan general adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se le 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 le aplicará lo dispuesto en la presente Ley para el suelo urbanizable no delimitado.

En todo caso, los sectores con plan parcial aprobado definitivamente deberán 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 contados 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 deberán 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.

En el resto de los municipios con planeamiento 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 les aplicarán los límites establecidos por el artículo 46.3, y a los demás sectores se les aplicarán los límites establecidos por el artículo 46.4, 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 general competente en materia de urbanismo, en los términos establecidos por el artículo 86.1.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 les 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, o clasificado como suelo de núcleo rural según la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en la presente Ley para el suelo de núcleo rural, sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas por el planeamiento.

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 especial.

A los terrenos incluidos en el ámbito del núcleo rural delimitado que no presenten un grado de consolidación por la edificación superior al 50% se les aplicará el régimen establecido por la presente Ley para las áreas de expansión del suelo de núcleo rural.

A través del procedimiento de modificación del planeamiento general, se podrá delimitar o revisar la delimitación individualizada de los núcleos rurales existentes, según los criterios establecidos por el artículo 13 de la presente ley.

El planeamiento general modificado o revisado podrá incluir dentro del área de expansión aquellos terrenos que fueron clasificados como suelo de núcleo rural al amparo de lo establecido por la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, aunque no cumplan todos los requisitos establecidos por el artículo 13 de la presente ley».

Segundo. Se modifica el número 3 de la disposición transitoria cuarta, que queda redactado como sigue:

«3. Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística y de la preceptiva autorización autonómica podrán mantener el uso autorizado, y podrán ejecutarse en las mismas obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, aun cuando no cumplan las condiciones de uso y de edificación establecidas por la presente ley.

Asimismo, previa autorización autonómica, con arreglo a lo establecido por el artículo 41, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que no se trate de terrenos que hayan de ser incluidos en el suelo rústico de protección de espacios naturales, de aguas, de costas o de interés paisajístico de acuerdo con la presente ley.

b) Que cumpla las condiciones de edificación establecidas por los artículos 42 y 44 de la presente Ley por el planeamiento urbanístico.

En caso de viviendas en suelo rústico, sólo podrán ampliarse hasta un máximo del 10% de la superficie edificada autorizada.

c) Que se mantengan el uso y la actividad autorizados originariamente, no permitiéndose el cambio de uso.

d) Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y 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 de la singularidad y tipología arquitectónica de la zona».

Tercero. Se modifica la disposición transitoria quinta, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria quinta.-Edificaciones ilegales en suelo rústico.

1. Las edificaciones y construcciones situadas en terrenos clasificados como suelo rústico sin la preceptiva autorización autonómica o sin licencia municipal podrán ser objeto de expediente de legalización siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 hubiera transcurrido el plazo legalmente establecido sin que la administración haya adoptado ninguna medida dirigida a la restauración de la legalidad urbanística.

b) Que los terrenos en que se emplaza la edificación no merezcan la condición de suelo rústico de protección de espacios naturales, de costas o de interés paisajístico, según lo establecido en la presente ley.

2. Para la legalización de las edificaciones, construcciones e instalaciones será necesario obtener, previamente a la licencia urbanística municipal, la preceptiva autorización autonómica con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41 de la presente ley.

El anteproyecto de legalización deberá contemplar las medidas correctoras necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto por las letras a) y b) del número 2 del artículo 42 y por el artículo 104 de la presente ley.

La solicitud de autorización para legalizar las construcciones e instalaciones deberá presentarse en el plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 9/2002.

3. El promotor de la licencia deberá abonar en concepto de canon de legalización del aprovechamiento urbanístico una parte del aprovechamiento que se legalice. El importe del canon se distribuirá atribuyendo el 80% al municipio en que se emplaza la edificación o construcción y el 20% restante a la Comunidad Autónoma.

La cuantía del canon será de 10 euros por cada metro cuadrado de superficie edificada, incluida en su caso la superficie que se pretende ampliar, debiendo ser abonado al municipio en el plazo de un mes desde que le sea notificado el otorgamiento de la licencia de legalización.

