



ANTEPROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

La Comunidad Autónoma de Galicia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española y en el artículo 27.3 de su Estatuto de autonomía, aprobado mediante la Ley orgánica 1/1981, de 6 de abril, tiene la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En ejercicio de esa atribución competencial, se aprobó la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que establece el marco general para la regulación de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Galicia, y que habilita al Consello de la Xunta de Galicia, en su disposición última quinta, para dictar, en el plazo de un año, las disposiciones para su desarrollo reglamentario.

Dando cumplimiento a dicho mandato normativo, se procedió a la aprobación del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que vino a completar el marco legal existente, por cuanto la aplicación supletoria de los reglamentos estatales de planeamiento y gestión urbanísticos, así como el autonómico de disciplina urbanística aprobado en desarrollo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, por el Decreto 28/1999, de 21 de enero, dado el transcurso de tiempo desde su elaboración y aprobación no resolvían muchos aspectos de las materias que fueron tratadas por las posteriores legislaciones autonómicas, ni recogían, lógicamente, aquellas innovaciones de más calado introducidas por estas.

Así, se abordó el desarrollo íntegro de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, optándose por elaborar un texto que, además de constituir el desarrollo reglamentario propiamente dicho, incorporó la regulación de la propia ley, con el objeto de permitir el manejo unitario de todo el cuerpo normativo, facilitando la interpretación y coherencia interna de toda la materia urbanística, lo que supuso, por primera vez, una regulación íntegra, desde el punto de vista del desarrollo reglamentario de la Ley del suelo de Galicia en nuestra Comunidad autónoma, de todos los aspectos relacionados con el régimen jurídico del suelo, el planeamiento, la gestión y la disciplina urbanísticas.

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, constituye una regulación de mínimos que persigue conseguir el marco de estabilidad que debe presidir la regulación urbanística en nuestra comunidad autónoma. No obstante, el Reglamento que la desarrolla constituye un instrumento vivo, dinámico y una herramienta de gran utilidad para los operadores técnicos y jurídicos que lo manejan.



Así, la experiencia acumulada en la aplicación de dicho Reglamento, puso de manifiesto algunas insuficiencias y dificultades interpretativas por parte de los aplicadores del mismo, que determinan la necesidad de su modificación para proceder a su actualización y mejora.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas y 37.a) de la Ley 14/2013, de 26 de diciembre, de racionalización del sector público autonómico, en todas las iniciativas normativas se justificará su adecuación a los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y accesibilidad, simplicidad y eficacia, principios a los que se de la cumplimiento a través de la modificación propuesta.

Así, el cumplimiento del principio de necesidad deriva directamente del mandato normativo por el que se habilita para el desarrollo reglamentario de la Ley del suelo en su disposición última quinta. Al mismo tiempo, hace falta ahora abordar una modificación de dicha regulación, atendiendo a las necesidades detectadas en la aplicación práctica del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, derivadas de la propia complejidad de la materia, tendente a subsanar aquellos aspectos que se suscitaron en la práctica durante su vigencia y que pusieron de manifiesto la necesidad de concretar y matizar aquellas cuestiones que no resultan suficientemente claras, para evitar dudas en su interpretación, lo que contribuirá a garantizar la seguridad jurídica, facilitando así su aplicación. Estas modificaciones, de conformidad con el principio de proporcionalidad, se limitan a lo estrictamente imprescindible para solventar los problemas detectados.

Así mismo, como consecuencia de las modificaciones realizadas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, resulta necesario trasladar al nivel normativo del Reglamento que desarrolla dicha Ley, las referidas innovaciones legislativas.

Otro de los principios que inspiran la modificación que se pretende es el de la simplificación administrativa y el interés por la consecución de los principios de agilidad y eficacia en esta materia, sin que esto suponga una merma del respeto a los valores naturales y a la riqueza de nuestro territorio.

Por otra parte, se da también cumplimiento a los principios de transparencia y accesibilidad, presentes en todo el procedimiento de elaboración y tramitación del Decreto, promoviendo la más amplia participación pública en su elaboración.

En definitiva, resulta preciso abordar una reforma que conforme una norma reguladora del suelo más clara, que siga contribuyendo y garantizar la protección territorial y el desarrollo urbanístico sostenible, apostando por la defensa y respeto del suelo rústico, y todo esto sin perder de vista su dimensión como suelo productivo y útil, que debe ser recogida y potenciada, así como las actividades que se desarrollan en el mismo.

A estos fines responden las principales líneas en las que se fundamenta la presente modificación del Reglamento que desarrolla la Ley del suelo:



I. Modificaciones en el ámbito de la organización administrativa de los órganos con competencias urbanísticas.

En relación a las administraciones involucradas en el ejercicio de las funciones urbanísticas y, en concreto, a los órganos y entidades a ellas adscritas, como la Comisión Superior de Urbanismo, la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística y el Jurado de Expropiación de Galicia, se adecuan a la normativa vigente las titulaciones requeridas para el ejercicio de determinadas funciones, sustituyendo las referencias a las antiguas licenciaturas por las equivalentes titulaciones universitarias al amparo de los nuevos planes educativos. Esta misma actualización se efectúa también para los integrantes de los equipos que formulan los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En cuanto al funcionamiento de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, se mejora su regulación, contemplando la posibilidad de delegación de alguno de sus miembros y modificando su régimen de constitución y adopción de acuerdos, al establecer la posibilidad de una segunda convocatoria, que hasta ahora no estaba prevista, y en la que se requerirá la presencia del presidente y del secretario o, si es el caso, de aquellos que los sustituyan, y, al menos, de un tercio del número legal de sus miembros.

II. Modificaciones relativas al régimen jurídico del suelo.

Se revisa la definición de los distintos tipos de suelo urbano no consolidado, de manera que resulte más clara la diferenciación entre aquellos en los que sean necesarios procesos de urbanización, que son los que precisan de una actuación urbanizadora de carácter integral, de los de reforma interior o renovación urbana, que tienen por objeto completar o reformar la urbanización existente, ya que en la práctica resultaba difícil diferenciar ambos supuestos.

En el suelo de núcleo rural, como medida para garantizar la protección del patrimonio construido, se contempla la necesidad de que el deber de cesión deba entenderse supeditado al régimen de protección del que participan aquellas edificaciones principales o auxiliares con especiales valores arquitectónicos, históricos o etnográficos que deben ser protegidos, o cuando nos encontremos ante muros tradicionales, por lo que la viabilidad de la aplicación conjunta del deber de cesión y de la prohibición de la demolición debe responder a una interpretación integradora y coherente de los mismos.

Finalmente, se clarifica la definición del suelo rústico de especial protección de espacios naturales, al no resultar coherente que puedan entenderse incluidas en el mismo los ámbitos de las reservas de la biosfera y los hábitats, excepto que tengan la consideración de espacios naturales protegidos o estén en Red Natura 2000.



III. Modificaciones relativas al régimen de los usos en el suelo rústico

En este punto se concentran algunas de las modificaciones de mayor calado, que siguen la línea del modelo urbanístico ya implantado, que hace un reconocimiento decidido del suelo rústico como el suelo productivo que es, potenciando los usos económicos, sin contradicción con la preservación de los valores naturales y culturales subsistentes.

Como Comunidad Autónoma eminentemente rural, es necesario asumir que nuestro desarrollo está vinculado indisolublemente a la explotación y gestión sostenible de los recursos naturales. Y, precisamente, se hace una apuesta decidida por revitalizar el rural y mejorar la calidad de vida de las personas que viven, trabajan y sostienen ese medio.

Así, la mejora de las condiciones de vida y de trabajo de los agricultores y ganaderos es necesaria para seguir teniendo un sector agroalimentario fuerte, por cuanto el sector agroganadero que opera en nuestra Comunidad Autónoma, creando empleo y riqueza, tiene una importancia vital para el mantenimiento de un medio rural vivo y con futuro.

En atención a lo expuesto y, sin perjuicio de la consideración de que el uso residencial constituye, con carácter general, un uso prohibido en el suelo rústico, en la línea de la protección territorial y en la defensa y respeto del suelo rústico, se complementa la regulación del supuesto excepcional de viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias, en el que se considera perfectamente justificable la implantación de ese uso para que el agricultor o ganadero puedan vivir en su explotación o incluso aquella persona o personas que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerzan funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, que son las que justifican la necesidad de la vivienda por su íntima e imprescindible vinculación a la explotación agrícola o ganadera.

Así, se regula la posibilidad de viviendas para el alojamiento de personas trabajadoras temporeras, debiendo justificarse en este caso que el ciclo de los productos de los que se trate, exige, periódicamente, el trabajo coordinado de personas que la oferta laboral local no puede atender. Fuera de la temporada, estas instalaciones no podrán destinarse al uso residencial, si bien podrán ser objeto de otros usos admitidos en suelo rústico, debidamente autorizados.

