

CONVOCATORIA	BOPPO 16/12/2024, NÚM. 43 (exp. 2024018830)
PRAZA/POSTO	PROCESO SELECTIVO PARA O NOMEAMENTO DUN/HA URBANISTA COMO FUNCIONARIO INTERINO SEN PRAZA PARA A EXECUCIÓN DO PROGRAMA DE CARÁCTER TEMPORAL "PROGRAMA DE COOPERACIÓN TERRITORIAL RÍO MIÑO 2024-2027"
TIPO	SEGUNDO EJERCICIO –Suposto Práctico
DATA	Venres, 21 de marzo de 2025; 09:30 horas

SEGUNDO EJERCICIO – SUPOSTO PRÁCTICO

(Tempo máximo de realización: 1 hora)

Dentro dos gastos que compoñen o orzamento da Deputación nun proxecto a financiar pola sexta Convocatoria do POCTEP 2021 - 2027, denominado "EFICIENCIA TRANSFRONTEIRIZA", estimouse un dez por cento do orzamento total para destinar, dentro do período 01/01/2026 a 30/11/2027, á compra de terreos necesarios e a construción dunha caseta que albergará unha instalación enerxética eficiente.

PREGUNTA 1. – No Concello XXX atópase dispoñible unha parcela. En relación coa intervención proposta, expóñense as seguintes cuestións que deben ser contestadas de forma clara, sucinta e razoada:

- Indicar o réxime urbanístico aplicable aos terreos sinalados na folia cartográfica do planeamento xeral que se xunta (1,00 punto)
- Sería viable a construción dunha caseta de 50m² para albergar unha instalación eléctrica eficiente nestes terreos? (1,00 punto)
- Que trámites serían necesarias para que a Deputación de Pontevedra dispoña da autorización para a contratación e execución das obras? (1,00 punto)

PREGUNTA 2.- Analice os requisitos de elixibilidade deste gasto para a Deputación de Pontevedra como potencial beneficiario desta axuda, detallando a categoría ou categorías do gasto á/s que pertencen e os conceptos que serían subvencionables. (3,00 puntos)

PREGUNTA 3.- No vial ao que da fronte á parcela de referencia, a empresa Construcións, SA,. está a executar unhas obras de humanización que lle foron adjudicadas pola Deputación de Pontevedra por un importe de 350.000€, IVE incluído.

O orzamento de execución material incluído no proxecto contempla os seguintes capítulos cos seus importes respectivos:

CAPÍTULO	IMPORTE
1.- Demolicións e desmontes	16.942,65 €
2.- Firmes e pavimentos	123.735,11 €
3.- Residuais	28.698,27 €



4.- Pluviais	35.403,82 €
5.- Iluminación e servizos municipais	48.971,90 €
6.- Mobiliario e xardinería	7.540,39 €
7.- Sinalización	2.114,61 €
8.- Xestión de residuos	3.771,54 €
9.- Seguridade e saúde	1.900,00 €

- 1) Indique cal é o orzamento de execución material, o orzamento base de licitación e o valor estimado do contrato tendo en conta que no proxecto se consideran uns gastos xerais dun 13% e un beneficio industrial dun 6%. (1,00 punto)
- 2) Durante o transcurso das obras o Director de Obra considera necesaria a instalación de 50 m de varanda de aceiro inoxidable para a protección dos peóns fronte a un desnivel que non estaban previstas no proxecto nin nos pregos do contrato. A varanda ten un prezo unitario de 200 € por metro lineal.