El municipio será responsable de la gestión y recaudación del canon y deberá transferir a la Comunidad Autónoma la parte proporcional de los ingresos obtenidos por este canon.

4. En las edificaciones y construcciones legalizadas podrán autorizarse obras de mejora y reforma y, en casos justificados, obras de ampliación cumpliendo las condiciones de edificación establecidas por los artículos 42 y 44 de la presente ley por el planeamiento urbanístico. En caso de viviendas en suelo rústico, sólo podrá ampliarse hasta un máximo del 10% de la superficie edificada originaria.

En ningún caso se autorizará el cambio de uso o actividad preexistente.

5. Las edificaciones y construcciones existentes en suelo rústico sin la preceptiva licencia urbanística municipal o sin la preceptiva autorización autonómica que no resulten legalizadas deberán ser demolidas por sus propietarios. En caso de que el propietario no proceda a la demolición, el alcalde o el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrán ordenar la demolición a costa del obligado, previa audiencia al interesado. Para la ejecución de la orden de demolición podrán imponerse multas coercitivas en la forma y cuantía señalada por el artículo 209.6 de la presente ley».

Cuarto. Se modifica la disposición transitoria undécima, que quedará redactada como a continuación se indica:

«Disposición transitoria undécima.-Explotaciones agropecuarias existentes.

1. Las construcciones e instalaciones destinadas a actividades agropecuarias existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 que no estén amparadas en la preceptiva licencia urbanística podrán mantener su actividad. A los efectos de acreditar la existencia de la explotación agropecuaria y de las edificaciones directamente vinculadas a la misma en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, será suficiente el reconocimiento administrativo del conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, acreditado según la Circular 1/2003, de 31 de julio (DOG número 150, del 5 de agosto). Las solicitudes presentadas se resolverán en el plazo de seis meses, contados a partir de la aprobación de la presente ley. Transcurrido este plazo sin dictar resolución expresa, podrá entenderse desestimada la petición.

En estas construcciones se permitirán, previa licencia urbanística municipal, las obras de conservación y de reforma necesarias para el desarrollo de la actividad agropecuaria, adoptando las medidas correctoras oportunas para garantizar las condiciones sanitarias y ambientales.

Prevía autorización autonómica, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 41, podrán acometerse obras de ampliación, incluso en volumen independiente, de las instalaciones existentes en suelo rústico o en suelo de núcleo rural. Esta ampliación deberá cumplir las condiciones de edificación establecidas por la presente ley por el planeamiento urbanístico vigente, salvo en lo que se refiere a parcela mínima edificable, ocupación máxima y distancias mínimas a viviendas y a asentamientos de población.

2. Este mismo régimen será de aplicación a las construcciones amparadas en la preceptiva licencia y destinadas a explotaciones agropecuarias que existían antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002.

3. Las edificaciones destinadas a aserraderos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, podrán ser objeto de legalización en cualquier categoría de suelo rústico, obteniendo la autorización autonómica previa con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41 y siempre que cumplan las condiciones de edificación esta-

blecidas por los artículos 42 y 44 de la presente ley, salvo las relativas a la superficie mínima de parcela, altura y ocupación máximas y retranqueos mínimos respecto a los linderos».

Quinto. Se modifica la disposición transitoria duodécima, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria duodécima. Explotaciones mineras existentes.

Las explotaciones mineras y las actividades extractivas de recursos minerales en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 emplazadas en suelo rústico especialmente protegido podrán continuar su actividad en los ámbitos para los que disponen de licencia urbanística municipal. Cuando no cuenten con la preceptiva licencia, para continuar su actividad o ampliar la explotación deberán obtenerla, previa autorización del Consello de la Xunta, oída la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El Consello de la Xunta valorará la compatibilidad o no de la explotación con los valores naturales, ambientales y paisajísticos existentes.

La implantación de nuevas explotaciones y actividades extractivas en cualquier categoría de suelo rústico especialmente protegido no podrá realizarse en tanto no sea aprobado definitivamente el correspondiente Plan sectorial de actividades extractivas, al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, que será formulado y tramitado por el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio; todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar autorización para actividades extractivas en suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección forestal, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 36 y 37».