Así mismo, la concurrencia de razones justificadas, tales como la dimensión y las características de la explotación, permitirá la autorización de una nueva construcción destinada a vivienda, aunque exista una vivienda familiar asociada a la misma explotación, siempre que resulte acreditado que alguno de sus residentes ejerce las funciones referidas anteriormente.

Por otra parte, se potencia el turismo en el suelo rústico, especialmente el vinculado a los Caminos de Santiago, concretando el concepto de albergues turísticos vinculados a la red de los Caminos de Santiago, que serán tanto los que consigan esta categoría por tratarse de albergues de peregrinos del Camino de Santiago en los términos previstos en la normativa vigente en materia de turismo; pero también y, además de los anteriores, aquellos de promoción privada que se emplacen en un ámbito con declaración de bien de interés cultural, en los contornos de protección y zona de amortiguamiento de los caminos que cuenten con una delimitación



aprobada definitivamente conforme con el procedimiento específico y los que se emplacen en la franja de 30 metros de los Caminos no delimitados.

También se concreta lo que debe entenderse por otras instalaciones turísticas en el medio rural que tengan que localizarse inexcusablemente en ese medio concreto, tales como las ubicadas en ámbitos de montaña o de destacables valores naturales, de tal manera que es precisamente la naturaleza del servicio prestado por la instalación turística pretendida en ese emplazamiento lo que determina la necesidad de su implantación en ese medio concreto.

IV. Modificaciones tendentes a reforzar la recuperación del patrimonio construido.

Sigue apostándose decididamente por la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo rústico y en el suelo de núcleo rural, y para cualquier uso que no sea incompatible con el medio rural. En este punto, la prohibición, con carácter general, de nuevas edificaciones residenciales en suelo rústico, en el juego combinado con la posibilidad de rehabilitar construcciones tradicionales anteriores al año 1975, consigue una doble finalidad:

- Evita que siga aumentando el problema de la dispersión edificatoria, que tiene como consecuencia el feísmo, y más allá, la dotación ineficiente de servicios en el territorio.
- Permite recuperar y poner en valor la gran riqueza de patrimonio construido en el rural, que de otro modo, se perdería para siempre, y con él una parte importante de nuestra historia, de nuestra memoria, el soporte de nuestra identidad y de nuestra esencia como país.

En definitiva, se persigue evitar seguir ocupando el territorio y aumentando la dispersión poblacional de nuestra comunidad pero, al mismo tiempo, se permite la utilización excepcional de usos siempre que sea partiendo de construcciones existentes, con lo que se incidirá en la restauración y buen mantenimiento de las construcciones en nuestro rural. En esa línea, se señala expresamente que en las edificaciones tradicionales existentes en suelo de núcleo rural o de suelo rústico, nada obsta a que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.

En cuanto a los parámetros urbanísticos aplicables a dichas edificaciones contempladas en el artículo 66 del Reglamento que desarrolla la Ley del suelo, se aclara que el límite de 7 metros de altura exigido, debe entenderse referido a las obras que se pretendan llevar a cabo, no siendo óbice que la edificación tradicional exceda tal parámetro a los efectos de resultar aplicable las posibilidades previstas de rehabilitación, reconstrucción o incluso de su ampliación. Sin embargo, las nuevas obras que se proyecten, en caso de implicar una ampliación, no podrán exceder el límite de altura.

Así mismo, se aclara que la expresión por razones justificadas que se contempla en el artículo señalado, debe entenderse referida a la posibilidad de que la ampliación se materialice en un volumen independiente, pero no como requisito para permitir la posibilidad de ampliación prevista hasta el 50%.



Otra de las medidas que siguen esta misma línea apuntada, se aborda a través de la disposición transitoria octava que se añade al Reglamento que desarrolla la Ley del suelo, y que desarrolla la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, relativa a las construcciones ejecutadas en el suelo rústico al amparo de licencia urbanística, aclarándose, entre otras cuestiones, que podrán mantener el uso autorizado e incluso cambiar su uso a cualquiera de los previstos en el artículo 40 de la Ley del suelo.

V. Modificaciones en materia de planeamiento urbanístico

Las modificaciones realizadas en este ámbito pretenden reforzar la seguridad jurídica, conseguir una mayor simplificación administrativa así como mayor agilidad y eficacia en la materia.

En concreto, se clarifica el ámbito de aplicación del Plan Básico Autonómico, que resulta de aplicación directa en aquellos ayuntamientos que no cuentan con un instrumento de planeamiento General (Plan General de ordenación, Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento municipales o Proyecto de ordenación del Medio rural); y en aquellos ayuntamientos que cuenten con instrumento de planeamiento general tendrá carácter complementario, para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas de dicho planeamiento, sin que en ningún caso pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

En relación a la documentación que debe constar en los instrumentos de planeamiento se sintetiza, simplificando su contenido, debiendo ajustarse la misma en el supuesto de las modificaciones del planeamiento al principio de proporcionalidad en su extensión.

Se aclara también que las modificaciones que afecten a los suelos de núcleo rural clasificados en los planes generales de ordenación municipales, se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación.

VI. Modificaciones para reforzar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario

Se introducen una serie de medidas encaminadas a reforzar la seguridad jurídica y a dotar de mayor estabilidad el tráfico inmobiliario, clarificándose el régimen jurídico vigente para las edificaciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación y aquellas preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, así como aquellas para las que ya hubieran transcurrido los plazos para la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Así, en el caso de los edificios, construcciones e instalaciones incursas en el régimen de fuera de ordenación, se aclara que podrán cambiar su uso a cualquiera de los permitidos por la ordenanza o normativa que resulte de aplicación.



En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico que no sean plenamente compatibles con las determinaciones vigentes, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, se admitirán obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, así como las obras y cambios de uso que se ajusten al régimen legal que resulte de aplicación, sin que, en ningún caso, pueda agravarse la situación de incompatibilidad respecto de la situación inicial.

VII. Modificaciones en el régimen transitorio

Se clarifican las referencias del régimen transitorio. Por una parte, las referencias que se hacen en la disposición transitoria primera de la Ley del suelo al suelo urbanizable delimitado y no delimitado deben entenderse hechas a los suelos clasificados como urbanizable programado y no programado, respectivamente, por los planeamientos aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Así mismo, se entenderá como suelo urbanizable delimitado el clasificado en su día como urbanizable al amparo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia.

En cuanto a los Decretos de suspensión de planeamiento, dictados antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo, mantienen su eficacia, como norma de derecho transitorio, hasta la fecha de entrada en vigor del correspondiente plan general de ordenación municipal, pero tal afirmación debe entenderse en coherencia con la regulación que se contempla para el régimen transitorio del suelo rústico, por lo que también en los ayuntamientos que cuenten con decretos de suspensión resultará de aplicación directa el régimen jurídico previsto en la Ley del suelo para el suelo rústico.

VIII. Finalmente, es necesario destacar aquellas cuestiones que derivan directamente de una actualización que es consecuente con las modificaciones llevadas a cabo en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Por una parte, se recoge una nueva regulación en el sistema de expropiación que habilita a la administración expropiante para utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones en dicho sistema, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la normativa vigente, lo que se completa con la recuperación de la aplicación en nuestra Comunidad Autónoma de los artículos 211 y 212 del Reglamento estatal de gestión urbanística. Por otra parte, se incorporan medidas sancionadoras previstas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, que tutelan las condiciones de ornato que deben reunir las edificaciones, construcciones e instalaciones y contribuyen a mantener la estética del patrimonio edificado urbano y rural de Galicia, relativas a las nuevas infracciones por la realización de pintadas u otros actos que causen daños en los bienes, muebles o inmuebles, públicos o privados, en la vía pública. Así mismo, tal y como se señaló anteriormente, se incorpora la modificación de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, que tiene por finalidad



recuperar el patrimonio construido y aprovechar y poner en valor las edificaciones existentes, evitando nuevas construcciones.

Por otra parte, este decreto también se ocupa de la modificación del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia, que también fue modificado por el Decreto 146/2006, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. La modificación que se realiza tiene por objeto adaptar la titulación que tienen que tener los miembros de este jurado a los actuales títulos universitarios al amparo de los nuevos planes educativos.

Esta norma se estructura en un único artículo, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones últimas.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango normativo se opongan a lo dispuesto en el Decreto. Las disposiciones últimas regulan las modificaciones normativas relativas al Jurado de Expropiación de Galicia y a la aplicabilidad del Reglamento estatal de Gestión Urbanística, así como la habilitación para el desarrollo reglamentario y la entrada en vigor del decreto al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

En su virtud y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta de Galicia y de su Presidencia, por propuesta de la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, de acuerdo con el dictamen del Consello Consultivo y después de deliberación del Consello de la Xunta, en su reunión del día XX de XX,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.*

El Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3º de la letra b) del número 2 del artículo 13, que queda redactado como sigue:



“3º. Una persona representante por cada una de las entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas: la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística y el Instituto Gallego de Vivenda e Solo.