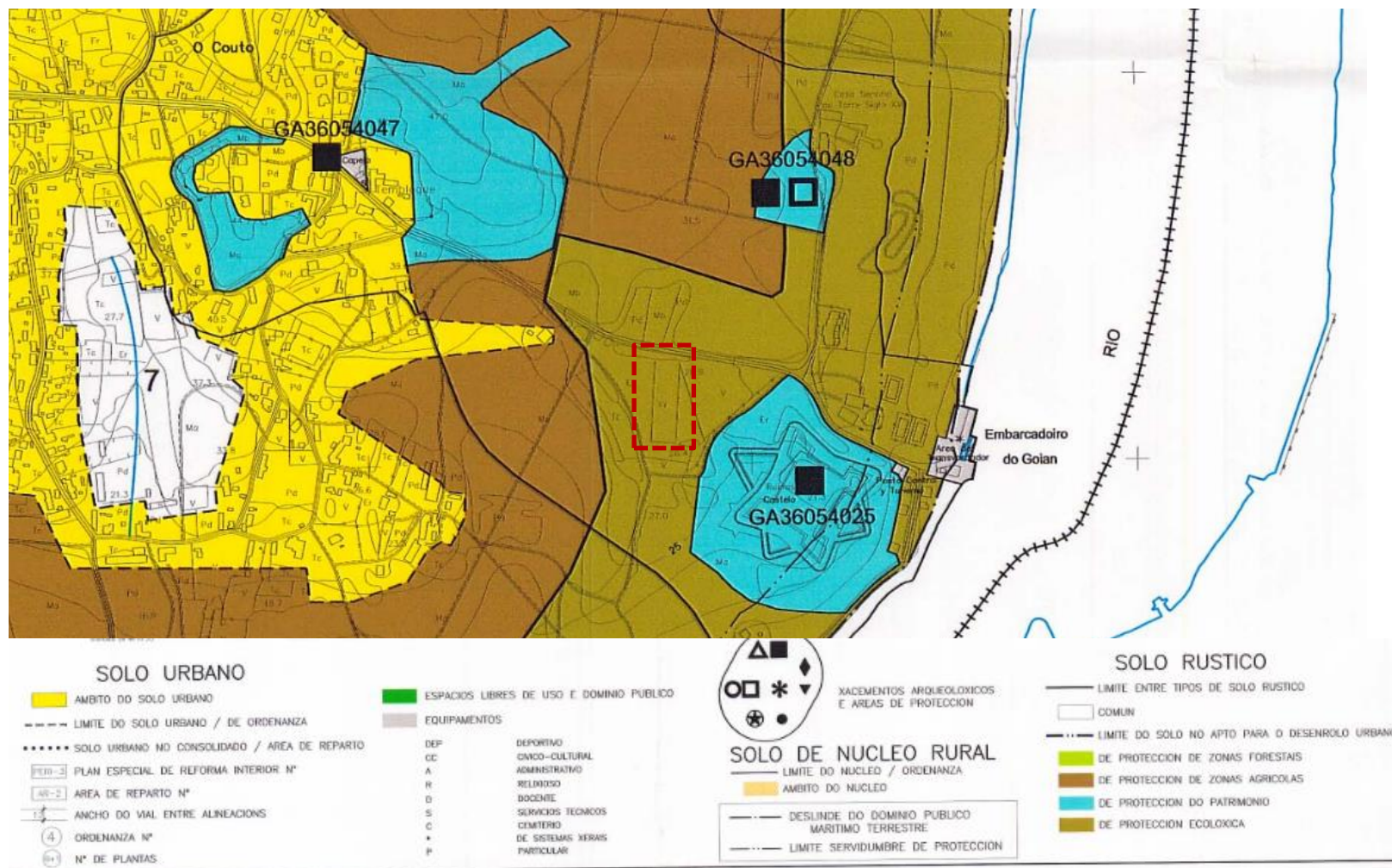
Indique que trámites serían necesarios para poder executar estes cambios propostos pola Dirección de Obra. (1,50 puntos)

- 3) No acto de recepción da obra constátase que faltan por instalar uns bancos e unhas papeleiras previstos no capítulo de mobiliario e xardinería. O Director de Obra explica que non se puideron instalar por un atraso na subministración por parte do proveedor, pero que se prevé a súa instalación a semana seguinte. Ademais, a pesar de ser debidamente convocado, o contratista non asiste ao acto de recepción.

Indique como afectan estas circunstancias á recepción do investimento e comente as actuacións que considere necesarias. (1.5 puntos)

Folla cartográfica Plan xeral ordenación municipal Porriño (aprobación definitiva 29.03.2001).

