



ANTEPROXECTO DE DECRETO POLO QUE SE MODIFICA O DECRETO 143/2016, DO 22 DE SETEMBRO, POLO QUE SE APROBA O REGULAMENTO DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

A Comunidade Autónoma de Galicia, en virtude do disposto no artigo 148.1.3 da Constitución Española e no artigo 27.3 do seu Estatuto de autonomía, aprobado mediante a Lei orgánica 1/1981, do 6 de abril, ten a competencia exclusiva en materia de ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda.

En exercicio desa atribución competencial, aprobouse a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que establece o marco xeral para a regulación da actividade urbanística na Comunidade Autónoma de Galicia, e que habilita ao Consello da Xunta de Galicia na súa disposición derradeira quinta para ditar, no prazo dun ano, as disposicións para o seu desenvolvemento regulamentario.

Dando cumprimento a dito mandato normativo, procedeuse á aprobación do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, que veu completar o marco legal existente, por canto a aplicación supletoria dos regulamentos estatais de planeamento e xestión urbanísticos, así como o autonómico de disciplina urbanística aprobado en desenvolvemento da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, polo Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, dado o transcurso de tempo dende a súa elaboración e aprobación non resolvían moitos aspectos das materias que foron tratadas polas posteriores lexislacións autonómicas, nin recollían, loxicamente, aquelas innovacións de máis calado introducidas por estas.

Así, abordouse o desenvolvemento íntegro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, optándose por elaborar un texto que, ademais de constituír o desenvolvemento regulamentario propiamente dito, incorporou a regulación da propia lei, co obxecto de permitir o manexo unitario de todo o corpo normativo, facilitando a interpretación e coherencia interna de toda a materia urbanística, o que supuxo por primeira vez unha regulación íntegra, dende o punto de vista do desenvolvemento regulamentario da Lei do solo de Galicia na nosa Comunidade autónoma, de todos os aspectos relacionados co réxime xurídico do solo, o planeamento, a xestión e a disciplina urbanísticas.

A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, constitúe unha regulación de mínimos que persegue acadar o marco de estabilidade que debe presidir a regulación urbanística na nosa comunidade autónoma. Non obstante, o Regulamento que a desenvolve constitúe un instrumento vivo, dinámico e unha ferramenta de gran utilidade para os operadores técnicos e xurídicos que o manexan.

Así, a experiencia acumulada na aplicación do dito Regulamento, puxo de manifesto algunhas insuficiencias e dificultades interpretativas por parte dos aplicadores do mesmo, que determinan a necesidade da súa modificación para proceder á súa actualización e mellora.



De conformidade co disposto no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das Administracións Públicas e 37.a) da Lei 14/2013, do 26 de decembro, de racionalización do sector público autonómico, en todas as iniciativas normativas xustificarase a súa adecuación aos principios de necesidade, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e accesibilidade, simplicidade e eficacia, principios aos que se dá cumprimento a través da modificación proposta.

Así, o cumprimento do principio de necesidade deriva directamente do mandato normativo polo que se habilita para o desenvolvemento regulamentario da Lei do solo na súa disposición derradeira quinta. Asemade, cómpre agora abordar unha modificación da dita regulación, atendendo ás necesidades detectadas na aplicación práctica do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, derivadas da propia complexidade da materia, tendente a subsanar aqueles aspectos que se foron suscitando na práctica durante a súa vixencia e que puxeron de manifesto a necesidade de concretar e matizar aquelas cuestións que non resultan suficientemente claras, para evitar dúbidas na súa interpretación, o que contribuirá a garantir a seguridade xurídica, facilitando así a súa aplicación. Estas modificacións, de conformidade co principio de proporcionalidade, limítanse ao estritamente imprescindible para solventar os problemas detectados.

Asemade, como consecuencia das modificacións realizadas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, resulta necesario trasladar ao nivel normativo do Regulamento que desenvolve dita Lei, as referidas innovacións lexislativas.

Outro dos principios que inspiran a modificación que se pretende é o da simplificación administrativa e o interese pola consecución dos principios de axilidade e eficacia nesta materia, sen que isto supoña unha mingua do respecto aos valores naturais e á riqueza do noso territorio.

Por outra banda, dáse tamén cumprimento aos principios de transparencia e accesibilidade, presentes en todo o procedemento de elaboración e tramitación do Decreto, promovendo a máis ampla participación pública na súa elaboración.

En definitiva, resulta preciso abordar unha reforma que conforme unha norma reguladora do solo máis clara, que siga a contribuír e garantir a protección territorial e o desenvolvemento urbanístico sustentable, apostando pola defensa e respecto do solo rústico, e todo isto sen perder de vista a súa dimensión como solo produtivo e útil, que debe ser recollida e potenciada, así como as actividades que se desenvolven no mesmo.

A estes fins responden as principais liñas nas que se fundamenta a presente modificación do Regulamento que desenvolve a Lei do solo:

I. Modificacións no eido da organización administrativa dos órganos con competencias urbanísticas.



En relación ás administracións involucradas no exercicio das funcións urbanísticas e, nomeadamente, aos órganos e entidades a elas adscritas, como a Comisión Superior de Urbanismo, a Axencia de Protección da Legalidade Urbanística e o Xurado de Expropiación de Galicia, adecúanse á normativa vixente as titulacións requiridas para o exercicio de determinadas funcións, substituíndo as referencias ás antigas licenciaturas polas equivalentes titulacións universitarias ao abeiro dos novos plans educativos. Esta mesma actualización efectúase tamén para os integrantes dos equipos que formulan os instrumentos de planeamento urbanístico.

En canto ao funcionamento da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, mellórase a súa regulación, contemplando a posibilidade de delegación dalgún dos seus membros e modificando o seu réxime de constitución e adopción de acordos, ao establecer a posibilidade dunha segunda convocatoria, que ata agora non estaba prevista, e na que se requirirá a presenza do presidente e do secretario ou, se é o caso, daqueles que os substitúan, e, cando menos, de un terzo do número legal dos seus membros.

II. Modificacións relativas ao réxime xurídico do solo.

Revísase a definición dos distintos tipos de solo urbano non consolidado, de xeito que resulte máis clara a diferenciación entre aqueles nos que sexan necesarios procesos de urbanización, que son os que precisan dunha actuación urbanizadora de carácter integral, dos de reforma interior ou renovación urbana, que teñen por obxecto o completamento ou reforma da urbanización existente, xa que na práctica resultaba difícil diferenciar ambos supostos.

No solo de núcleo rural, como medida para garantir a protección do patrimonio construído, contéplase a necesidade de que o deber de cesión deba entenderse supeditado ao réxime de protección do que participan aquelas edificacións principais ou auxiliares con especiais valores arquitectónicos, históricos ou etnográficos que deben ser protexidos, ou cando nos atopemos ante muros tradicionais, polo que a viabilidade da aplicación conxunta do deber de cesión e da prohibición da demolición debe responder a unha interpretación integradora e coherente dos mesmos.

Finalmente, clarifícase a definición do solo rústico de especial protección de espazos naturais, ao non resultar coherente que podan entenderse incluídas no mesmo os ámbitos das reservas da biosfera e os hábitats, agás que teñan a consideración de espazos naturais protexidos ou estean en Rede Natura 2000.

III. Modificacións relativas ao réxime dos usos no solo rústico

Neste punto concéntranse algunhas das modificacións de maior calado, que seguen a liña do modelo urbanístico xa implantado, que fai un recoñecemento decidido do solo rústico como o



solo produtivo que é, potenciando os usos económicos, sen contradición coa preservación dos valores naturais e culturais subsistentes.

Como Comunidade Autónoma eminentemente rural, cómpre asumir que o noso desenvolvemento está vinculado indisolublemente á explotación e xestión sustentable dos recursos naturais. E, precisamente, faise unha aposta decidida por revitalizar o rural e mellorar a calidade de vida das persoas que viven, traballan e sosteñen ese medio.

Así, a mellora das condicións de vida e de traballo dos agricultores e gandeiros é necesaria para seguir tendo un sector agroalimentario forte, por canto o sector agrogandeiro que opera na nosa Comunidade Autónoma, creando emprego e riqueza, ten unha importancia vital para o mantemento dun medio rural vivo e con futuro.

En atención ao exposto e, sen prexuízo da consideración de que o uso residencial constitúe, con carácter xeral, un uso prohibido no solo rústico, na liña da protección territorial e na defensa e respecto do solo rústico, complementase a regulación do suposto excepcional de vivendas vinculadas a explotacións agropecuarias, no que se considera perfectamente xustificable a implantación dese uso para que o agricultor ou gandeiro podan vivir na súa explotación ou mesmo aquela persoa ou persoas que, en virtude de calquera título xurídico, exerzan funcións de vixilancia, asistencia, xestión ou control derivadas ou exixidas polas características da explotación, que son as que xustifican a necesidade da vivenda pola súa íntima e imprescindible vinculación á explotación agrícola ou gandeira.

Así, régúlase a posibilidade de vivendas para o aloxamento de persoas traballadoras temporeiras, debendo xustificarse neste caso que o ciclo dos produtos dos que se trate, esixe, periódicamente, o traballo coordinado de persoas que a oferta laboral local non pode atender. Fóra da tempada, estas instalacións non poderán destinarse ao uso residencial, se ben poderán ser obxecto doutros usos admitidos en solo rústico, debidamente autorizados.