Podrán actuar en su nombre las personas a las que legalmente corresponda su sustitución o, si es el caso, en las que expresa y documentalmente se delegue.”

Dos. Se modifica el número 2 del artículo 14, que queda redactado como sigue:

“2. Para su válida constitución para efectos de la celebración de la sesión, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del presidente y del secretario o, si es el caso, de aquellos que los sustituyan, y de la mitad, al menos, de sus miembros en primera convocatoria y un tercio del numero legal de miembros en segunda convocatoria.”

Tres. Se modifica el segundo párrafo de la letra a) del número 2 del artículo 18, que queda redactado como sigue:

“Todos sus vocales deberán estar en posesión del título de derecho, o arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos o, en su caso, máster en una titulación que habilite para el ejercicio de dichas profesiones, y contar con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.”

Cuatro. Se modifica el apartado 1º del número 3 del artículo 19, que queda redactado como sigue:

“1. Presidencia: con rango de dirección general, su titular deberá estar en posesión del título de derecho, arquitectura o ingeniería o máster en una titulación que habilite para el ejercicio de dichas profesiones, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.”

Cinco. Se modifica el segundo párrafo de la letra a) del número 1 del artículo 25, que queda redactado como sigue:

“En el supuesto de redes pertenecientes a las comunidades de personas usuarias, deberá acreditarse que estas reúnen los requisitos necesarios y que resultan suficientes para poder prestar los servicios correspondientes, mediante certificación o informe sectorial favorable del órgano que tenga la competencia sectorial en materia de aguas.”



Seis. Se modifican los apartados b.1) y b.2) de la letra b) del número 1 del artículo 26, quedando redactados como sigue:

“b.1) Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, (artículo 17.b).1 de la LSG) entendiéndose por tales los que supongan crear, mediante una actuación urbanizadora de carácter integral, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación urbanística.

b.2) Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana. (artículo 17.b).2 de la LSG). Este tipo de actuaciones tendrán por objeto completar o reformar la urbanización existente.”

Sete. Se elimina el número 2 del artículo 26.

Oito. Se modifica la letra b) del número 2 del artículo 28, que queda redactado como sigue:

“b) La parcela dotacional dispondrá de la ordenación detallada definitivamente aprobada.”

Nove. Se modifica la letra a) del artículo 30, que queda redactado como sigue:

“a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a vías fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente (artículo 20.a) de la LSG).”

Dez. Se modifica el último párrafo de la letra b) del artículo 32, que queda redactado como sigue:

“A los efectos previstos en esta letra, se entenderá por edificabilidad preexistente lícitamente realizada, la edificabilidad asignada al ámbito que reunía las condiciones de suelo urbano consolidado al amparo del planeamiento anterior.”

Once. Se elimina el último párrafo del número 2 del artículo 33

Doce. Se modifica el primer párrafo de la letra e) del número 1 del artículo 35, que queda redactado como sigue:



“e) Parcela edificable: parcela que, no estando prevista o destinada a vía o dotación urbanística, reúne las condiciones mínimas para ser edificada según la ordenación propuesta por el planeamiento, con la previsión de las posibles operaciones de parcelamiento. Su número se obtendrá para el ámbito de cada ordenanza concreta de suelo de núcleo rural. Para su cálculo, será suficiente con prever las operaciones de segregación y agrupaciones posibles aplicables al parcelario existente con sus edificaciones.”

Trece. Se modifica el número 2 del artículo 36, que queda redactado como sigue:

“2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso (artículo 24.2 de la LSG).

Lo dispuesto en el apartado anterior debe entenderse supeditado al establecido en el 40.1.g) para la protección de las construcciones que presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.”

Catorce. Se modifica la letra f) del número 2 del artículo 49, que queda redactada como sigue:

“f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna (artículo 34.2.f) de la LSG).

A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, no tendrán la consideración de suelo rústico de protección de espacios naturales los ámbitos de las reservas de la biosfera y los hábitats, excepto que tengan la consideración de espacios naturales protegidos o estén en Red Natura 2000.”

Quince. Se modifican las letras g), h) e i) del número 1 del artículo 50, que quedan redactadas como sigue:

“g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos (artículo 35.1.g) de la LSG).

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial.



h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en que se alojen, mantengan o crien animales, e instalaciones apícolas (artículo 35.1.h) de la LSG).

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial.

i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal (artículo 35.1.i) de la LSG).

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial.”

Dieciseis. Se modifica el número 3 del artículo 51, que queda redactado como sigue:

“3. Los usos previstos en las letras n) y ñ) del artículo anterior deberán ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal (artículo 36.3 de la LSG) según el procedimiento previsto en los artículos 56 y siguientes.

Una vez autorizada la implantación de los usos referidos a través de la emisión de la correspondiente autorización autonómica, las obras que posteriormente se puedan llevar a cabo en la edificación y no impliquen aumento de volumen, no requerirán de una nueva autorización autonómica, sino únicamente del correspondiente título habilitante de naturaleza urbanística.”

Diecisiete. Se modifica el artículo 52, que queda redactado como sigue:

“Artículo 52. Uso residencial vinculado a una explotación agrícola o ganadera

1. La edificación para uso residencial constituye un uso prohibido en suelo clasificado como rústico, excepto que este esté íntimamente vinculado a una explotación agropecuaria, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.
2. A los efectos de lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, se entiende por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

Por su parte, se considera explotación ganadera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.g) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la unidad técnico-económica caracterizada por la exigencia de unas instalaciones, un conjunto de animales así como otros bienes que, organizados



por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

3. Para justificar la necesidad de vivienda vinculada a una explotación agropecuaria, por su íntima vinculación con dicha explotación, deberá acreditarse que concurren los siguientes requisitos:

a) Que la explotación se configure como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o bien, forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas bajo una dirección empresarial común, y que la dimensión física o económica-productiva de la explotación justifique la implantación excepcional del uso de vivienda.

b) Que exista una íntima e imprescindible vinculación de la edificación a la explotación agrícola o ganadera, es decir, la necesidad de la vivienda deberá justificarse en relación con funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, debiendo ser destinada la vivienda a la residencia habitual de la persona que dirija o trabaje directamente la explotación o de la persona o personas que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerzan las indicadas funciones; así mismo, se admitirán viviendas para el alojamiento de personas trabajadoras temporeras, debiendo justificarse en este caso que el ciclo de los productos de los que se trate, exige, periódicamente, el trabajo coordinado de personas que la oferta laboral local no puede atender. Fuera de la temporada, estas instalaciones no pueden destinarse al uso residencial, si bien pueden ser objeto de otros usos admitidos en suelo rústico, debidamente autorizados.

La concurrencia de razones justificadas, tales como la dimensión y las características de la explotación, permitirá la autorización de una nueva construcción destinada a vivienda, aunque exista una vivienda familiar asociada a la misma explotación, siempre que resulte acreditado que alguno de sus residentes ejerce las funciones referidas anteriormente.

En relación con las características de la explotación y su consideración a los efectos previstos en este artículo, se tendrán en cuenta los criterios previstos en la legislación sectorial y los empleados por la consellería competente por razón de la materia, que deberá emitir informe que verse sobre tales cuestiones.

c) Deberá justificarse adecuadamente la idoneidad de la localización elegida en relación con las construcciones principales de la explotación.

d) La explotación tiene que ser preexistente. No cabe, por lo tanto, solicitar simultáneamente las instalaciones para la explotación agropecuaria y para una vivienda vinculada, excepto en el supuesto de jóvenes beneficiarios de ayudas a la incorporación a la actividad agraria, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional segunda de este Reglamento.

e) El promotor deberá acreditar su condición, bien dirigiendo o trabajando directamente la explotación, o mediante cualquier título jurídico a través del cual ejerza las funciones de vigilancia,



asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación y que justifican la necesidad de la vivienda.

Así mismo, deberá acreditarse el ejercicio efectivo de la actividad agraria, al menos, durante los tres años anteriores, excepto en el supuesto de jóvenes beneficiarios de ayudas a la incorporación a la actividad agraria, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional segunda de este Reglamento.

f) Deberá justificarse documentalmente que la explotación agropecuaria constituye el principal medio de vida del promotor; los rendimientos por actividades económicas agropecuarias deben reportar al promotor, como mínimo, el 50 % de sus ingresos anuales, excepto en el supuesto de jóvenes beneficiarios de ayudas a la incorporación a la actividad agraria, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional segunda de este Reglamento.

4. La licencia urbanística municipal para la construcción de una vivienda vinculada a una explotación agropecuaria impondrá las siguientes condiciones:

a) El mantenimiento efectivo de la explotación agropecuaria, con la vinculación de la vivienda a la correspondiente explotación, de manera continua e ininterrumpida, durante el plazo mínimo de veinticinco años, excepto causa de fuerza mayor debidamente justificada o por causas no imputables a su titular o por los cambios derivados de la normativa o del planeamiento urbanísticos.

b) Las parcelas que sirvan para acreditar la vinculación a usos agrícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice, y urbanísticamente tendrán el carácter de indivisibles.

Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

5. La licencia no será transmisible, excepto que simultáneamente se transmita la explotación y el adquirente aporte compromiso de mantenimiento de la actividad agropecuaria en los términos previstos en este artículo, y quedará subrogado en todas las cargas derivadas de la vinculación con la explotación agropecuaria.

6. La extinción o desaparición, por causas sobrevenidas, de la explotación provocará la incursión de la edificación en el régimen de incompatibilidad previsto en el artículo 205.2 y en el planeamiento respectivo. Esta circunstancia será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, en la forma que legalmente proceda.”



Dieciocho. Se modifica el artículo 53, que queda redactado como sigue:

“Artículo 53. Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 50.1.ñ), se consideran construcciones de naturaleza artesanal aquellas en que se desarrollen actividades artesanales que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto a elaboración de productos mediante procesos o técnicas manuales o auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, o que supongan una continuación de los oficios tradicionales, incluidas las desarrolladas por empresas que tengan la condición de empresa artesanal alimentaria conforme a lo establecido en la normativa sectorial sobre calidad alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuales o bien en los que desarrollen sus funciones un número reducido de personas, sin que en ningún caso puedan implicar una actividad industrial.

2. Por actividades complementarias de primera transformación de productos derivados del sector primario se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las explotaciones agropecuarias o forestales, las necesarias para realizar actividades de elaboración y comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, así como los servicios complementarios de dichas actividades.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo se incluye la transformación de productos del sector primario, siempre y cuando los mencionados productos se originaran, principalmente, en una o varias unidades de explotación integradas bajo una dirección empresarial común.

3. Tanto las actividades artesanales a que se refiere el presente artículo como las actividades complementarias de primera transformación deberán desarrollarse en construcciones de reducida dimensión, entendiendo por tales aquellas que supongan una ocupación máxima de 800 metros cuadrados. Después de justificación motivada, y siempre que la materia prima que se va a transformar sea uno de los ejes de desarrollo local y que por su naturaleza sea necesario localizarla en su contorno, podrá excederse tal dimensión, después de informe favorable de la consellería competente en materia de desarrollo rural.

4. Estas actividades deben guardar una relación directa con la naturaleza, extensión y destino del predio o explotación del recurso natural de que se trate. Esta circunstancia será la que justifique la localización de la actividad que se van a desarrollar en el suelo rústico.”

Diecinueve. Se modifica el artículo 54, que queda redactado como sigue:

“Artículo 54. Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen



A los efectos previstos en el artículo 50.1.o), se entiende que son potenciadoras del medio en que se localicen las actividades siguientes:

1. Los establecimientos de turismo rural en los términos de la legislación de turismo y en la determinación 3.1.13 de las directrices de ordenación del territorio de Galicia.
2. Las posadas, en los términos de la Ley del turismo de Galicia; hoteles balneario, ligados al aprovechamiento de aguas termales; hoteles-talaso, vinculados al aprovechamiento de las aguas del mar y los albergues turísticos vinculados a la red de los Caminos de Santiago.

Se entenderá por albergues turísticos vinculados a la red de los Caminos de Santiago:

- a) Los que consigan esta categoría por tratarse de albergues de peregrinos del Camino de Santiago de conformidad con la normativa vigente en materia de turismo.
- b) Aquellos que se emplacen en un ámbito con declaración de bien de interés cultural, en los contornos de protección y zona de amortiguamiento de los caminos que cuenten con una delimitación aprobada definitivamente conforme con el procedimiento específico y los que se emplacen en la franja de 30 metros de los Caminos no delimitados. En estos casos, deberán contar con espacios exteriores abiertos de esparcimiento, con una superficie mínima de parcela de 5.000 m².
3. Otras instalaciones turísticas en medio rural que tengan que localizarse inexcusablemente en ese medio concreto, tales como las ubicadas en ámbitos de montaña o de destacables valores naturales, de tal manera que es precisamente la naturaleza del servicio prestado por la instalación turística pretendida en ese emplazamiento lo que determina la necesidad de su implantación en ese medio concreto. En estos supuestos se exigirán las siguientes condiciones:

la Debe justificarse cumplidamente la idoneidad de la localización elegida.

- b) Deben implantarse en un espacio abierto y natural, tratándose de un lugar que posibilite realizar actividades en contacto con la naturaleza.
- c) El establecimiento deberá contar con espacios exteriores abiertos de esparcimiento, con una superficie mínima de parcela de 10.000 m² y su arquitectura tendrá que ser respetuosa e integrarse en el contorno.
4. Los establecimientos de alojamiento en la modalidad de agroturismo, en los términos establecidos en la legislación turística, incluyendo el enoturismo; deberán cumplirse los mismos requisitos que en el caso de las viviendas vinculadas a las explotaciones agropecuarias.”

Veinte. Se modifican el número 1.a).1º.1.a), las letras b), d), e), f) del número 1, y el número 2, letras a), d) y f) del artículo 56, que queda redactado como sigue:

“Artículo 56. Solicitud y documentación que hay que presentar



1. El promotor deberá presentar la solicitud ante el ayuntamiento junto con la siguiente documentación:

a) Anteproyecto redactado por técnico competente, con el siguiente contenido:

1º. Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, y en la cual se recojan y especifiquen los siguientes aspectos:

1.a) Identificación y características esenciales de la parcela y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros que permita apreciar la idoneidad de la localización.

....

b) Certificación catastral, descriptiva y gráfica de la parcela que acredite la titularidad y superficie de esta. En caso de que el solicitante no sea la persona propietaria podrá acreditar su derecho por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

...

d) A los efectos establecidos por el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se considera suficiente aportar la certificación del Registro de la Propiedad descriptiva de la parcela y en la cual conste su titular.

De no estar inscrita la parcela, el órgano competente considerará suficiente la aportación del título de propiedad.

e) Documento en que se formalicen los compromisos de la persona interesada exigidos en el artículo 59ª) de este reglamento.

f) Justificante del abono de tasas correspondientes, mediante impreso de autoliquidación establecido al efecto por la consellería competente en materia de hacienda, y debidamente cubierto por la entidad financiera colaboradora.

2. En el caso de los expedientes de autorización autonómica para edificaciones residenciales vinculadas a explotaciones agropecuarias, deberá aportarse, además de la indicada en el punto anterior, la siguiente documentación:

a) Informe o memoria técnica sobre la explotación agropecuaria existente, elaborado por técnico competente, en que se describan las características esenciales de la explotación, en la que se contengan, al menos, los siguientes datos:

1º CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA EXPLOTACIÓN

En este apartado deberá describirse técnicamente la explotación y todos sus elementos

Nº Registro

Año de inscripción

Titular o titulares de la explotación

Tipo de explotación:

- En las ganaderas: clasificación según se trate de explotaciones con base o sin base territorial y nº



de cabezas de ganado

- En las agrícolas: orientación productiva (cantidad y tipo de cultivo).

Base territorial de la explotación con la especificación de las parcelas que la componen, superficie de cada una de ellas, cierre y cubierta vegetal.

Acreditación de la titularidad de la base física de la explotación (Certificación catastral, escrituras públicas, inscripción en el registro de la propiedad, títulos de concentración parcelaria)

Relación de maquinaria afecta a la explotación (Con especificación de modelos y dimensiones)

Instalaciones y construcciones afectas a la explotación con su ubicación y dimensiones especificando en su caso el grado de automatización:

- almacenes, cuadras, silos, heniles, fosa de purín, sala de ordeño, parideras, áreas de cría, instalaciones de ordeño, instalaciones de refrigeración, instalaciones de limpieza mecanizada, preparación de alimentos para el ganado, (...)

Mano de obra asalariada o no asalariada empleada en la explotación y tiempo de dedicación

2º DIMENSIÓN ECONÓMICO-PRODUCTIVA DE LA EXPLOTACIÓN

La explotación se configura como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o forma parte de un conjunto integrado de unidades económicas bajo una dirección empresarial común, debiendo especificar:

- Volumen de producción en los 3 últimos años
- Ingresos anuales proporcionados por la explotación en los 3 últimos años
- Subvenciones o ayudas a la modernización recibidas en los 3 últimos años

3º ANÁLISIS O MEMORIA DEL FUNCIONAMIENTO DE LA EXPLOTACIÓN

Análisis del funcionamiento de la explotación con explicación de todos los trabajos que requiere con el tiempo de dedicación necesario y valoración de los motivos por los que se requiere de la permanencia de sus titulares y consecuentemente necesita de una vivienda vinculada:

- Vigilancia y asistencia a los animales y/o cultivos
- Vigilancia del proceso productivo
- Vigilancia, control y gestión de las instalaciones afectas
- Análisis del grado de automatización de la explotación
- Conciliación de la vida familiar

4º ANÁLISIS SOBRE LA UBICACIÓN ELEGIDA

- La vivienda se sitúa sobre la parcela de la explotación (explotación concentrada)
- La vivienda se sitúa sobre la parcela en la que se alojan los animales (ganadera) o en una de las parcelas centrales de la explotación agrícola (explotación dispersa)
- La vivienda se sitúa sobre la parcela que alberga las instalaciones principales del proceso productivo (explotación dispersa)

- Análisis de las distancias de la vivienda proyectada a todas las parcelas de la explotación

- Memoria sobre la existencia de una relación funcional de la vivienda con la explotación (si existen o no dependencias en el proyecto de la vivienda afectas a la explotación.