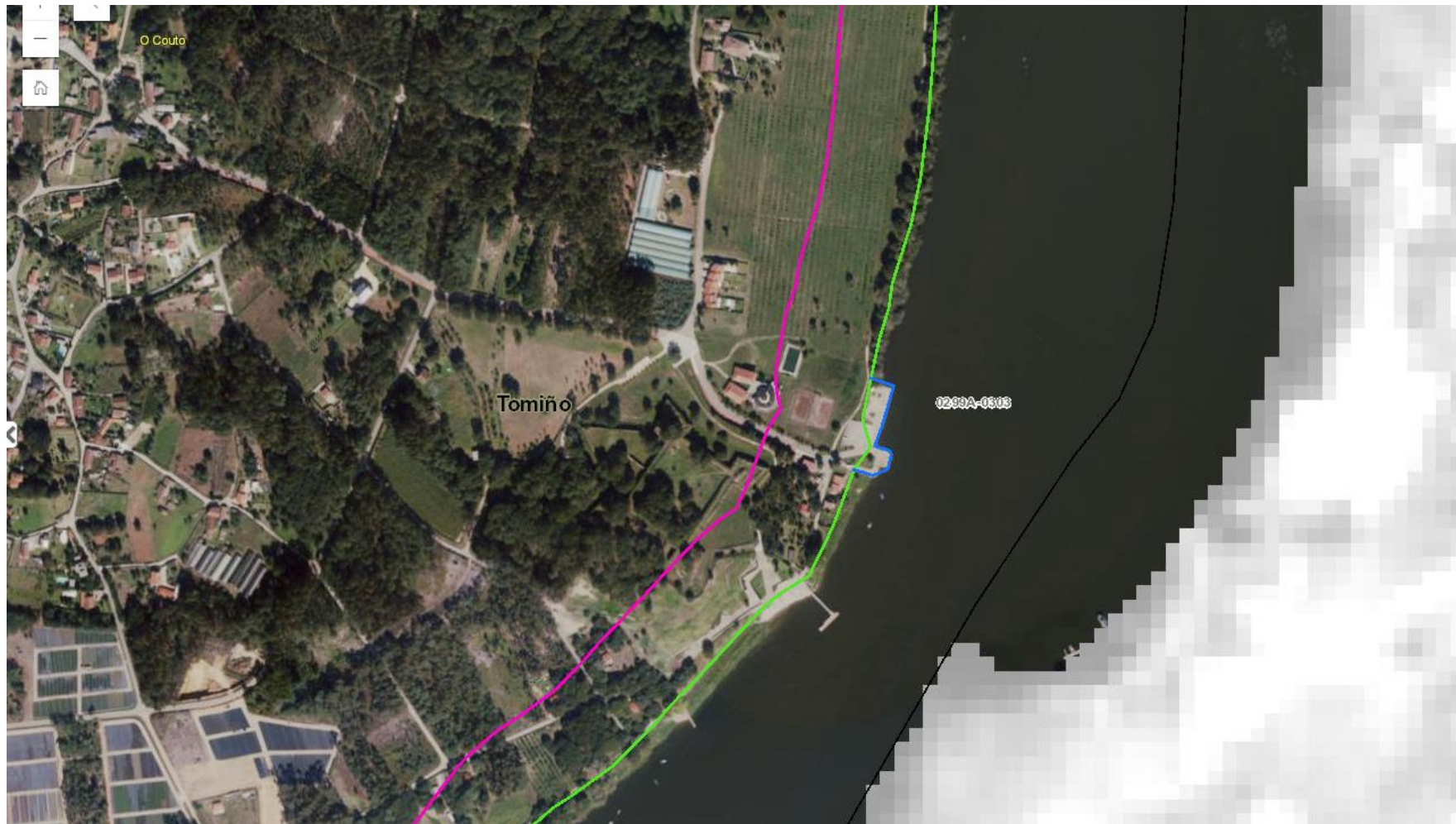
Non adaptado Lei 9/2002, do 30 de decembro de ordenación urbanística e protección do Medio Rural de Galicia



VISOR PBA. Afeccións que clasifican solo rústico: patrimonio natural



VISOR PBA. Afeccións que clasifican solo rústico: costas (DPMT e SPC)