Asemade, a concorrencia de razóns xustificadas, tales como a dimensión e as características da explotación, permitirá a autorización dunha nova construción destinada a vivenda, aínda que exista unha vivenda familiar asociada á mesma explotación, sempre que resulte acreditado que algún dos seus residentes exerce as funcións referidas anteriormente.

Por outra banda, poténciase o turismo no solo rústico, especialmente o vinculado aos Camiños de Santiago, concretando o concepto de albergues turísticos vinculados á rede dos Camiños de Santiago, que serán tanto os que acaden esta categoría por tratarse de albergues de peregrinos do Camiño de Santiago nos termos previstos na normativa vixente en materia de turismo; pero tamén e, ademais dos anteriores, aqueles de promoción privada que se empracen nun ámbito con declaración de ben de interese cultural, nos contornos de protección e zona de amortecemento dos camiños que contén cunha delimitación aprobada definitivamente conforme co procedemento específico e os que se empracen na franxa de 30 metros dos Camiños non delimitados.

Tamén se concreta o que debe entenderse por outras instalacións turísticas no medio rural que teñan que localizarse inescusablemente nese medio concreto, tales como as situadas en ámbitos



de montaña ou de salientables valores naturais, de tal xeito que é precisamente a natureza do servizo prestado pola instalación turística pretendida nese emprazamento o que determina a necesidade da súa implantación nese medio concreto.

IV. Modificacións tendentes a reforzar a recuperación do patrimonio construído.

Segue a apostarse decididamente pola rehabilitación das construcións tradicionais existentes en calquera categoría de solo rústico e no solo de núcleo rural, e para calquera uso que non sexa incompatible co medio rural. Neste punto, a prohibición, con carácter xeral, de novas edificacións residenciais en solo rústico, no xogo combinado coa posibilidade de rehabilitar construcións tradicionais anteriores ao ano 1975, acada unha dobre finalidade:

- Evita que siga aumentando o problema da dispersión edificatoria, que ten como consecuencia o feísmo, e máis alá, a dotación ineficiente de servizos no territorio.
- Permite recuperar e poñer en valor a grande riqueza de patrimonio construído no rural, que doutro xeito, se perdería para sempre, e con el unha parte importante da nosa historia, da nosa memoria, o soporte da nosa identidade e da nosa esencia como país.

En definitiva, perséguese evitar seguir ocupando o territorio e aumentando a dispersión poboacional da nosa comunidade pero, ao mesmo tempo, permítese a utilización excepcional de usos sempre que sexa partindo de construcións existentes, co que se incidirá na restauración e bo mantemento das construcións no noso rural. Nesa liña, sinálase expresamente que nas edificacións tradicionais existentes en solo de núcleo rural ou de solo rústico, nada obsta a que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.

En canto aos parámetros urbanísticos aplicables ás ditas edificacións contempladas no artigo 66 do Regulamento que desenvolve a Lei do solo, aclárase que o límite de 7 metros de altura esixido, debe entenderse referido ás obras que se pretendan levar a cabo, non sendo óbice que a edificación tradicional exceda tal parámetro aos efectos de resultar aplicable as posibilidades previstas de rehabilitación, reconstrución ou mesmo da súa ampliación. Porén, as novas obras que se proxecten, no caso de implicar unha ampliación, non poderán exceder o límite de altura.

Asemade, aclárase que a expresión por razóns xustificadas que se contempla no artigo sinalado, debe entenderse referida á posibilidade de que a ampliación se materialice nun volume independente, pero non como requisito para permitir a posibilidade de ampliación prevista ata o 50%.

Outra das medidas que seguen esta mesma liña apuntada, abórdase a través da disposición transitoria oitava que se engade ao Regulamento que desenvolve a Lei do solo, e que desenvolve a disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, relativa ás construcións executadas no solo rústico ao abeiro de licenza urbanística, aclarándose, entre outras cuestións, que poderán manter o uso autorizado e mesmo cambiar o seu uso a calquera dos previstos no artigo 40 da Lei do solo.



V. Modificacións en materia de planeamento urbanístico

As modificacións realizadas neste ámbito pretenden reforzar a seguridade xurídica, acadar unha maior simplificación administrativa así como maior axilidade e eficacia na materia.

Nomeadamente, clarifícase o ámbito de aplicación do Plan Básico Autonómico, que resulta de aplicación directa naqueles concellos que non contan cun instrumento de planeamento Xeral (Plan Xeral de ordenación, Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento municipais ou Proxecto de ordenación do Medio rural); e naqueles concellos que contan con instrumento de planeamento xeral terá carácter complementario, para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do dito planeamento, sen que en ningún caso poda modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

En relación á documentación que debe constar nos instrumentos de planeamento sintetízase, simplificando o seu contido, debendo axustarse a mesma no suposto das modificacións do planeamento ao principio de proporcionalidade na súa extensión.

Aclárase tamén que as modificacións que afecten aos solos de núcleo rural clasificados nos plans xerais de ordenación municipais, suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación.

VI. Modificacións para reforzar a seguridade xurídica do tráfico inmobiliario

Introdúcense unha serie de medidas encamiñadas a reforzar a seguridade xurídica e a dotar de maior estabilidade o tráfico inmobiliario, clarificándose o réxime xurídico vixente para as edificacións que se atopan en situación de fóra de ordenación e aquelas preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, así como aquelas para as que xa tiveran transcorrido os prazos para a adopción de medidas de restauración da legalidade urbanística.

Así, no caso dos edificios, construcións e instalacións incursos no réxime de fóra de ordenación, aclárase que poderán cambiar o seu uso a calquera dos permitidos pola ordenanza ou normativa que resulte de aplicación.

No caso das edificacións, construcións e instalacións en solo rústico que non sexan plenamente compatibles coas determinacións vixentes, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, admitiranse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten ao réxime legal que resulte de aplicación, sen que, en ningún caso, poda agravarse a situación de incompatibilidade respecto da situación inicial.



VII. Modificacións no réxime transitorio

Clarifícanse as referencias do réxime transitorio. Por unha banda, as referencias que se fan na disposición transitoria primeira da Lei do solo ao solo urbanizable delimitado e non delimitado deben entenderse feitas aos solos clasificados como urbanizable programado e non programado, respectivamente, polos planeamentos aprobados definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Asemade, entenderase como solo urbanizable delimitado o clasificado no seu día como urbanizable ao abeiro da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

En canto aos Decretos de suspensión de planeamento, ditados antes da entrada en vigor da Lei do solo, manteñen a súa eficacia, como norma de dereito transitorio, ata a data de entrada en vigor do correspondente plan xeral de ordenación municipal, pero tal afirmación debe entenderse en coherencia coa regulación que se contempla para o réxime transitorio do solo rústico, polo que tamén nos concellos que contén con decretos de suspensión resultará de aplicación directa o réxime xurídico previsto na Lei do solo para o solo rústico.

VIII. Finalmente, cómpre destacar aquelas cuestións que derivan directamente dunha actualización que é consecuente cas modificacións levadas a cabo na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. Por unha banda, recóllese unha nova regulación no sistema de expropiación que habilita á administración expropiante para utilizar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións en dito sistema, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola normativa vixente, o que se completa coa recuperación da aplicación na nosa Comunidade Autónoma dos artigos 211 e 212 do Regulamento estatal de xestión urbanística. Por outra banda, incorpóranse medidas sancionadoras previstas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, que tutelan as condicións de ornato que deben reunir as edificacións, construcións e instalacións e contribúen a manter a estética do patrimonio edificado urbano e rural de Galicia, relativas ás novas infraccións pola realización de pintadas ou outros actos que causen danos nos bens, mobles ou inmobles, públicos ou privados, na vía pública. Asemade e, tal e como se sinalou anteriormente, incorpórase a modificación da disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, que ten por finalidade recuperar o patrimonio construído e aproveitar e poñer en valor as edificacións existentes, evitando novas construcións.

Por outra banda, este decreto tamén aborda a modificación do Decreto 223/2005, do 16 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de organización e funcionamento do Xurado de Expropiación de Galicia, que tamén foi modificado polo Decreto 146/2006, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. A modificación que se realiza vai dirixida a adaptar a titulación que teñen que ter os membros deste xurado ás actuais titulacións universitarias ao abeiro dos novos plans educativos.



Esta norma estrutúrase nun único artigo, unha disposición derogatoria e catro disposicións derradeiras.

A disposición derogatoria única derroga cantas disposicións de igual ou inferior rango normativo se opoñan ao disposto no Decreto. As disposicións derradeiras regulan ás modificacións normativas relativas ao Xurado de Expropiación de Galicia e á aplicabilidade do Regulamento estatal de Xestión Urbanística, así como a habilitación para o desenvolvemento regulamentario e a entrada en vigor do decreto ao día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Na súa virtude e en uso das atribucións conferidas pola Lei 1/1983, do 22 de febreiro, de normas reguladoras da Xunta de Galicia e da súa Presidencia, por proposta da persoa titular da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, de acordo co ditame do Consello Consultivo e logo de deliberación do Consello da Xunta, na súa reunión do día XX de XX,

DISPOÑO:

Artigo único. *Modificación do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.*

O Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento que desenvolve a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, queda modificado como segue:

Un. Modifícase o apartado 3º da letra b) do número 2 do artigo 13, que queda redactado como segue:

“3º. Unha persoa representante por cada unha das entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas: a Axencia de Protección da Legalidade Urbanística e o Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Poderán actuar no seu nome as persoas ás que legalmente corresponda a súa substitución ou, se é o caso, nas que expresa e documentalmente se delegue.”