- Proporcionalidad: Análisis sobre la existencia de una adecuada proporcionalidad entre los usos propios de la explotación y el uso residencial.

- Distancia, en su caso, de la vivienda al resto de edificaciones de la explotación

...

d) Certificado de estar dado de alta en el régimen de la Seguridad Social correspondiente por su actividad agraria, al menos, durante los tres años anteriores, excepto en caso de que el solicitante



sea un joven beneficiario de ayudas a la incorporación a la actividad agraria, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional segunda de este reglamento.

...

f) Copias de la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas de los últimos tres años o documentación justificativa en el caso de las personas jurídicas donde se especifiquen los rendimientos por actividades económicas agropecuarias como la principal fuente de ingresos del promotor o, en su caso, del titular de la explotación, excepto en caso de que el solicitante sea un joven beneficiario de ayudas a la incorporación a la actividad agraria según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este reglamento, que deberá aportar copia de la resolución de su concesión y un plan de viabilidad que determine la sostenibilidad de la explotación agropecuaria.”

Veintiuno. Se modifican los números 1 y 2 del artículo 61, que quedan redactados como sigue:

“1. Deberá justificarse cumplidamente la idoneidad de la localización elegida y la imposibilidad o inconveniencia de situarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en los artículos 35.1 letras g), h), i), l) y m) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en las mismas letras del artículo 50.1 de este reglamento.

En el caso de las viviendas vinculadas a una explotación agropecuaria esta justificación resulta implícita en la acreditación de la íntima e imprescindible vinculación de la vivienda a dicha explotación, de manera que con la acreditación de esta podrá entenderse justificada la primera.

2. La superficie mínima de la parcela sobre la cuál se situará la edificación será de 2.000 metros cuadrados, excepto para los usos regulados en los artículos 35.1.m) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 50.1.m) de este reglamento y para la ampliación de cementerios. Para estos efectos no será admisible la adscripción de otras parcelas.

Así mismo, los equipamientos y dotaciones privadas deberán contar con espacios exteriores abiertos de esparcimiento que justifiquen la necesidad de su implantación en el suelo rústico, por lo que deberán emplazarse en parcelas con una superficie mínima de 10.000 m².”

Veintidos. Se modifica el artículo 63, que queda redactado como sigue:

“Artículo 63. Edificaciones existentes de carácter tradicional

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos (artículo 40 de la LSG).

A los efectos de lo señalado en el apartado anterior se entiende por uso residencial aquel uso en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se



desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de la dicta actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio, por lo que nada obsta a que pueda desarrollarse más de un uso en la misma edificación.

Después de la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables, excepto el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso en volumen independiente, sin superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional (artículo 40).

El límite de altura señalado resulta exigible a las obras que se pretendan llevar a cabo, no siendo óbice que la edificación tradicional exceda tal parámetro a los efectos de resultar aplicable las posibilidades previstas en este artículo. Sin embargo, las nuevas obras que se proyecten, en el caso de implicar una ampliación, no podrán exceder el límite de altura.

Así mismo, la expresión por razones justificadas debe entenderse referida a la posibilidad de que la ampliación se materialice en un volumen independiente, pero no como requisito para permitir la posibilidad de ampliación prevista hasta el 50%. En este punto, nada obsta para que, en el caso de las edificaciones que no hubieran agotado la posibilidad ampliatoria hasta el 50% del volumen originario de la edificación tradicional permitido por la norma, puedan hacerlo también, incluso *a posteriori*, como respuesta a las nuevas necesidades de espacio que pudieran haber surgido.

En cuanto a las obras permitidas, deben considerarse incluidas también las obras de reforma.

De conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente.

En cualquiera caso, deberán mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40).

A los efectos de lo previsto en este artículo, se considerarán edificaciones tradicionales aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (artículo 40 de la LSG).

Por edificación existente se entiende aquella que estuviera finalizada en la fecha indicada, y podrá adjuntarse, para acreditar tal aspecto, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Así mismo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar sus características esenciales.

Veintitres. Se modifica la letra d), del número 2, el número 4 y se modifica la letra b) del artículo 64, que queda redactado como sigue:



“d) En el resto de municipios: 0,40 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, según los criterios establecidos por el artículo 51.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 103.5 de este reglamento, valorando el parque de viviendas existente (artículo 41.2 de la LSG).

...

4. Estos límites de edificabilidad tienen carácter de máximos, de manera que los planes siempre podrán establecer edificabilidades menores.

A los efectos de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 se tomará como dato el número de habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial.

...

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito (artículo 41.1.b) de la LSG).

Para estos efectos, se entenderá por dotaciones públicas, las de carácter público definidas en el artículo siguiente que no fueran adquiridas a título oneroso.”

Veinticuatro. Se modifica el número 2 del artículo 77 y se añade un párrafo al número 3, que queda redactado como sigue:

“2. Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el Diario Oficial de Galicia (artículo 42.9 de la LSG).

3. Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecida en el plan general respecto de la última publicada, el Pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, deberá acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlas a la resolución del Instituto Gallego da Vivienda y Suelo (artículo 42.9 de la LSG).



Lo previsto en este artículo resulta de aplicación a todos los planes generales de ordenación municipal, con independencia de la forma de fijación de la reserva y de su cuantía. Se entiende que el porcentaje final que se fije se ajusta a la resolución del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo cuando iguale o supere la reserva establecida en esta.”

Veinticinco. Se modifica el segundo apartado del artículo 82, que queda redactado como sigue:

“Para tal efecto, la cartografía será entregada al órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.”

Veintiseis. Se modifican los números 1 y 2 del artículo 85, que quedan redactados como sigue:

“1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico la efectuarán facultativos o facultativas con la correspondiente titulación universitaria (artículo 51.1 de la LSG).

Para tal efecto, deberán ser redactados por personas o equipos multidisciplinares, en los que por lo menos uno de sus miembros tendrá que estar en posesión del título de arquitectura, ingeniería de caminos, canales y puertos o máster en una titulación que habilite para el ejercicio de dichas profesiones.

2. La redacción del proyecto de plan general deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los cuales, por lo menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos o tener el grado en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos (artículo 51.1 de la LSG).

En consonancia con lo dispuesto en el número anterior, lo previsto en este número debe entenderse referido a estar en posesión del máster en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos.”

Veintisiete. Se modifica el número 2 del artículo 90, que queda redactado como sigue:

“2. Este instrumento será aplicable en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal y tendrá carácter complementario del planeamiento municipal (artículo 49.2 de la LSG).

El Plan Básico Autonómico será de aplicación directa en aquellos ayuntamientos que no cuenten con instrumento de planeamiento general, es decir, que no cuenten con Plan General de ordenación, Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento municipales o Proyecto de ordenación del Medio rural; y, en aquellos ayuntamientos que cuenten con instrumento de planeamiento general tendrá carácter complementario, para suplir las posibles indeterminaciones



y lagunas de dicho planeamiento, sin que en ningún caso pueda modificar la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.”

Veintiocho. Se modifica el número 2 del artículo 105, que queda redactado como sigue:

“2. Los planes generales, cuando afecten a ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado, podrán incorporar, con el grado de precisión que corresponda, las determinaciones del planeamiento anterior que sean compatibles con la normativa vigente.

En caso de que tales determinaciones sean incorporadas al contenido del plan general, su modificación deberá seguir el régimen aplicable a las modificaciones de este.

Así mismo, el plan general podrá remitir la ordenación detallada de determinadas áreas a un instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad declarándolo subsistente, identificando estas áreas de planeamiento incorporado indicando su fecha de aprobación y publicación.

En este caso, la modificación de las determinaciones de dicho planeamiento seguirá el régimen aplicable a la modificación del instrumento de desarrollo de que se trate.”

Veintinueve. Se modifica el número 1 del artículo 123, que queda redactado como sigue:

“Estas reservas se establecerán en función de las necesidades existentes o previstas y no se fijarán estándares mínimos para esta clase de suelo, salvo en caso de que el plan delimite áreas en las cuales se prevean actuaciones de carácter integral. En tal caso, serán aplicables las reservas de suelo para sistemas locales y aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 42.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para el ámbito de cada actuación integral.”

Treinta. Se modifica el número 2 del artículo 130, que queda redactado como sigue:

“2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en relación con los instrumentos de ordenación del territorio, las normas de protección, conservación y recuperación del medio rural no podrán establecer restricciones a los usos permitidos y a las condiciones de la edificación que sean más limitativas que las establecidas en este reglamento para el suelo rústico, pero podrán regular aquellos aspectos que aquel no detalla específicamente, como las características tipológicas, estéticas y constructivas, y los materiales, colores y acabados.”