Sexto. Se añade una nueva disposición transitoria en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con el siguiente texto:

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

Los asentamientos de viviendas surgidos al margen del planeamiento urbanístico antes de la entrada en vigor de la presente ley que no estén integrados en la malla urbana ni reúnan las características propias de un núcleo rural tradicional se clasificarán como suelo urbanizable, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) El ámbito del sector deberá estar ocupado por la edificación, al menos, en dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que el plan establezca. En ningún caso podrá afectar a terrenos que hayan de incluirse en suelo rústico de protección de costas, de aguas o de espacios naturales, según la presente ley.

b) La tipología de las edificaciones será la de vivienda unifamiliar con una altura máxima de dos plantas.

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

d) El aprovechamiento urbanístico de los propietarios será el correspondiente al 100% del aprovechamiento tipo».

Disposiciones adicionales

Primera.-Delegación de competencias.

1. El Consello de la Xunta podrá delegar en los ayuntamientos que lo soliciten las siguientes competencias urbanísticas:

a) La aprobación definitiva del plan general de ordenación municipal.

b) La aprobación de los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural formulados por los ayuntamientos.

c) El otorgamiento de autorizaciones para los usos establecidos en las letras a), b), c) y d) del número 2 del artículo 33 de la Ley 9/2002.

d) Las potestades de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras atribuidas a la Comunidad Autónoma por los artículos 213, 214 y 222 de la Ley 9/2002.

En todo caso, quedará excluida de la delegación la competencia para la aprobación de planes que afecten a más de un término municipal.

2. Para acordar la delegación, el ayuntamiento solicitante deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Contar con planeamiento general aprobado al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, o de la legislación urbanística posterior.

b) Disponer de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados para el ejercicio de las facultades que se deleguen.

c) Haber ejercido las competencias urbanísticas de acuerdo con los principios de colaboración, coordinación, asistencia activa e información entre la Administración municipal y la autonómica.

3. La delegación de competencias urbanísticas se realizará mediante decreto del Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta del conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo dictamen favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sin que sea de aplicación el procedimiento establecido por el artículo 182 de la Ley 5/1997, de Administración local de Galicia.

Con carácter previo a la deliberación del Consello de la Xunta, se requerirá la aceptación expresa de los términos de la delegación por parte del pleno de la corporación.

El decreto de delegación habrá de determinar el alcance, contenido, condiciones y plazo de duración de las competencias urbanísticas delegadas en el ayuntamiento, y será publicado en el *Diario Oficial de Galicia*.

4. Los ayuntamientos que asuman por delegación el ejercicio de competencias propias de la Comunidad

Autónoma quedarán obligados, en cuanto a las mismas, a:

a) Cumplir la normativa urbanística dictada por la Comunidad Autónoma.

b) Proporcionar la información que sobre el ejercicio de las competencias delegadas les requiera la consellaría competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

c) Atender los requerimientos para la subsanación de las deficiencias observadas por los organismos urbanísticos autonómicos.

5. La consellaría competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en relación con las competencias delegadas, además de las facultades previstas por el artículo 27 de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local, estará facultada para:

a) Establecer directrices e instrucciones generales en relación con los intereses supramunicipales a considerar y asegurar el cumplimiento de la normativa urbanística.

b) Requerir en cualquier momento información detallada sobre el ejercicio de las competencias delegadas.

c) Requerir a la entidad local para que subsane las deficiencias observadas en el ejercicio de las competencias delegadas y, en su caso, para que anule los actos municipales que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

d) Revisar los actos dictados por delegación, a través de alguno de los procedimientos establecidos por los artículos 102 a 106 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

La Xunta de Galicia estará obligada a respetar la autonomía municipal en el ejercicio de las competencias delegadas, en los términos previstos en la presente ley.

6. Si la entidad local incumpliese las obligaciones que se derivan de esta disposición, el Consello de la Xunta la advertirá formalmente de ello y, si mantuviera su actitud, la delegación podrá ser revocada, reasumiendo la Comunidad Autónoma el ejercicio de las correspondientes competencias. El acuerdo de revocación será publicado en el *Diario Oficial de Galicia*.