Dous. Modifícase o número 2 do artigo 14, que queda redactado como segue:

“2. Para a súa válida constitución para efectos da celebración da sesión, deliberacións e toma de acordos, requirirase a presenza do presidente e do secretario ou, se é o caso, daqueles que os



substitúan, e da metade, cando menos, dos seus membros en primeira convocatoria e un terzo do numero legal de membros en segunda convocatoria.”

Tres. Modifícase o segundo parágrafo da letra a) do número 2 do artigo 18, que queda redactado como segue:

“Todos os seus vogais deberán estar en posesión do título de dereito, ou arquitectura ou enxeñaría de camiños, canais e portos ou, no seu caso, máster nunha titulación que habilite para o exercicio de ditas profesións, e contar con máis de cinco anos de experiencia profesional en materia de urbanismo.”

Catro. Modifícase o apartado 1º do número 3 do artigo 19, que queda redactado como segue:

“1. Presidencia: con rango de dirección xeral, o seu titular deberá estar en posesión do título de dereito, arquitectura ou enxeñaría ou máster nunha titulación que habilite para o exercicio de ditas profesións, con máis de dez anos de experiencia profesional no sector público ou privado.”

Cinco. Modifícase o segundo parágrafo da letra a) do número 1 do artigo 25, que queda redactado como segue:

“No suposto de redes pertencentes ás comunidades de persoas usuarias, deberá acreditarse que estas reúnen os requisitos necesarios e que resultan suficientes para poder prestar os servizos correspondentes, mediante certificación ou informe sectorial favorable do órgano que teña a competencia sectorial en materia de augas.”

Seis. Modifícanse os apartados b.1) e b.2) da letra b) do número 1 do artigo 26, quedando redactados como segue:

“b.1) Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, (artigo 17.b).1 da LSG) entendendo por tales os que supoñan crear, mediante unha actuación urbanizadora de carácter integral, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación urbanística.

b.2) Terreos nos que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana. (artigo 17.b).2 da LSG). Este tipo de actuacións terán por obxecto completar ou reformar a urbanización existente.”

Sete. Elimínase o número 2 do artigo 26.



Oito. Modifícase a letra b) do número 2 do artigo 28, que queda redactado como segue:

“b) A parcela dotacional disporá da ordenación detallada definitivamente aprobada.”

Nove. Modifícase a letra a) do artigo 30, que queda redactado como segue:

“a) Ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar ou rehabilitar integralmente (artigo 20.a) da LSG).”

Dez. Modifícase o último parágrafo da letra b) do artigo 32, que queda redactado como segue:

“Para os efectos previstos nesta letra, entenderase por edificabilidade preexistente licitamente realizada, a edificabilidade asignada ao ámbito que reunía as condicións de solo urbano consolidado ao abeiro do planeamento anterior.”

Once. Elimínase o último parágrafo do número 2 do artigo 33

Doce. Modifícase o primeiro parágrafo da letra e) do número 1 do artigo 35, que queda redactado como segue:

“e) Parcela edificable: parcela que, non estando prevista ou destinada a vía ou dotación urbanística, reúne as condicións mínimas para ser edificada segundo a ordenación proposta polo planeamento, coa previsión das posibles operacións de parcelamento. O seu número obtérase para o ámbito de cada ordenanza concreta de solo de núcleo rural. Para o seu cálculo, será suficiente con prever as operacións de segregación e agrupacións posibles aplicables ao parcelario existente coas súas edificacións.”

Trece. Modifícase o número 2 do artigo 36, que queda redactado como segue:

“2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso (artigo 24.2 da LSG).

O disposto no apartado anterior debe entenderse supeditado ao establecido no 40.1.g) para a protección das construcións que presenten un especial valor arquitectónico, histórico ou etnográfico.”



Catorce. Modifícase a letra f) do número 2 do artigo 49, que queda redactada como segue:

“f) Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna (artigo 34.2.f) da LSG).

Aos efectos do previsto no apartado anterior, non terán a consideración de solo rústico de protección de espazos naturais os ámbitos das reservas da biosfera e os hábitats, agás que teñan a consideración de espazos naturais protexidos ou estean en Rede Natura 2000.”

Quince. Modifícanse as letras g), h) e i) do número 1 do artigo 50, que quedan redactadas como segue:

“g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros (artigo 35.1.g) da LSG).

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial.

h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos en que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas (artigo 35.1.h) da LSG).

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial.

i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal (artigo 35.1.i) da LSG).

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial.”

Dezaseis. Modifícase o número 3 do artigo 51, que queda redactado como segue:

“3. Os usos previstos nas letras n) e ñ) do artigo anterior deberán ser obxecto da autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal (artigo 36.3 da LSG) segundo o procedemento previsto nos artigos 56 e seguintes.



Unha vez autorizada a implantación dos usos referidos a través da emisión da correspondente autorización autonómica, as obras que posteriormente se podan levar a cabo na edificación e non impliquen aumento de volume, non requirirán dunha nova autorización autonómica, senón unicamente do correspondente título habilitante de natureza urbanística.”

Dezasete. Modifícase o artigo 52, que queda redactado como segue:

“Artigo 52. Uso residencial vinculado a unha explotación agrícola ou gandeira

1. A edificación para uso residencial constitúe un uso prohibido en solo clasificado como rústico, agás que este estea intimamente vinculado a unha explotación agropecuaria, de conformidade co previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento.
2. Para os efectos do previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, enténdese por explotación agraria o conxunto de bens e dereitos organizados empresarialmente polo seu titular en exercicio da actividade agraria, primordialmente con fins de mercado, e que constitúe en si mesma unha unidade técnico-económica.

Pola súa banda, considérase explotación gandeira, de conformidade co disposto no artigo 39.g) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, a unidade técnico-económica caracterizada pola existencia dunhas instalacións, un conxunto de animais así como outros bens que, organizados polo seu titular, sirvan para a cría, produción e reprodución de animais e a obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios.

3. Para xustificar a necesidade de vivenda vinculada a unha explotación agropecuaria, pola súa íntima vinculación coa dita explotación, deberá acreditarse que concorren os seguintes requisitos:

a) Que a explotación se configure como unha unidade económica desde a vertente da lexislación fiscal e sectorial ou ben, forme parte dun conxunto integrado de unidades económicas baixo unha dirección empresarial común, e que a dimensión física ou económica-productiva da explotación xustifique a implantación excepcional do uso de vivenda.

b) Que exista unha íntima e imprescindible vinculación da edificación á explotación agrícola ou gandeira, é dicir, a necesidade da vivenda deberá xustificarse en relación con funcións de vixilancia, asistencia, xestión ou control derivadas ou exixidas polas características da explotación, debendo ser destinada a vivenda á residencia habitual da persoa que dirixa ou traballe directamente a explotación ou da persoa ou persoas que, en virtude de calquera título xurídico, exerzan as indicadas funcións; asemade, admitiranse vivendas para o aloxamento de persoas traballadoras temporeiras, debendo xustificarse neste caso que o ciclo dos produtos dos que se trate, esixe, periódicamente, o traballo coordinado de persoas que a oferta laboral local non pode atender. Fóra da tempada, estas instalacións non poden destinarse ao uso residencial, se ben poden ser obxecto doutros usos admitidos en solo rústico, debidamente autorizados.



A concorrencia de razóns xustificadas, tales como a dimensión e as características da explotación, permitirá a autorización dunha nova construción destinada a vivenda, aínda que exista unha vivenda familiar asociada á mesma explotación, sempre que resulte acreditado que algún dos seus residentes exerce as funcións referidas anteriormente.

En relación coas características da explotación e a súa consideración para os efectos previstos neste artigo, teranse en conta os criterios previstos na lexislación sectorial e os empregados pola consellería competente por razón da materia, que deberá emitir informe que verse sobre tales cuestións.

c) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida en relación coas construcións principais da explotación.

d) A explotación ten que ser preexistente. Non cabe, polo tanto, solicitar simultaneamente as instalacións para a explotación agropecuaria e para unha vivenda vinculada, agás no suposto de mozos beneficiarios de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda deste Regulamento.

e) O promotor deberá acreditar a súa condición, ben dirixindo ou traballando directamente a explotación, ou mediante calquera título xurídico a través do cal exerza as funcións de vixilancia, asistencia, xestión ou control derivadas ou exixidas polas características da explotación e que xustifican a necesidade da vivenda.

Asemade, deberá acreditarse o exercicio efectivo da actividade agraria, cando menos, durante os tres anos anteriores, agás no suposto de mozos beneficiarios de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda deste Regulamento.

f) Deberá xustificarse documentalmente que a explotación agropecuaria constitúe o principal medio de vida do promotor; os rendementos por actividades económicas agropecuarias deben reportar ao promotor, como mínimo, o 50 % dos seus ingresos anuais, agás no suposto de mozos beneficiarios de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda deste Regulamento.