Treinta y uno. Se añade un número 3 al artículo 134, que queda redactado como sigue:

“3. Se adjuntará un listado de las dotaciones del término municipal, identificando el código, su superficie, la diferenciación de la dotación de acuerdo con los artículos 70 y 71 de este



reglamento, la calificación como sistema local o general o de ámbito funcional superior al del plan general, el carácter público o privado, y si la dotación es existente o prevista. En este último caso, se indicará el sistema de obtención del suelo según lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 315 de este reglamento, o si está obtenido, y en el caso de cesión gratuita, identificación del ámbito al que se vincula y la situación de inclusión o adscripción a este.”

Treinta y dos. Se modifican los apartados b.3), c.1).7º, y d) del número 2 del artículo 138, que queda redactado como sigue:

“b.3) Superficie y grado de consolidación: superficie de núcleo delimitada y categoría de suelo (común y tradicional), número de parcelas edificadas y consolidación en función de lo establecido en el artículo 35, con expresión del método empleado. De emplearse el método gráfico, se adjuntarán los planos correspondientes para su comprobación.

....

c.1)

7º. Las edificaciones de carácter tradicional existentes, diferenciando las que no puedan tenerse en cuenta para que pueda considerarse una parcela como edificada.

...

d) La ficha de cada núcleo se acompañará también de dos fotografías aéreas a escala similar a la de los planos anteriores: una correspondiente al «vuelo americano» del año 1956, y otra lo más reciente posible respecto del momento de la tramitación del plan, sobre las que se reflejará el perímetro del núcleo delimitado.”

Treinta y tres. Se modifican las letras b), g) y j) del número 1 del artículo 140, que quedan redactadas como sigue:

“b) Mapas de riesgos, señalando las áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos, áreas afectadas por impactos ambientales relevantes y las zonas de flujo preferente.

En este sentido, se incorporarán mapas de capacidad del territorio en cuanto a la contaminación atmosférica, de protección de la contaminación luminosa y de contaminación acústica, en el supuesto de que se elaborasen, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial.

...

g) Evolución urbanística del ayuntamiento, que comprenda la clasificación urbanística del planeamiento precedente, en su caso, y la expresión del suelo ocupado por la edificación, señalando los suelos urbanos y los núcleos rurales, así como los terrenos ocupados por edificación dispersa. En este plano, se señalarán los instrumentos de planeamiento de desarrollo en ejecución, con las fechas de aprobación y el grado de ejecución conseguido.



...

j) Identificación y localización de los espacios libres, zonas verdes y equipamientos existentes, diferenciando su carácter público o privado, de conformidad con la codificación que figure en la memoria.

La escala mínima de los planos de información general será 1/10.000. Se utilizarán escalas de mayor aproximación y/o se dividirá la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o su densidad.”

Treinta y cuatro. Se modifica el artículo 141, que queda redactado como sigue:

“Artículo 141. Planos de ordenación urbanística

Dentro de la documentación gráfica del plan general se incorporará un conjunto de planos, en el que se reflejará la ordenación urbanística del territorio del término municipal, organizados en los siguientes bloques:

1. Planos a escala mínima 1:5.000 de estructura general y orgánica del territorio, en lo que se señalen, conjunta o separadamente, el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, el sistema general de espacios libres y zonas verdes, el sistema general de equipamientos y el sistema general de infraestructuras de redes de servicios, así como los núcleos de población existentes en el municipio y crecimientos previstos.
2. Planos a escala mínima 1:5.000 de clasificación y categorización del suelo, con los límites parroquiales.
3. Planos a escala mínima 1:5.000 de ordenación y gestión del suelo en los que se señalen conjunta o separadamente, los siguientes aspectos:
 - a) Determinación de la delimitación del suelo urbano así como la identificación y delimitación de sus distritos.
 - b) Diferenciación, dentro del suelo urbano no consolidado, de los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, de reforma interior o renovación urbana o de actuaciones de dotación.
 - c) Delimitación de los sectores de suelo urbanizable, con asignación de los usos globales; de las áreas de actuación integral en núcleo rural; de las áreas de planeamiento incorporado y de las áreas de recalificación.
 - d) Identificación de las actuaciones aisladas en suelo urbano o de núcleo rural.
 - e) Delimitación de las áreas de reparto, señalando y grafiando, en su caso, los sistemas generales incluídos o adscritos a ellas.



f) Delimitación, en su caso, de las actuaciones sobre el medio urbano de conformidad con lo señalado en la legislación estatal.

4. Planos de ordenación del suelo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, en los que se refleje conjunta o separadamente, los siguientes aspectos:

a) La calificación urbanística de todo el ámbito, reflejando las ordenanzas de aplicación correspondientes a cada zona.

b) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes públicas existentes y previstas.

c) La localización de los equipamientos existentes y previstos, señalando su carácter público o privado.

d) El trazado y características de la red viaria, clasificada según el tráfico, señalando las alineaciones y el ancho de todas las vías y el trazado del viario de conexión con el sistema general de infraestructuras de comunicación, en su caso.

e) La situación y las características de la previsión de aparcamientos públicos.

f) El trazado y las características de las instalaciones, galerías y redes de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, de gas y telecomunicaciones, y otros servicios que el plan prevea, así como de las conexiones previstas con el sistema general de infraestructuras de redes de servicios.

5. Planos de ordenación del suelo de núcleo rural: el contenido relativo a la ordenación de los núcleos rurales se incorporará a los planos adjuntos a las fichas del análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido definido en el artículo 138.2.c.2).

6. Cuando opte por su ordenación detallada, para los sectores, áreas y ámbitos correspondientes, el plan general deberá desarrollar la misma documentación que se establece para los planes parciales y los planes especiales de reforma interior, respectivamente.

7. Los planos de ordenación deberán ser realizados, como mínimo, a la escala indicada en los puntos anteriores. Se utilizarán escalas de mayor aproximación y/o se dividirá la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o su densidad.”

Treinta y cinco. Se modifica el número 7 del artículo 144, que queda redactado como sigue:

“7. El ayuntamiento trasladará esta documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual realizará las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, dará audiencia a los municipios limítrofes y solicitará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de tres meses; transcurrido este, se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 60.7 de la LSG).



Los ayuntamientos limítrofes contarán con un plazo de tres meses para contestar, transcurrido el cual se entenderá que no formulan objeciones al plan.”

Treinta y seis. Se modifica el número 3 y se añade un número 4 al artículo 145, que quedan redactados como sigue:

“3. Documentación gráfica:

a) Planos de información:

a.1) Planos de información general, a escala y con el contenido definido en el artículo 140.

a.2) Planos de información del suelo urbano: planos, a escala mínima 1:5.000, que sean precisos para expresar el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

b) Planos de ordenación:

b.1.) Planos a escala mínima 1:5.000 de estructura general y orgánica del territorio, en los que se señalen, conjunta o separadamente, el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, el sistema general de espacios libres y zonas verdes, el sistema general de equipamientos y el sistema general de infraestructuras de redes de servicios, así como los núcleos de población existentes en el municipio y crecimientos previstos.

b.2.) Planos a escala mínima 1:5.000 de clasificación y categorización del suelo, con los límites parroquiales.

b.3.) Planos a escala mínima 1:5.000 de ordenación y gestión del suelo en los que se señalen conjunta o separadamente, los siguientes aspectos:

1º) Delimitación del suelo urbano y diferenciación del suelo urbano consolidado del suelo urbano no consolidado.

2º) Delimitación de los sectores de suelo urbanizable, con asignación de los usos globales y de las áreas de actuación integral en núcleo rural.

4. Planos de ordenación del suelo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, en los que se reflejen conjunta o separadamente, los siguientes aspectos:

a) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes públicos existentes y previstos.

b) Localización de las equipamientos existentes y previstos, señalando su carácter público o privado.

c) Trazado de la red viaria y, en particular, del viario de conexión con el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, en su caso.



d) Trazado de las redes de servicios que el plan prevea, así como las conexiones previstas con el sistema general de infraestructuras de redes de servicios.”

Treinta y siete. Se modifica el número 1 del artículo 160, que queda redactado como sigue:

“1. Los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación, los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle que se redacten en desarrollo del plan general, así como los Planes especiales de infraestructuras y dotaciones para actuaciones en el suelo rústico.”

Treinta y ocho. Se modifica el número 4 del artículo 177, que queda redactado como sigue:

“4. Así mismo, en los ayuntamientos sin planeamiento general o que cuenten con plan básico municipal, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbano con destino a usos industriales o terciarios, a equipamientos públicos o la construcción de viviendas de promoción pública (artículo 70.3 de la LSG).