7. El ejercicio de la competencia delegada de aprobación definitiva del plan general de ordenación municipal y del plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural queda sujeto a las siguientes reglas:

a) Una vez aprobado provisionalmente el plan, el expediente completo se remitirá a la consellaría competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para que, en el plazo de tres meses, emita su informe, que tendrá carácter vinculante. Se entiende emitido el informe en sentido favorable si no se comunica en el plazo de tres meses, contados a partir del día siguiente al de la recepción del expediente completo en el registro de la consellaría, siempre que el plan contenga los documentos y determinaciones preceptivos.

b) El plan aprobado definitivamente por el ayuntamiento, en ejercicio de las competencias delegadas, no podrá contener determinaciones diferentes de las que fueron objeto de informe autonómico.

c) En todo caso, será nulo de pleno derecho el plan aprobado definitivamente por el ayuntamiento con omisión del preceptivo informe favorable de la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

8. Los actos administrativos municipales dictados en ejercicio de las competencias delegadas podrán ser recurridos ante el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, salvo en el caso de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, contra el que no cabe interposición de recurso administrativo.

Segunda.-Creación de determinadas escalas.

Se modifican los artículos que a continuación se relacionan de la Ley 12/1992, de 9 de noviembre, de creación de determinadas escalas de personal funcionario al servicio de la Xunta de Galicia, del siguiente modo:

1. Se modifica el artículo 3 de la Ley 12/1992, de 9 de noviembre, al que se añade un nuevo apartado número 6, con el siguiente texto:

«6. Escala de inspección urbanística, que desarrollará las funciones de dirección y ejecución de la actividad de inspección y control del cumplimiento de la normativa urbanística en los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en la Comunidad Autónoma.

Para el acceso a esta escala será necesario estar en posesión del título de licenciado en derecho o arquitecto superior y superar el proceso selectivo que se determine reglamentariamente».

2. Se modifica el artículo 4 de la Ley 12/1992, de 9 de noviembre, al que se añade un nuevo apartado número 5, con el siguiente texto:

«5. Escala de subinspección urbanística, que desarrollará las funciones de ejecución de la actividad de inspección y control del cumplimiento de la normativa urbanística en los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en la Comunidad Autónoma.

Para el acceso a esta escala será necesario estar en posesión del título de aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico de obras públicas y superar el proceso selectivo que se determine reglamentariamente».

Disposiciones transitorias

Primera.-Construcciones inacabadas.

Las construcciones y edificaciones inacabadas deberán quedar completamente terminadas ajustándose a las condiciones de la licencia urbanística y de las preceptivas autorizaciones otorgadas, y cumpliendo en todo caso lo establecido por el artículo 104.e) de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Transcurrido el plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la citada Ley 9/2002 sin haberse acabado la construcción o edificación en dichas condiciones, se ordenará la ejecución de las obras necesarias de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 199 y 203 de la Ley 9/2002.

Segunda.-Integración en las escalas de inspección y subinspección urbanística.

1. Podrán integrarse en la escala de inspección urbanística los funcionarios de la Administración autonómica del grupo A que reúnen los requisitos para el acceso a esta escala y desempeñaban funciones propias de la inspección urbanística en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

2. Podrán integrarse en la escala de subinspección urbanística los funcionarios de la Administración autonómica del grupo B que reúnen los requisitos para el acceso a esta escala y desempeñaban el puesto de vigilantes urbanísticos en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Disposición derogatoria

Única.-Quedan derogados los contenidos de los preceptos de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, que a continuación se indican:

- número 2 del artículo 9.
- letra f) del artículo 28.
- artículo 30.
- letra a) del artículo 43.
- número 5 del artículo 44.
- letra b) del número 3 del artículo 51.
- número 4 del artículo 87.
- número 5 del artículo 94.
- número 4 del artículo 232.
- número 2 de la disposición adicional primera.

Disposición final

Única.-La presente ley entrará en vigor a los veinte días naturales de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, veintinueve de diciembre de dos mil cuatro.

Manuel Fraga Iribarne
Presidente