4. A licenza urbanística municipal para a construción dunha vivenda vinculada a unha explotación agropecuaria impoñerá as seguintes condicións:

a) O mantemento efectivo da explotación agropecuaria, coa vinculación da vivenda á correspondente explotación, de maneira continua e ininterrompida, durante o prazo mínimo de vinte e cinco anos, agás causa de forza maior debidamente xustificada ou por causas non imputables ao seu titular ou polos cambios derivados da normativa ou do planeamento urbanísticos.



b) As parcelas que sirvan para acreditar a vinculación a usos agrícolas ou gandeiros quedarán urbanística e rexistralmente vinculadas á edificación que se autorice, e urbanisticamente terán o carácter de indivisibles.

Deberá ser obxecto de nota marxinal no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística, de acordo co establecido pola normativa reguladora da inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística.

5. A licenza non será transmisíble, agás que simultaneamente se transmita a explotación e o adquirente achegue compromiso de mantemento da actividade agropecuaria nos termos previstos neste artigo, e quedará subrogado en todas as cargas derivadas da vinculación coa explotación agropecuaria.

6. A extinción ou desaparición, por causas sobrevidas, da explotación provocará a incursión da edificación no réxime de incompatibilidade previsto no artigo 205.2 e no planeamento respectivo. Esta circunstancia será obxecto de nota marxinal no Rexistro da Propiedade, na forma que legalmente proceda.”

Dezaoito. Modifícase o artigo 53, que queda redactado como segue:

“Artigo 53. Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación

1. Para os efectos do previsto no artigo 50.1.ñ), considéranse construcións de natureza artesanal aquelas en que se desenvolvan actividades artesanais que cumpran as seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto a elaboración de produtos mediante procesos ou técnicas manuais ou auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, ou que supoñan unha continuación dos oficios tradicionais, incluídas as desenvolvidas por empresas que teñan a condición de empresa artesanal alimentaria conforme o establecido na normativa sectorial sobre calidade alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuais ou ben nos que desenvolvan as súas funcións un número reducido de persoas, sen que en ningún caso poidan implicar unha actividade industrial.

2. Por actividades complementarias de primeira transformación de produtos derivados do sector primario enténdense aquelas que sirvan de apoio ás explotacións agropecuarias ou forestais, as necesarias para realizar actividades de elaboración e comercialización de produtos agrícolas, gandeiros ou forestais, así como os servizos complementarios das ditas actividades.



Para os efectos do disposto neste artigo inclúese a transformación de produtos do sector primario, sempre e cando os mencionados produtos se orixinasen, principalmente, nunha ou varias unidades de explotación integradas baixo unha dirección empresarial común.

3. Tanto as actividades artesanais a que se refire o presente artigo como as actividades complementarias de primeira transformación deberán desenvolverse en construcións de reducida dimensión, entendendo por tales aquelas que supoñan unha ocupación máxima de 800 metros cadrados. Logo de xustificación motivada, e sempre que a materia prima que se vai transformar sexa un dos eixos de desenvolvemento local e que pola súa natureza sexa necesario localizala no seu contorno, poderá excederse tal dimensión, logo de informe favorable da consellería competente en materia de desenvolvemento rural.

4. Estas actividades deben gardar unha relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural de que se trate. Esta circunstancia será a que xustifique a localización da actividade que se van desenvolver no solo rústico.”

Dezanove. Modifícase o artigo 54, que queda redactado como segue:

“Artigo 54. Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen

Para os efectos previstos no artigo 50.1.o), enténdese que son potenciadoras do medio en que se localicen as actividades seguintes:

1. Os establecementos de turismo rural nos termos da lexislación de turismo e na determinación 3.1.13 das directrices de ordenación do territorio de Galicia.
2. As pousadas, nos termos da Lei do turismo de Galicia; hoteis balneario, ligados ao aproveitamento de augas termais; hoteis-talaso, vinculados ao aproveitamento das augas do mar e os albergues turísticos vinculados á rede dos Camiños de Santiago.

Entenderase por albergues turísticos vinculados á rede dos Camiños de Santiago:

- a) Os que acaden esta categoría por tratarse de albergues de peregrinos do Camiño de Santiago de conformidade coa normativa vixente en materia de turismo.
- b) Aqueles que se empracen nun ámbito con declaración de ben de interese cultural, nos contornos de protección e zona de amortecemento dos camiños que contén cunha delimitación aprobada definitivamente conforme co procedemento específico e os que se empracen na franxa de 30 metros dos Camiños non delimitados. Nestes casos, deberán contar con espazos exteriores abertos de espaxamento, cunha superficie mínima de parcela de 5.000 m².
3. Outras instalacións turísticas no medio rural que teñan que localizarse inescusablemente nese medio concreto, tales como as situadas en ámbitos de montaña ou de salientables valores



naturais, de tal xeito que é precisamente a natureza do servizo prestado pola instalación turística pretendida nese emprazamento o que determina a necesidade da súa implantación nese medio concreto. Nestes supostos exixíranse as seguintes condicións:

- a) Debe xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida.
 - b) Deben implantarse nun espazo aberto e natural, tratándose dun lugar que posibilita realizar actividades en contacto coa natureza.
 - c) O establecemento deberá contar con espazos exteriores abertos de esparexemento, cunha superficie mínima de parcela de 10.000 m² e a súa arquitectura terá que ser respectuosa e integrarse no contorno.
4. Os establecementos de aloxamento na modalidade de agroturismo, nos termos establecidos na lexislación turística, incluíndo o enoturismo; deberán cumprirse os mesmos requisitos que no caso das vivendas vinculadas ás explotacións agropecuarias.”

Vinte. Modifícanse o número 1.a).1º.1.a), as letras b), d), e), f) do número 1, e o número 2 e letras a), d) e f) do artigo 56, que queda redactado como segue:

“Artigo 56. Solicitude e documentación que hai que presentar

1. O promotor deberá presentar a solicitude ante o concello xunto coa seguinte documentación:

a) Anteproxecto redactado por técnico competente, co seguinte contido:

1º. Memoria descritiva e xustificativa do cumprimento do establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, e na cal se recollan e especifiquen os seguintes aspectos:

1.a) Identificación e características esenciais da parcela e da súa contorna nun radio mínimo de 500 metros que permita apreciar a idoneidade da localización.

....

b) Certificación catastral, descritiva e gráfica da parcela que acredite a titularidade e superficie desta. No caso de que o solicitante non sexa a persoa propietaria poderá acreditar o seu dereito por calquera medio de proba admisible en dereito.

...

d) Para os efectos establecidos polo artigo 39.e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, considérase suficiente achegar a certificación do Rexistro da Propiedade descritiva da parcela e na cal conste o seu titular.

De non estar inscrita a parcela, o órgano competente considerará suficiente a achega do título de propiedade.



e) Documento en que se formalicen os compromisos da persoa interesada esixidos no artigo 59^a) deste regulamento.

f) Xustificante do abono de taxas correspondentes, mediante impreso de autoliquidación establecido para o efecto pola consellería competente en materia de facenda, e debidamente cuberto pola entidade financeira colaboradora.

2. No caso dos expedientes de autorización autonómica para edificacións residenciais vinculadas a explotacións agropecuarias, deberá achegarse, ademais da indicada no punto anterior, a seguinte documentación:

a) Informe ou memoria técnica sobre a explotación agropecuaria existente, elaborado por técnico competente, en que se describan as características esenciais da explotación, na que se conteñan, cando menos, os seguintes datos:

1º CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DA EXPLOTACIÓN

Neste apartado deberá describirse tecnicamente a explotación e todos os seus elementos

Nº Rexistro

Ano de inscrición

Titular ou titulares da explotación

Tipo de explotación:

- Nas gandeiras: clasificación segundo se trate de explotacións con base ou sen base territorial e nº de cabezas de gando

- Nas agrícolas: orientación produtiva (cantidade e tipo de cultivo).

Base territorial da explotación coa especificación das parcelas que a compoñen, superficie de cada unha delas, peche e cuberta vexetal.

Acreditación da titularidade da base física da explotación (Certificación catastral, escrituras públicas, inscrición no rexistro da propiedade, títulos de concentración parcelaria)

Relación de maquinaria afecta á explotación (Con especificación de modelos e dimensións)

Instalacións e construcións afectas á explotación coa súa ubicación e dimensións especificando no seu caso o grao de automatización:

- almacéns, cortellos, silos, heniles, fosa de xurro, sala de ordeño, parideiras, áreas de cría, instalacións de ordeño, instalacións de refrixeración, instalacións de limpeza mecanizada, preparación de alimentos para o gando, (...)