Lo previsto en este número también resultará de aplicación en los ayuntamientos en los que exista un Proyecto de Ordenación del Medio Rural por cuanto, por la naturaleza de la que participan este tipo de instrumentos, resultan asimilables a los planes básicos municipales.

En todo caso, la formulación de estos planes especiales deberá estar basada en causas de interés y necesidad públicos.”

Treinta y nueve. Se modifica el primer párrafo del número 1 del artículo 192, que queda redactado como sigue:

“1. En desarrollo de los planes generales, planes básicos municipales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:”

Cuarenta. Se modifican los números 4 y 6 del artículo 200, que queda redactado como sigue:

“4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación de este, aún cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, en la calificación del suelo o en la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).

La documentación de las modificaciones de planeamiento se ajustará a los principios enunciados en el artículo 83 de este reglamento y al de proporcionalidad en su extensión con el alcance de las modificaciones propuestas.

...



6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

Las modificaciones que afecten a los suelos de núcleo rural clasificados en los planes generales de ordenación municipales, se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas en este reglamento para la tramitación y la aprobación del plan general de ordenación municipal.”

Cuarenta y uno. Se modifica el artículo 205, que queda redactado como sigue:

“1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten incompatibles con sus determinaciones por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos quedarán incursos en el régimen de fuera de ordenación.

En estas construcciones sólo podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, debiendo renunciar expresamente los propietarios al incremento del valor expropiatorio (artículo 90.1 de la LSG).

Lo dispuesto en el apartado anterior debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de cambio de uso, sin más obras que las previstas en el apartado anterior, a cualquiera de los permitidos por la ordenanza o normativa que resulte de aplicación.

Este régimen será de aplicación en el caso de los edificios, construcciones e instalaciones existentes en suelo urbano no consolidado, en áreas de suelo de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral, en el suelo urbanizable y en los terrenos afectados a sistemas generales, mientras no esté aprobada definitivamente la ordenación detallada de dichos ámbitos.

En cualquier caso, la renuncia al incremento del valor expropiatorio no afectará a las obras que sea obligatorio realizar para mantener el inmueble en idóneas condiciones de conservación, de acuerdo con el correspondiente informe de evaluación del edificio, cuando este sea obligatorio, según la normativa vigente, por la antigüedad de la edificación.

2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que deban someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme a lo señalado en el punto anterior, y se podrán realizar, como mínimo, las obras señaladas en el punto anterior (artículo 90.2 de la LSG).

En todo caso, en las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico que no sean plenamente compatibles con las determinaciones vigentes, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el número 1 de este artículo, se



admitirán obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, así como las obras y cambios de uso que se ajusten al régimen legal que resulte de aplicación. En ningún caso, podrá agravarse la situación de incompatibilidad respecto de la situación inicial.”

Cuarenta y dos. Se modifica el artículo 210, que queda redactado como sigue:

“En el registro de planeamiento existirán:

- a) Una base de datos informatizada, a modo de inventario, en la cual se recoja la información alfanumérica básica de cada expediente, cuya estructura y contenidos mínimos se regularán mediante instrucción del órgano directivo superior en materia de urbanismo.
- b) Archivo documental formado por una copia de los instrumentos y documentos en soporte digital conforme las especificaciones, formatos y otros requerimientos que se puedan establecer mediante resolución de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.”

Cuarenta y tres. Se modifica el número 1 del artículo 235, que queda redactado como sigue:

“1. La delimitación de áreas de reparto se efectuará teniendo en cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas, así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas (artículo 98.1 de la LSG).

A tal efecto, en su formulación o revisión, el Plan General de Ordenación Municipal garantizará que no existan diferencias porcentuales de aprovechamiento general superiores al 20 % entre las distintas áreas de reparto que delimite, dentro del suelo urbanizable de uso residencial u hotelero, teniendo en cuenta las dotaciones previstas o adscritas para ellas. El mismo equilibrio deberá existir entre las áreas de reparto delimitadas dentro del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 26. 1. b.1).

El aprovechamiento general de cada área de reparto se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluyendo el dotacional privado correspondiente a ella, en su caso, por la superficie total del área incluídos los terrenos de los sistemas generales adscritos a ella, excluídos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no fueran obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes, en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.”

Cuarenta y cuatro. Se modifica el número 1 del artículo 290, que queda redactado como sigue:

“1. Mediante este sistema, la Administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluídos en el polígono y ejecuta las obras de urbanización (artículo 117.1 de la LSG).



La Administración expropiante podrá utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones en el sistema de expropiación, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.”

Cuarenta y cinco. Se modifican los números 1 y 4 del artículo 358, que quedan redactados como sigue:

“1. El ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación, siempre que sean autónomas y funcionalmente independientes. Para el inicio de las obras será necesaria la presentación del proyecto de ejecución referido a la fase de que se trate.

...

4. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la licencia en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en la letra la) del número 2 de este artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercer las potestades de disciplina urbanística que fueran procedentes.”

Cuarenta y seis. Se elimina el último párrafo del número 5 del artículo 359

Cuarenta y siete. Se modifican los números 2 y 3 del artículo 360, que queda redactado como sigue:

“2. Todos los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo no recogidos en el artículo 351 quedan sometidos al régimen de comunicación previa urbanística establecido en esta sección.

La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las comunicaciones previas serán las que estén vigentes en el momento de su presentación.

3. En particular, se someten al régimen de comunicación previa:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación.

b) La ejecución de obras o instalaciones menores.



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

- c) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
- d) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase.
- e) La modificación del uso de parte de los edificios e instalaciones, en general, cuando no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio ni implantar un uso residencial.
- f) La extracción de granulados para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- g) Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.
- h) La instalación de invernaderos.
- i) La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- j) Los cierres y vallados de predios.”

Cuarenta y ocho. Se modifica el número 2 del artículo 363, que queda redactado como sigue:

“2. Transcurridos los plazos máximos indicados en la comunicación previa para iniciar o finalizar las obras, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que fueran iniciadas o finalizadas, la persona interesada queda inhabilitada para empezarlas o continuarlas, según corresponda.

Las comunicaciones previas y sus prórrogas quedarán sin efecto cuando no se ejecutasen las actuaciones en los plazos referidos, previa audiencia al interesado, sin perjuicio de que este pueda presentar una nueva comunicación previa que, en todo caso, se ajustará a la normativa vigente en el momento de su presentación.”

Cuarenta y nueve. Se modifican los números 2 y 3 del artículo 364, que queda redactado como sigue:

“2. Después de finalizar la obra y obtenida la licencia de primera utilización de la edificación, en los casos que sea exigible, se presentará comunicación previa o declaración responsable para el inicio de la actividad o la apertura del establecimiento sin más requisitos que los datos de identificación de la persona titular y la referencia de la comunicación previa o la licencia



urbanística que amparó la obra realizada y el certificado final de obra firmado por técnico competente.

3. En los casos previstos en este artículo, las facultades municipales de comprobación, control e inspección se ejercerán, en primer lugar, en relación con la actividad a la que vaya destinada la obra; deberá suspenderse toda actuación administrativa en relación con esta última mientras la persona interesada no acredite debidamente el cumplimiento de los requisitos legales para el ejercicio de la actividad, en los siguientes términos:

a) Si el régimen aplicable a la obra fuera el de comunicación previa urbanística y la Administración municipal formulase requerimiento a la persona interesada para enmendar los incumplimientos o deficiencias detectados en la documentación o en los requisitos urbanísticos relativos a la actividad, entendiéndose por requisitos el cumplimiento del planeamiento y ordenanzas municipales, dentro del plazo de quince días previsto en el artículo 361.1, ese plazo quedará en suspenso desde la notificación del requerimiento hasta la acreditación de la enmienda de los incumplimientos o deficiencias y la comunicación previa urbanística relativa a la obra no tendrá eficacia mientras no transcurra el plazo de 15 días hábiles desde la presentación de la documentación que de cumplimiento a lo requerido.

b) Si el régimen aplicable a la obra fuese el de licencia urbanística y se formulase requerimiento a la persona interesada para enmendar los incumplimientos o deficiencias detectados en la documentación o en los requisitos urbanísticos relativos a la actividad, entendiéndose por requisitos el cumplimiento del planeamiento y ordenanzas municipales, el procedimiento de otorgamiento de la licencia y el plazo de resolución de este quedarán en suspenso desde la notificación del requerimiento hasta la acreditación de la enmienda de los incumplimientos o deficiencias, sin perjuicio de la eventual aplicación de las normas de la legislación del procedimiento administrativo común sobre caducidad de los procedimientos iniciados por solicitud de persona interesada por paralización de estos por causa imputable a la persona interesada.”

Cincuenta. Se modifica el número 2 del artículo 377, que queda redactado como sigue:

“2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se adoptasen las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán sujetas al régimen previsto en los artículos 90 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 205 de este reglamento (artículo 153.2 de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entenderá que excepto que resulten afectadas por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en la zona de protección establecida en los artículos 92.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 217.1 de este reglamento, resultará de aplicación el régimen previsto en el apartado 2 del artículo 205 de este reglamento.”