Man de obra asalariada ou non asalariada empregada na explotación e tempo de dedicación

2º DIMENSIÓN ECONÓMICO-PRODUTIVA DA EXPLOTACIÓN

A explotación se configura como unha unidade económica desde a vertente da lexislación fiscal e sectorial ou forma parte dun conxunto integrado de unidades económicas baixo unha dirección empresarial común, debendo especificar:

- Volume de produción nos 3 últimos anos

- Ingresos anuais proporcionados pola explotación nos 3 últimos anos

- Subvencións ou axudas á modernización recibidas nos 3 últimos anos

3º ANÁLISE OU MEMORIA DO FUNCIONAMENTO DA EXPLOTACIÓN

Análise do funcionamento da explotación con explicación de todos os traballos que require co tempo de dedicación necesario e valoración dos motivos polos que se require da permanencia dos seus titulares e consecuentemente necesita dunha vivenda vinculada:



- Vixilancia e asistencia aos animais e/ou cultivos
- Vixilancia do proceso produtivo
- Vixilancia, control e xestión das instalacións afectas
- Análise do grao de automatización da explotación
- Conciliación da vida familiar

4º ANÁLISE SOBRE A UBICACIÓN ELIXIDA

- A vivenda se sitúa sobre a parcela da explotación (explotación concentrada)
- A vivenda se sitúa sobre a parcela na que se aloxan os animais (gandeira) ou nunha das parcelas centrais da explotación agrícola (explotación dispersa)
- A vivenda se sitúa sobre a parcela que alberga as instalacións principais do proceso produtivo (explotación dispersa)
- Análise das distancias da vivenda proxectada a todas as parcelas da explotación
- Memoria sobre a existencia dunha relación funcional da vivenda coa explotación (se existen ou non dependencias no proxecto da vivenda afectas á explotación.
- Proporcionalidade: Análise sobre a existencia dunha adecuada proporcionalidade entre os usos propios da explotación e o uso residencial.
- Distancia, no seu caso, da vivenda ao resto de edificacións da explotación

...

d) Certificado de estar dado de alta no réxime da Seguridade Social correspondente pola súa actividade agraria, cando menos, durante os tres anos anteriores, agás no caso de que o solicitante sexa un mozo beneficiario de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda deste regulamento.

...

f) Copias da declaración do imposto da renda das persoas físicas dos últimos tres anos ou documentación xustificativa no caso das persoas xurídicas onde se especifiquen os rendementos por actividades económicas agropecuarias como a principal fonte de ingresos do promotor ou, no seu caso, do titular da explotación, agás no caso de que o solicitante sexa un mozo beneficiario de axudas á incorporación á actividade agraria segundo o disposto na disposición adicional segunda deste regulamento, que deberá achegar copia da resolución da súa concesión e un plan de viabilidade que determine a sustentabilidade da explotación agropecuaria.”

Vinte e un. Modifícanse os números 1 e 2 do artigo 61, que quedan redactados como segue:

“1. Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas nos artigos 35.1 letras g), h), i), l) e m) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e nas mesmas letras do artigo 50.1 deste regulamento.

No caso das vivendas vinculadas a unha explotación agropecuaria esta xustificación resulta implícita na acreditación da íntima e imprescindible vinculación da vivenda á dita explotación, de xeito que ca acreditación desta poderá entenderse xustificada a primeira.



2. A superficie mínima da parcela sobre a cal se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados, agás para os usos regulados nos artigos 35.1.m) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 50.1.m) deste regulamento e para a ampliación de cemiterios. Para estes efectos non será admisible a adscrición doutras parcelas.

Asemade, os equipamentos e dotacións privados deberán contar con espazos exteriores abertos de espaxemento que xustifiquen a necesidade da súa implantación no solo rústico, polo que deberán emprazarse en parcelas cunha superficie mínima de 10.000 m².”

Vinte e dous. Modifícase o artigo 63, que queda redactado como segue:

“Artigo 63. Edificacións existentes de carácter tradicional

As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios ou produtivos, a actividades turísticas ou artesanais e a pequenos talleres e equipamentos (artigo 40 da LSG).

Aos efectos do sinalado no apartado anterior enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta a que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.

Logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos aplicables, agás o límite de altura, permitírase a súa rehabilitación e reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional (artigo 40).

O límite de altura sinalado resulta esixible ás obras que se pretendan levar a cabo, non sendo óbice que a edificación tradicional exceda tal parámetro aos efectos de resultar aplicable as posibilidades previstas neste artigo. Porén, as novas obras que se proxecten, no caso de implicar unha ampliación, non poderán exceder o límite de altura.

Asemade, a expresión por razóns xustificadas debe entenderse referida á posibilidade de que a ampliación se materialice nun volume independente, pero non como requisito para permitir a posibilidade de ampliación prevista ata o 50%. Neste punto, nada obsta para que, no caso das edificacións que non tiveran esgotado a posibilidade ampliatoria ata o 50% do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poidan facelo tamén, mesmo *a posteriori*, como resposta ás novas necesidades de espazo que puideran ter xurdido.

En canto ás obras permitidas, deben considerarse incluídas tamén as obras de reforma.



De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

En calquera caso, deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria (artigo 40).

Para os efectos do previsto neste artigo, consideraranse edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da Lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana (artigo 40 da LSG).

Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as súas características esenciais.

Vinte e tres. Modifícase a letra d), do número 2, o número 4 e modifícase o a letra b) do artigo 64, que queda redactado como segue:

“d) No resto de concellos: 0,40 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

O planeamento xustificará a edificabilidade asignada en cada ámbito, segundo os criterios establecidos polo artigo 51.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 103.5 deste regulamento, valorando o parque de vivendas existente (artigo 41.2 da LSG).

...

4. Estes límites de edificabilidade teñen carácter de máximos, de xeito que os plans sempre poderán establecer edificabilidades menores.

Aos efectos do disposto nos apartados 1 e 2 tomarase como dato o número de habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial.

...

b) O índice de edificabilidade aplicarase sobre a superficie total do ámbito, computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e coa exclusión, en todo caso, dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan manteña e dos destinados a sistemas xerais adscritos para efectos de xestión que se sitúen fóra do ámbito (artigo 41.1.b) da LSG).

Para estes efectos, entenderanse por dotacións públicas, as de carácter público definidas no artigo seguinte que non fosen adquiridas a título oneroso.”



Vinte e catro. Modifícase o número 2 do artigo 77 e engádese un parágrafo ao número 3, que queda redactado como segue:

“2. Excepcionalmente, os plans xerais, atendendo á demanda real de vivenda protexida, poderán fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello e aos diferentes réximes de vivenda protexida. A porcentaxe de reserva total do concello determinaraa anualmente o Instituto Galego da Vivenda e Solo, con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. A resolución que determine esta porcentaxe será obxecto de publicación no Diario Oficial de Galicia (artigo 42.9 da LSG).

3. Cando se produza unha variación de máis ou menos dous puntos porcentuais da porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello establecida no plan xeral respecto da última publicada, o Pleno do concello, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, deberá acordar a modificación das porcentaxes de reserva e axustalas á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo (artigo 42.9 da LSG).

O previsto neste artigo resulta de aplicación a todos os plans xerais de ordenación municipal, con independencia da forma de fixación da reserva e da súa contía. Enténdese que a porcentaxe final que se fixe se axusta á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo cando iguale ou supere a reserva establecida nesta.”

Vinte e cinco. Modifícase o segundo apartado do artigo 82, que queda redactado como segue:

“Para tal efecto, a cartografía será entregada ao órgano competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.”

Vinte e seis. Modifícanse os números 1 e 2 do artigo 85, que quedan redactados como segue:

“1. A redacción dos instrumentos de planeamento urbanístico efectuarana facultativos ou facultativas coa correspondente titulación universitaria (artigo 51.1 da LSG).

Para tal efecto, deberán ser redactados por persoas ou equipos multidisciplinares, nos que polo menos un dos seus membros terá que estar en posesión do título de arquitectura, enxeñería de camiños, canais e portos ou máster nunha titulación que habilite para o exercicio de ditas profesións.

2. A redacción do proxecto de plan xeral deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclos, dos cales, polo menos, un deles terá que ser arquitecto ou arquitecta ou enxeñeiro ou enxeñeira de camiños, canles e portos ou ter o grao en arquitectura ou enxeñaría de camiños, canles e portos (artigo 51.1 da LSG).



En consonancia co disposto no número anterior, o previsto neste número debe entenderse referido a estar en posesión do máster en arquitectura ou enxeñaría de camiños, canles e portos.”

Vinte e sete. Modifícase o o número 2 do artigo 90, que queda redactado como segue:

“2. Este instrumento será aplicable nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal e terá carácter complementario do planeamento municipal (artigo 49.2 da LSG).

O Plan Básico Autonómico será de aplicación directa naqueles concellos que non contén con instrumento de planeamento xeral, é dicir, que non contén con Plan Xeral de ordenación, Normas Complementarias e Subsidiarias de planeamento municipais ou Proxecto de ordenación do Medio rural; e, naqueles concellos que contén con instrumento de planeamento xeral terá carácter complementario, para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do dito planeamento, sen que en ningún caso poda modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.”

Vinte e oito. Modifícase o número 2 do artigo 105, que queda redactado como segue:

“2. Os plans xerais, cando afecten a ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado, poderán incorporar, co grao de precisión que corresponda, as determinacións do planeamento anterior que sexan compatibles coa normativa vixente.

No caso de que tales determinacións sexan incorporadas ao contido do plan xeral, a súa modificación deberá seguir o réxime aplicable ás modificacións deste.

Así mesmo, o plan xeral poderá remitir a ordenación detallada de determinadas áreas a un instrumento de planeamento aprobado con anterioridade declarándoo subsistente, identificando estas áreas de planeamento incorporado indicando a súa data de aprobación e publicación.

Neste caso, a modificación das determinacións do dito planeamento seguirá o réxime aplicable á modificación do instrumento de desenvolvemento de que se trate.”

Vintenove. Modifícase o número 1 do artigo 123, que queda redactado como segue:

“Estas reservas estableceranse en función das necesidades existentes ou previstas e non se fixarán estándares mínimos para esta clase de solo, salvo no caso de que o plan delimite áreas nas cales se prevexan actuacións de carácter integral. En tal caso, serán aplicables as reservas de solo para sistemas locais e aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 42.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, para o ámbito de cada actuación integral.”