Cincuenta y uno. Se modifica el número 2 del artículo 388, que queda redactado como sigue:



“2. Toda infracción urbanística implicará la imposición de sanciones a las personas responsables, así como el deber de resarcimiento de los daños e indemnización de las pérdidas a su cargo, con independencia de las medidas previstas en la sección anterior. El deber de resarcimiento de los daños y de indemnización de las pérdidas provocados en el patrimonio de las administraciones públicas podrá imponerse en la propia resolución sancionadora y su ejecución se realizará, en su caso, a través de los medios de ejecución forzosa previstos por la legislación del procedimiento administrativo común. (artículo 157.2 de la LSG)”

Cincuenta y dos. Se añade una nueva letra f) al número 3 del artículo 389, con la siguiente redacción:

“f) La realización de pintadas, graffitis, incisiones u otros actos que causen daños o deterioros o menoscaben el ornato de la vía pública, del mobiliario urbano, de los espacios publicitarios o de los paramentos exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluídos los muros y cierres de todo tipo, siempre que exista reincidencia o los daños sean irreparables, entendiéndose por tales aquellos que exijan la substitución del elemento afectado.

No será constitutiva de infracción la realización de murales y graffitis de valor artístico en los espacios públicos que, excepcionalmente, cedan los ayuntamientos para estos efectos, siempre que no perjudiquen el contorno urbano ni la calidad de vida del vecindario. Estos espacios deberán estar periódicamente sometidos a control y limpieza.”

Cincuenta y tres. Se modifica el número 4 del artículo 389, que queda redactado como sigue:

“4. Son infracciones leves:

- a) La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.
- b) El incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.
- c) La inexactitude, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se acompañe o conste en la comunicación previa.
- d) La realización de pintadas, graffitis, incisiones u otros actos que causen daños o deterioros o menoscaben el ornato de la vía pública, del mobiliario urbano, de los espacios publicitarios o de los paramentos exteriores de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluídos los muros y cierres de todo tipo, siempre que no tenga el carácter de infracción grave.

No será constitutiva de infracción la realización de murales y graffitis de valor artístico en los espacios públicos que, excepcionalmente, cedan los ayuntamientos para estos efectos, siempre



que no perjudiquen el contorno urbano ni la calidad de vida del vecindario. Estos espacios deberán estar periódicamente sometidos a control y limpieza.

e) Las demás vulneraciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de infracciones graves o muy graves.”

Cincuenta y cuatro. Se añaden los números 7 y 8 al artículo 391, con la siguiente redacción:

“7. En el caso de las infracciones previstas en la letra f) del número 3 y en la letra d) del número 4 del artículo 389, serán sancionadas las personas que resulten autoras materiales de las conductas.

Estarán exentos de responsabilidad por estas infracciones los menores de 14 años. En caso de que la infracción sea cometida por un menor de 14 años, la autoridad competente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Cuando sea declarado autor de los hechos cometidos un menor de 18 años, un menor no emancipado o una persona con la capacidad modificada judicialmente, responderán, solidariamente con él, del pago de las sanciones pecuniarias que se le impongan, de los daños y pérdidas ocasionados de acuerdo con lo establecido en el artículo 388.2 y de la reposición a su estado originario de la situación alterada por la infracción de acuerdo con el establecido en el artículo 391.7 sus padres, tutores, cuidadores, acogedores o guardadores legales o de hecho, según proceda.

8. Las responsabilidades administrativas que deriven de la comisión de las infracciones previstas en la letra d) del número 4 del artículo 389 y en la letra f) del número 3 del artículo 389 se entenderán sin perjuicio y serán compatibles con la exigencia, por el órgano competente para la imposición de la sanción, al infractor o a las personas previstas en el artículo 160.5 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del deber de reposición de la situación alterada a su estado originario, incluyendo la limpieza de las pintadas y graffitis.”

Cincuenta y cinco. Se modifica el número 1 del artículo 392, con la siguiente redacción:

“1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves, con carácter general, con multa de 300 a 6.000 euros y, como mínimo, el 2 % del valor de la obra, instalación o actuación realizada, en su caso.

b) La infracción leve prevista en la letra d) del número 4 del artículo 389, con multa de 100 a 600 euros.

c) Las infracciones graves, con carácter general, 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, en su caso.



d) La infracción grave prevista en la letra f) del número 3 del artículo 389, con multa de 601 a 6.000 euros.

e) 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 actuaciones realizadas, en su caso.”

Cincuenta y seis. Se modifican los números 2 y 3 y se añade un número 4 a la disposición transitoria segunda, que queda redactada como sigue:

“2. El planeamiento no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y conforme a las siguientes consideraciones:

a) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para el suelo urbanizable.

Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, para el suelo rústico.

A pesar de lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en ella.

Así mismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

Las referencias que se hacen en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, al suelo urbanizable delimitado y no delimitado deben hacerse extensibles a los suelos clasificados como urbanizable programado y no programado, respectivamente, por los planeamientos aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Así mismo, se entenderá como suelo urbanizable delimitado el clasificado en su día como urbanizable al amparo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia.

Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones



tradicionales existentes, a las cuales podrá ser aplicable lo previsto en el artículo 63 de este reglamento.

Se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, no al régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en los artículos 36 a 40 de este reglamento.

3. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con las siguientes particularidades:

a) Podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado únicamente cuando reúnan los requisitos establecidos en el artículo 26.1.a).

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia y podrá edificarse de conformidad con lo previsto en las ordenanzas reguladoras de los expedientes de delimitación aprobados o, en su defecto, conforme a lo previsto en el Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan Básico Autonómico de Galicia.

4. Los decretos autonómicos de suspensión del plan que fueron dictados antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, mantendrán su eficacia, como norma de derecho transitorio, hasta la fecha de entrada en vigor del correspondiente plan general de ordenación municipal.

Lo previsto en este número debe entenderse en coherencia con la regulación que el los apartados anteriores se contempla para el régimen transitorio del suelo rústico, por lo que también en los ayuntamientos que cuenten con decretos de suspensión resultará de aplicación directa el régimen jurídico previsto en dicha ley y en este reglamento para el suelo rústico.”

Cincuenta y siete. Se modifica el primer párrafo del número 1 del apartado primero de la disposición transitoria tercera, que queda redactada como sigue:

“Primero. Ámbito de aplicación

1. Lo previsto en la citada disposición transitoria resulta de aplicación a todas las construcciones e instalaciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos y forestales, existentes en el suelo rústico el 1 de enero de 2003, independientemente de que contasen o no con licencia en ese momento, o que procediesen o no a la regularización prevista en la disposición transitoria décimo primera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.”



Cincuenta y ocho. Se añade una disposición transitoria octava, con la siguiente redacción:

“Disposición transitoria octava. Desarrollo de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

A los efectos de lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, se entiende que la misma resulta de aplicación a las construcciones ejecutadas al amparo de la licencia urbanística antes de la entrada en vigor de dicha. En el supuesto previsto en el párrafo primero de dicha disposición, las construcciones podrán mantener el uso autorizado e incluso cambiar su uso a cualquiera de los previstos en el artículo 63 de este reglamento, pudiendo ejecutarse las obras que en la misma se especifican en ese primer apartado.

Así mismo, en cuanto a los requisitos exigidos en el segundo párrafo de dicha disposición, a los efectos de poder ejecutar obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, en concreto de los requisitos previstos en las letras b) y d) de dicha disposición, se entiende que en ese caso deberán cumplirse las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico establecidas en los artículos 59, 60 y 61 de este reglamento y podrá mantenerse el uso y la actividad autorizados originariamente, permitiéndose, en todo caso, el cambio de uso a cualquiera de los previstos en el artículo 63 de este reglamento.”

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango normativo se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición última primera. *Normativa del Estado*

Dejan de ser aplicables en la Comunidad Autónoma de Galicia las siguientes normas estatales:

- a)) El Reglamento de planeamiento urbanístico, aprobado por Real decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- b) El Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- c) El Reglamento de gestión urbanística, aprobado por el Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, a excepción de sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208, 210, 211 y 212. Para efectos de su interpretación, las referencias a los términos «reparcelación», «en este Reglamento», «polígono o unidad de actuación», «Ley de patrimonio del Estado» y «Jurado Provincial de Expropiación Forzosa» se entienden hechas a los términos «equidistribución», «en el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia» , «polígono», «legislación patrimonial que resulte de aplicación» y «Jurado de Expropiación de Galicia», respectivamente.



Disposición última segunda. *Modificación del número 1 del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia.*

“1. Presidencia: con rango de dirección general, su titular deberá estar en posesión del título de derecho, arquitectura o ingeniería o máster en una titulación que habilite para el ejercicio de dichas profesiones, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.”

Disposición última tercera. *Desarrollo normativo*

Se faculta a la persona titular de la consellería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo a autorizar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Disposición última cuarta. *Entrada en vigor*

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.