Trinta. Modifícase o número 2 do artigo 130, que queda redactado como segue:



“2. Sen prexuízo do disposto no artigo 36.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, en relación cos instrumentos de ordenación do territorio, as normas de protección, conservación e recuperación do medio rural non poderán establecer restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas neste regulamento para o solo rústico, pero poderán regular aqueles aspectos que aquel non detalla especificamente, como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, cores e acabamentos.”

Trinta e un. Engádesse un número 3 ao artigo 134, que queda redactado como segue:

“3. Achegarase un listado das dotacións do termo municipal, identificando o código, a súa superficie, a diferenciación da dotación de acordo cos artigos 70 e 71 deste regulamento, a cualificación como sistema local ou xeral ou de ámbito funcional superior ao do plan xeral, o carácter público ou privado, e se a dotación é existente ou prevista. Neste último caso, indicarse o sistema de obtención do solo segundo o disposto no artigo 129 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 315 deste regulamento, ou se está obtido, e no caso de cesión gratuíta, identificación do ámbito ao que se vincula e a situación de inclusión ou adscrición a este.”

Trinta e dous . Modifícanse os apartados b.3), c.1).7º, e d) do número 2 do artigo 138, que queda redactado como segue:

“b.3) Superficie e grao de consolidación: superficie de núcleo delimitada e categoría de solo (común e tradicional), número de parcelas edificadas e consolidación en función do establecido no artigo 35, con expresión do método empregado. De empregarse o método gráfico, achegaranse os planos correspondentes para a súa comprobación.

....

c.1)

7º. As edificacións de carácter tradicional existentes, diferenciando as que non poidan terse en conta para que poida considerarse unha parcela como edificada.

...

d) A ficha de cada núcleo acompañarase tamén de dúas fotografías aéreas a escala similar á dos planos anteriores: unha correspondente ao «voo americano» do ano 1956, e outra o máis recente posible respecto do momento da tramitación do plan, sobre as cales se reflectirá o perímetro do núcleo delimitado.”

Trinta e tres. Modifícanse as letras b), g) e j) do número 1 do artigo 140, que quedan redactadas como segue:



“b) Mapas de riscos, sinalando as áreas vulnerables pola existencia de riscos naturais, xeolóxicos ou tecnolóxicos, áreas afectadas por impactos ambientais relevantes e as zonas de fluxo preferente.

Neste senso, incorporaranse mapas de capacidade do territorio en canto á contaminación atmosférica, de protección da contaminación luminosa e de contaminación acústica, no suposto de que se elaborasen, de acordo co disposto na normativa sectorial.

...

g) Evolución urbanística do concello, que comprenda a clasificación urbanística do planeamento precedente, de ser o caso, e a expresión do solo ocupado pola edificación, sinalando os solos urbanos e os núcleos rurais, así como os terreos ocupados por edificación dispersa. Neste plano, sinalaranse os instrumentos de planeamento de desenvolvemento en execución, coas datas de aprobación e o grao de execución acadado.

...

j) Identificación e localización dos espazos libres, zonas verdes e equipamentos existentes, diferenciando o seu carácter público ou privado, de conformidade ca codificación que figure na memoria.

A escala mínima dos planos de información xeral será 1/10.000. Utilizaranse escalas de maior aproximación e/ou dividirase a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou a súa densidade.”

Trinta e catro. Modifícase o artigo 141, que queda redactado como segue:

“Artigo 141. Planos de ordenación urbanística

Dentro da documentación gráfica do plan xeral incorporárase un conxunto de planos, en que se reflectirá a ordenación urbanística do territorio do termo municipal, organizados nos seguintes bloques:

1. Planos a escala mínima 1:5.000 de estrutura xeral e orgánica do territorio, nos cales se sinalen, conxunta ou separadamente, o sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, o sistema xeral de equipamentos e o sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos, así como os núcleos de poboación existentes no municipio e crecementos previstos.
2. Planos a escala mínima 1:5.000 de clasificación e categorización do solo, cos límites parroquiais.
3. Planos a escala mínima 1:5.000 de ordenación e xestión do solo nos cales se sinalen conxunta ou separadamente, aos seguintes aspectos:



- a) Determinación da delimitación do solo urbano así como a identificación e delimitación dos seus distritos.
 - b) Diferenciación, dentro do solo urbano non consolidado, dos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, de reforma interior ou renovación urbana ou de actuacións de dotación.
 - c) Delimitación dos sectores de solo urbanizable, con asignación dos usos globais; das áreas de actuación integral en núcleo rural; das áreas de planeamento incorporado e das áreas de recualificación.
 - d) Identificación das actuacións illadas en solo urbano ou de núcleo rural.
 - e) Delimitación das áreas de repartición, sinalando e grafando, no seu caso, os sistemas xerais incluídos ou adscritos a elas.
 - f) Delimitación, no seu caso, das actuacións sobre o medio urbano de conformidade co sinalado na lexislación estatal.
4. Planos de ordenación do solo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, nos que se reflectan conxunta ou separadamente, os seguintes aspectos:
- a) A cualificación urbanística de todo o ámbito, reflectindo as ordenanzas de aplicación correspondentes a cada zona.
 - b) A delimitación dos espazos libres e zonas verdes públicas existentes e previstas.
 - c) A localización dos equipamentos existentes e previstos, sinalando o seu carácter público ou privado.
 - d) O trazado e características da rede viaria, clasificada segundo o tráfico, sinalando as aliñacións e o largo de todas as vías e o trazado do viario de conexión co sistema xeral de infraestruturas de comunicación, de ser o caso.
 - e) A situación e ás características da previsión de aparcadoiros públicos.
 - f) O trazado e ás características das instalacións, galerías e redes de abastecemento e evacuación de augas, subministración de enerxía eléctrica, de gas e telecomunicacións, e outros servizos que o plan preveña, así como das conexións previstas co sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos.
5. Planos de ordenación do solo de núcleo rural: o contido relativo á ordenación dos núcleos rurais incorporárase aos planos adxuntos ás fichas da análise do modelo de asentamento poboacional, co contido definido no artigo 138.2.c.2).
6. Cando opte pola súa ordenación detallada, para os sectores, áreas e ámbitos correspondentes, o plan xeral deberá desenvolver a mesma documentación que se establece para os plans parciais e os plans especiais de reforma interior, respectivamente.



7. Os planos de ordenación deberán ser realizados, como mínimo, á escala indicada nos puntos anteriores. Utilizaranse escalas de maior aproximación e/ou dividirase a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou a súa densidade.”

Trinta e cinco. Modifícase o número 7 do artigo 144, que queda redactado como segue:

“7. O concello trasladará esta documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, o cal realizará as consultas previstas no documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, dará audiencia aos municipios limítrofes e solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses; transcorrido este, entenderanse emitidos con carácter favorable (artigo 60.7 da LSG).

Os concellos limítrofes contarán cun prazo de tres meses para contestar, transcorrido o cal entenderase que non formulan obxeccións ao plan.”

Trinta e seis. Modifícase o número 3 e engádese un número 4 ao artigo 145, que quedan redactados como segue:

“3. Documentación gráfica:

a) Planos de información:

a.1) Planos de información xeral, a escala e co contido definido no artigo 140.

a.2) Planos de información do solo urbano: planos, a escala mínima 1:5.000, que sexan precisos para expresar o estado actual do solo urbano en canto ao seu perímetro e ás características das obras de urbanización e das edificacións existentes.

b) Planos de ordenación:

b.1.) Planos a escala mínima 1:5.000 de estrutura xeral e orgánica do territorio, nos cales se sinalen, conxunta ou separadamente, o sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, o sistema xeral de equipamentos e o sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos, así como os núcleos de poboación existentes no municipio e crecementos previstos.

b.2.) Planos a escala mínima 1:5.000 de clasificación e categorización do solo, cos límites parroquiais.

b.3.) Planos a escala mínima 1:5.000 de ordenación e xestión do solo nos cales se sinalen conxunta ou separadamente, aos seguintes aspectos:

1º) Delimitación do solo urbano e diferenciación do solo urbano consolidado do solo urbano non consolidado.



2º) Delimitación dos sectores de solo urbanizable, con asignación dos usos globais e das áreas de actuación integral en núcleo rural.

4. Planos de ordenación do solo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, nos que se reflectan conxunta ou separadamente, os seguintes aspectos:

- a) Delimitación dos espazos libres e zonas verdes públicos existentes e previstos.
- b) Localización dos equipamentos existentes e previstos, sinalando o seu carácter público ou privado.
- c) Trazado da rede viaria e, en particular, do viario de conexión co sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, de ser o caso.
- d) Trazado das redes de servizos que o plan prevexa, así como as conexións previstas co sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos.”

Trinta e sete. Modifícase o número 1 do artigo 160, que queda redactado como segue:

“1. Os particulares poderán formular e elevar á Administración competente para a súa tramitación, os plans parciais, plans especiais e estudos de detalle que se redacten en desenvolvemento do plan xeral, así como os Plans especiais de infraestruturas e dotacións para actuacións no solo rústico.”

Trinta e oito. Modifícase o número 4 do artigo 177, que queda redactado como segue:

“4. Así mesmo, nos concellos sen planeamento xeral ou que contén con plan básico municipal, poderán formularse plans especiais que teñan por obxecto a execución de actuacións públicas para crear solo urbano con destino a usos industriais ou terciarios, a equipamentos públicos ou a construción de vivendas de promoción pública (artigo 70.3 da LSG).

O previsto neste número tamén resultará de aplicación nos concellos nos que exista un Proxecto de Ordenación do Medio Rural por canto, pola natureza da que participan este tipo de instrumentos, resultan asimilables aos plans básicos municipais.

En todo caso, a formulación destes plans especiais deberá estar baseada en causas de interese e necesidade públicos.”

Trinta e nove. Modifícase o primeiro parágrafo do número 1 do artigo 192, que queda redactado como segue:



“1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans básicos municipais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:”

Corenta. Modifícanse os números 4 e 6 do artigo 200, que queda redactado como segue:

“4. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos (artigo 83.4 da LSG).

A documentación das modificacións de planeamento axustarase aos principios enunciados no artigo 83 deste regulamento e ao de proporcionalidade na súa extensión co alcance das modificacións propostas.

...

6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 34 deste regulamento, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 da dita lei e 191 deste regulamento (artigo 83.6 da LSG).

As modificacións que afecten aos solos de núcleo rural clasificados nos plans xerais de ordenación municipais, suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas neste regulamento para a tramitación e a aprobación do plan xeral de ordenación municipal.”

Corenta e un. Modifícase o artigo 205, que queda redactado como segue:

“1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestas construcións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio (artigo 90.1 da LSG).

O disposto no apartado anterior debe entenderse sen prexuízo da posibilidade de cambio de uso, sen máis obras que as previstas no apartado anterior, a calquera dos permitidos pola ordenanza ou normativa que resulte de aplicación.

Este réxime será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos.

En calquera caso, a renuncia ao incremento do valor expropiatorio non afectará as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmovible en axeitadas condicións de conservación, de acordo co



correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente, pola antigüidade da edificación.

2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme o sinalado no punto anterior, e poderanse realizar, como mínimo, as obras sinaladas no punto anterior (artigo 90.2 da LSG).

En todo caso, nas edificacións, construcións e instalacións en solo rústico que non sexan plenamente compatibles coas determinacións vixentes, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme ao previsto no número 1 deste artigo, admitiranse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten ao réxime legal que resulte de aplicación. En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade respecto da situación inicial.”

Corenta e dous. Modifícase o artigo 210, que queda redactado como segue:

“No rexistro de planeamento existirán:

- a) Unha base de datos informatizada, a modo de inventario, na cal se recolla a información alfanumérica básica de cada expediente, cuxa estrutura e contidos mínimos se regularán mediante instrución do órgano directivo superior en materia de urbanismo.
- b) Arquivo documental formado por unha copia dos instrumentos e documentos en soporte dixital conforme as especificacións, formatos e outros requirimentos que se poidan establecer mediante resolución da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.”

Corenta e tres. Modifícase o número 1 do artigo 235, que queda redactado como segue:

“1. A delimitación de áreas de repartición efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas, así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas (artigo 98.1 da LSG).

Para ese efecto, na súa formulación ou revisión, o Plan Xeral de Ordenación Municipal garantirá que non existan diferenzas porcentuais de aproveitamento xeral superiores ao 20 % entre as distintas áreas de repartición que delimite, dentro do solo urbanizable de uso residencial ou hoteleiro, tendo en conta as dotacións previstas ou adscritas para elas. O mesmo equilibrio deberá existir entre as áreas de repartición delimitadas dentro do solo urbano non consolidado regulado no artigo 26. 1. b.1).



O aproveitamento xeral de cada área de repartición calcularase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluíndo o dotacional privado correspondente a ela, de ser o caso, pola superficie total da área incluídos os terreos dos sistemas xerais adscritos a ela, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas que non fosen obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes, no momento de aprobación daquel, e cuxa superficie se manteña.”

Corenta e catro. Modifícase o número 1 do artigo 290, que queda redactado como segue:

“1. Mediante este sistema, a Administración expropiante obtén a propiedade de todos os bens e dereitos incluídos no polígono e executa as obras de urbanización (artigo 117.1 da LSG).

A Administración expropiante poderá utilizar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións no sistema de expropiación, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola lexislación de réxime xurídico, de contratación das administracións públicas, de réxime local e de ordenación territorial e urbanística.”

Corenta e cinco. Modifícanse os números 1 e 4 do artigo 358, que quedan redactados como segue:

“1. O concello poderá outorgar licenzas de obras parciais que autoricen a realización de fases concretas dun proxecto básico de edificación, sempre que sexan autónomas e funcionalmente independentes. Para o inicio das obras será necesaria a presentación do proxecto de execución referido á fase de que se trate.

...

4. Tamén poden outorgarse licenzas de ocupación ou utilización limitadas a partes das construcións e instalacións que cumpran a normativa urbanística, cando existan outras partes que non se axusten á licenza en aspectos de detalle ou escasa entidade, sempre que se cumpra o previsto na letra a) do número 2 deste artigo e que se constitúa garantía, sen prexuízo de exercer as potestades de disciplina urbanística que fosen procedentes.”

Corenta e seis. Elimínase o último parágrafo do número 5 do artigo 359

Corenta e sete. Modifícase os números 2 e 3 do artigo 360, que queda redactado como segue:

“2. Todos os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo non recollidos no artigo 351 quedan sometidos ao réxime de comunicación previa urbanística establecido nesta sección.



A lexislación e o planeamento urbanístico aplicables ás comunicacións previas serán as que estean vixentes no momento da súa presentación.

3. En particular, sométense ao réxime de comunicación previa:

a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, non precisen de proxecto de obras de edificación.

b) A execución de obras ou instalacións menores.

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

c) A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizos ou outras análogas.

d) O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de calquera clase.

e) A modificación do uso de parte dos edificios e instalacións, en xeral, cando non teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio nin implantar un uso residencial.

f) A extracción de granulados para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos a concesión ou autorización administrativa.

g) As actividades extractivas de minerais, líquidos, e de calquera outra materia, así como as de verteduras no subsolo.

h) A instalación de invernadoiros.

i) A colocación de carteis e paneis de propaganda visibles desde a vía pública, sempre que non estean en locais pechados.

j) Os cerramentos e valados de predios.”

Corenta e oito. Modifícase o número 2 do artigo 363, que queda redactado como segue:

“2. Transcorridos os prazos máximos indicados na comunicación previa para iniciar ou rematar as obras, incluídas as súas prórrogas respectivas, sen que fosen iniciadas ou finalizadas, a persoa interesada queda inhabilitada para empezalas ou continualas, segundo corresponda.

As comunicacións previas e as súas prórrogas quedarán sen efecto cando non se executasen as actuacións nos prazos referidos, previa audiencia ao interesado, sen prexuízo de que este poida presentar unha nova comunicación previa que, en todo caso, se axustará á normativa vixente no momento da súa presentación.”



Corenta e nove. Modifícanse os números 2 e 3 do artigo 364, que queda redactado como segue:

“2. Logo de rematar a obra e obtida a licenza de primeira utilización da edificación, nos casos que sexa esixible, presentárase comunicación previa ou declaración responsable para o inicio da actividade ou a apertura do establecemento sen máis requisitos que os datos de identificación da persoa titular e a referencia da comunicación previa ou a licenza urbanística que amparou a obra realizada e o certificado final de obra asinado por técnico competente.

3. Nos casos previstos neste artigo, as facultades municipais de comprobación, control e inspección exerceranse, en primeiro lugar, en relación coa actividade á que vaia destinada a obra; deberá suspenderse toda actuación administrativa en relación con esta última mentres a persoa interesada non acredite debidamente o cumprimento dos requisitos legais para o exercicio da actividade, nos seguintes termos:

a) Se o réxime aplicable á obra fose o de comunicación previa urbanística e a Administración municipal formulase requirimento á persoa interesada para emendar os incumprimentos ou deficiencias detectados na documentación ou nos requisitos urbanísticos relativos á actividade, entendendo por requisitos o cumprimento do planeamento e ordenanzas municipais, dentro do prazo de quince días previsto no artigo 361.1, ese prazo quedará en suspenso desde a notificación do requirimento ata a acreditación da emenda dos incumprimentos ou deficiencias e a comunicación previa urbanística relativa á obra non terá eficacia mentres non transcorra o prazo de 15 días hábiles dende a presentación da documentación que de cumprimento ao requirido.

b) Se o réxime aplicable á obra fose o de licenza urbanística e se formulase requirimento á persoa interesada para emendar os incumprimentos ou deficiencias detectados na documentación ou nos requisitos urbanísticos relativos á actividade, entendendo por requisitos o cumprimento do planeamento e ordenanzas municipais, o procedemento de outorgamento da licenza e o prazo de resolución deste quedarán en suspenso desde a notificación do requirimento ata a acreditación da emenda dos incumprimentos ou deficiencias, sen prexuízo da eventual aplicación das normas da lexislación do procedemento administrativo común sobre caducidade dos procedementos iniciados por solicitude de persoa interesada por paralización destes por causa imputable á persoa interesada.”

Cincuenta. Modifícase o número 2 do artigo 377, que queda redactado como segue:

“2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán suxeitas ao réxime previsto nos artigos 90 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 205 deste regulamento (artigo 153.2 da LSG).

Aos efectos do previsto neste apartado, entenderase que agás que resulten afectadas por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos, ou na zona de protección establecida nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 217.1 deste regulamento, resultará de aplicación o réxime previsto no apartado 2 do artigo 205 deste regulamento.”



Cincuenta e un. Modifícase o número 2 do artigo 388, que queda redactado como segue:

“2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións ás persoas responsables, así como a obriga de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, con independencia das medidas previstas na sección anterior. A obriga de resarcimento dos danos e de indemnización das perdas provocados no patrimonio das administracións públicas poderá impoñerse na propia resolución sancionadora e a súa execución realizarase, de ser o caso, a través dos medios de execución forzosa previstos pola lexislación do procedemento administrativo común. (artigo 157.2 da LSG)”

Cincuenta e dous. Engádeselle unha nova letra f) ao número 3 do artigo 389, coa seguinte redacción:

“f) A realización de pintadas, graffitis, incisións ou outros actos que causen danos ou deterioracións ou menoscaben o ornato da vía pública, do mobiliario urbano, dos espazos publicitarios ou dos paramentos exteriores das edificacións, construcións e instalacións, incluídos os muros e cerramentos de todo tipo, sempre que exista reincidencia ou os danos sexan irreparables, entendéndose por tales aqueles que exixan a substitución do elemento afectado.

Non será constitutiva de infracción a realización de murais e graffitis de valor artístico nos espazos públicos que, excepcionalmente, cedan os concellos para estes efectos, sempre que non perxudiquen o contorno urbano nin a calidade de vida da veciñanza. Estes espazos deberán estar periodicamente sometidos a control e limpeza.”

Cincuenta e tres. Modifícase o número 4 do artigo 389, que queda redactado como segue:

“4. Son infraccións leves:

- a) A execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico.
- b) O incumprimento das ordes de execución ou demolición.
- c) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa.
- d) A realización de pintadas, graffitis, incisións ou outros actos que causen danos ou deterioracións ou menoscaben o ornato da vía pública, do mobiliario urbano, dos espazos publicitarios ou dos paramentos exteriores das edificacións, construcións e instalacións, incluídos os muros e cerramentos de todo tipo, sempre que non teña o carácter de infracción grave.



Non será constitutiva de infracción a realización de murais e graffitis de valor artístico nos espazos públicos que, excepcionalmente, cedan os concellos para estes efectos, sempre que non perxudiquen o contorno urbano nin a calidade de vida da veciñanza. Estes espazos deberán estar periodicamente sometidos a control e limpeza.

e) As demais vulneracións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de infraccións graves ou moi graves.”

Cincuenta e catro. Engádeselle os números 7 e 8 ao artigo 391, coa seguinte redacción:

“7. No caso das infraccións previstas na letra f) do número 3 e na letra d) do número 4 do artigo 389, serán sancionadas as persoas que resulten autoras materiais das condutas.

Estarán exentos de responsabilidade por estas infraccións os menores de 14 anos. No caso de que a infracción sexa cometida por un menor de 14 anos, a autoridade competente poñerá en coñecemento do Ministerio Fiscal.

Cando sexa declarado autor dos feitos cometidos un menor de 18 anos, un menor non emancipado ou unha persoa coa capacidade modificada xudicialmente, responderán, solidariamente con el, do pagamento das sancións pecuniarias que se lle impoñan, dos danos e perdas ocasionados de acordo co establecido no artigo 388.2 e da reposición ao seu estado orixinario da situación alterada pola infracción de acordo co establecido no artigo 391.7 os seus pais, titores, coidadores, acolledores ou gardadores legais ou de feito, segundo proceda.

8. As responsabilidades administrativas que deriven da comisión das infraccións previstas na letraalínea d) do número 4 do artigo 389 e na letraalínea f) do número 3 do artigo 389 entenderanse sen prexuízo e serán compatibles coa exixencia, polo órgano competente para a imposición da sanción, ao infractor ou ás persoas previstas no artigo 160.5 da Lei do solo de Galicia, da obriga de reposición da situación alterada ao seu estado orixinario, incluíndo a limpeza das pintadas e graffitis.””

Cincuenta e cinco. Modifícase o número 1 do artigo 392, coa seguinte redacción:

“1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con carácter xeral, con multa de 300 a 6.000 euros e, como mínimo, o 2 % do valor da obra, instalación ou actuación realizada, de ser o caso.

b) A infracción leve prevista na letra d) do número 4 do artigo 389, con multa de 100 a 600 euros.

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



d) A infracción grave prevista na letra f) do número 3 do artigo 389, con multa de 601 a 6.000 euros.

e) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e, como mínimo, o 30 % do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas, de ser o caso.”

Cincuenta e seis. Modifícanse os números 2 e 3 e engádese un número 4 á disposición transitoria segunda, que queda redactada como segue:

“2. O planeamento non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte a disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e conforme as seguintes consideracións:

a) Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento para o solo urbanizable.

Ao solo urbanizable non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, para o solo rústico.

Malia o anterior, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado inicialmente antes da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, aplicaráselle o réxime do solo urbanizable previsto nela.

Así mesmo, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

As referencias que se fan na disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ao solo urbanizable delimitado e non delimitado deben facerse extensibles aos solos clasificados como urbanizable programado e non programado, respectivamente, polos planeamentos aprobados definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Asemade, entenderase como solo urbanizable delimitado o clasificado no seu día como urbanizable ao abeiro da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no



planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales poderá ser aplicable o previsto no artigo 63 deste regulamento.

Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, non ao réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40 deste regulamento.

3. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, coas seguintes particularidades:

a) Poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado unicamente cando reúnan os requisitos establecidos no artigo 26.1.a).

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia e poderá edificarse de conformidade co previsto nas ordenanzas reguladoras dos expedientes de delimitación aprobados ou, na súa falta, conforme o previsto no Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan Básico Autonómico de Galicia.

4. Os decretos autonómicos de suspensión do plan que foron ditados antes da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, manterán a súa eficacia, como norma de dereito transitorio, ata a data de entrada en vigor do correspondente plan xeral de ordenación municipal.

O previsto neste número debe entenderse en coherencia coa regulación que na disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, se contempla para o réxime transitorio do solo rústico, polo que tamén nos concellos que contén con decretos de suspensión resultará de aplicación directa o réxime xurídico previsto en dita lei e neste regulamento para o solo rústico.”

Cincuenta e sete. Modifícase o primeiro parágrafo do número 1 do apartado primeiro da disposición transitoria terceira, que queda redactada como segue:

“Primeiro. Ámbito de aplicación

1. O previsto na citada disposición transitoria resulta de aplicación a todas as construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, existentes no solo rústico o 1 de xaneiro de 2003, independentemente de que contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.”

Cincuenta e oito. Engádese unha disposición transitoria oitava, ca seguinte redacción:



“Disposición transitoria oitava. Desenvolvemento da disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

Aos efectos do previsto na disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, enténdese que a mesma resulta de aplicación ás construcións executadas ao abeiro da licenza urbanística antes da entrada en vigor da dita lei. No suposto previsto no parágrafo primeiro da devandita disposición, as construcións poderán manter o uso autorizado e mesmo cambiar o seu uso a calquera dos previstos no artigo 63 deste regulamento, podendo executarse as obras que na mesma se especifican nese primeiro apartado.

Asemade, en canto aos requisitos esixidos no segundo parágrafo da dita disposición, aos efectos de poder executar obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, nomeadamente dos requisitos previstos nas letras b) e d) da dita disposición, enténdese que nese caso deberán cumprirse as condicións xerais das edificacións no solo rústico establecidas nos artigos 59, 60 e 61 deste regulamento e poderá manterse o uso e a actividade autorizados orixinariamente, permitíndose, en todo caso, o cambio de uso a calquera dos previstos no artigo 63 deste regulamento. “

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango normativo se opoñan ao disposto no presente Decreto.

Disposición derradeira primeira. *Normativa do Estado*

Deixan de ser aplicables na Comunidade Autónoma de Galicia as seguintes normas estatais:

- a) O Regulamento de planeamento urbanístico, aprobado polo Real decreto 2159/1978, do 23 de xuño.
- b) O Regulamento de disciplina urbanística, aprobado polo Real decreto 2187/1978, do 23 de xuño.
- c) O Regulamento de xestión urbanística, aprobado polo Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto, a excepción dos seus artigos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 e 210. Para efectos da súa interpretación, as referencias aos termos «reparcelación», «neste Regulamento», «polígono ou unidade de actuación», «Lei de patrimonio do Estado» e «Xurado Provincial de Expropiación Forzosa» enténdense feitas aos termos «equidistribución», «no Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia», «polígono», «lexislación patrimonial que resulte de aplicación» e «Xurado de Expropiación de Galicia», respectivamente.



Disposición derradeira segunda. *Modificación do número 1 do artigo 4 do Decreto 223/2005, do 16 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de organización e funcionamento do Xurado de Expropiación de Galicia*

“1. Presidencia: con rango de dirección xeral, o seu titular deberá estar en posesión do título de dereito, arquitectura ou enxeñaría ou máster nunha titulación que habilite para o exercicio de ditas profesións, con máis de dez anos de experiencia profesional no sector público ou privado.”

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento normativo*

Facúltase á persoa titular da consellería competente en materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a autorizar cantas disposicións sexan necesarias para o desenvolvemento do presente decreto.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor*

Este decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.