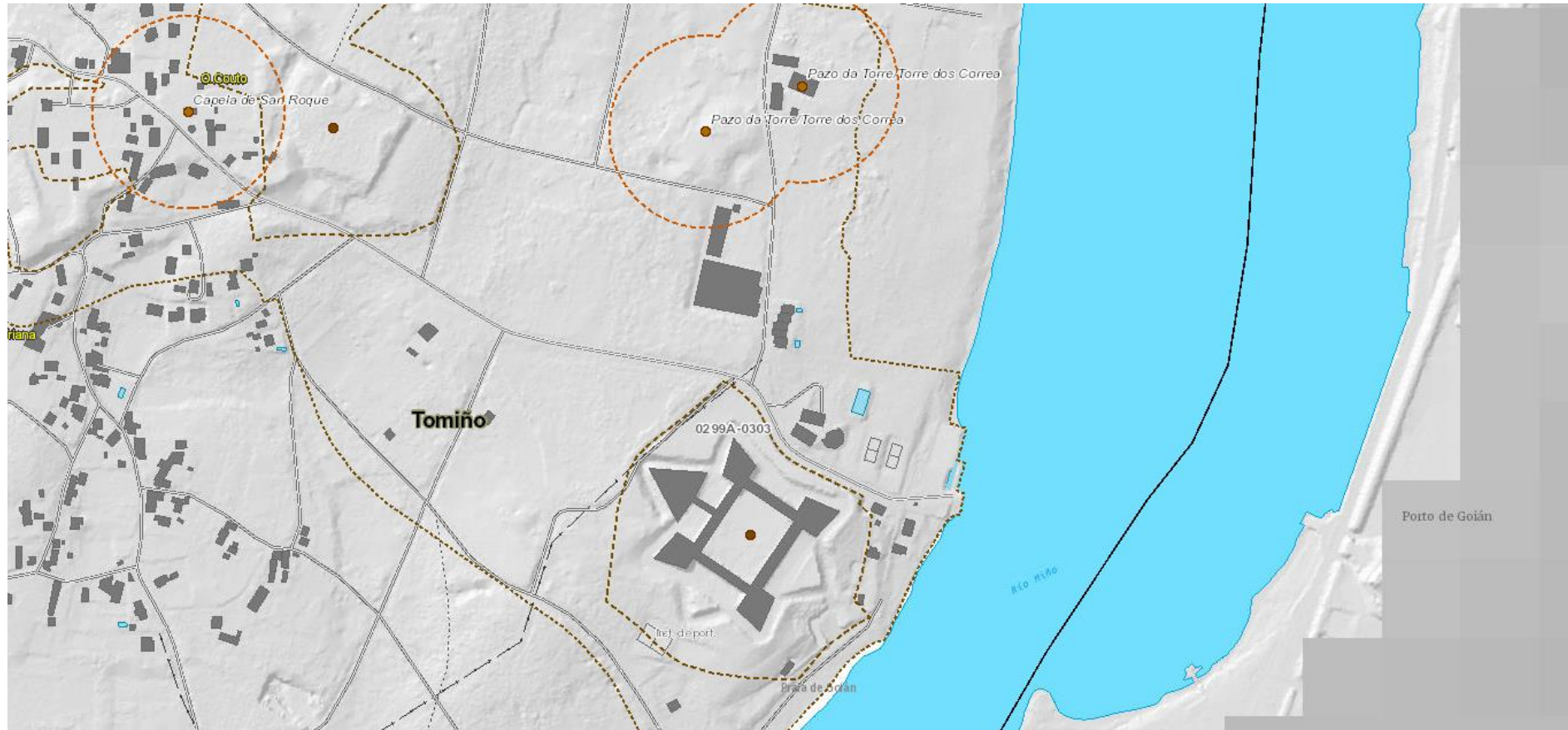
VISOR PBA. Afeccións que clasifican solo rústico: augas (zona de policía)



VISOR PBA. Afeccións que clasifican solo rústico: forestal (concentración parcelaria)



VISOR PBA. Afeccións que clasifican solo rústico: patrimonio cultural



de la resolución del procedimiento sancionador, reducción que pasa a ser del 90 % frente al 80 % actual.

10

Los convenios urbanísticos son objeto de regulación en el título VII. La ley mantiene la tradicional distinción entre los convenios de planeamiento y los convenios para la ejecución del planeamiento, contemplando unas líneas genéricas relativas a su formalización y perfeccionamiento.

11

Finalmente, la ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

Resulta relevante la previsión contenida en la disposición adicional primera de creación de una Plataforma Urbanística Digital de nuestra Comunidad Autónoma, que posibilitará la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las disposiciones transitorias contemplan las cuestiones que puedan derivarse de la entrada en vigor de la presente ley, para obtener el menor impacto posible como consecuencia de las innovaciones de la ley y garantizando la seguridad jurídica. Entre otros aspectos, comprenden la adaptación a la ley del planeamiento vigente, así como las normas para su aplicación en tanto no se produzca dicha adaptación.

El texto finaliza con una serie de disposiciones finales, en las cuales se contemplan, entre otros extremos, la previsión del desarrollo reglamentario de la ley en el plazo de un año, su entrada en vigor o modificaciones normativas derivadas del proceso de racionalización de órganos colegiados, tales como la supresión del Observatorio Gallego del Paisaje y la atribución de sus funciones al Instituto de Estudios del Territorio.

La disposición derogatoria contempla, entre otras, la derogación de la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 30 de diciembre, de medidas tributarias, de régimen presupuestario, función pública y gestión, y de la disposición adicional sexta de la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de medidas tributarias y de régimen administrativo.

En ambos casos, la derogación obedece únicamente a razones de simplificación normativa, puesto que, en el primer caso, su contenido se contempla en la normativa vigente aprobada con posterioridad y, en el segundo, se opta por reproducir su contenido en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

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

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del rey la Ley del suelo de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

1. Es objeto de la presente ley la protección y la ordenación urbanística de Galicia.
2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa relacionada con el mismo vendrán determinados por lo establecido en la presente ley o, en su virtud, por los instrumentos de ordenación urbanística previstos en ella.

Artículo 2. *Función pública e iniciativa privada.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública y corresponden, en todo caso, a la administración urbanística competente.

2. La gestión de la actividad urbanística puede desarrollarse directamente por aquella o a través de las formas previstas por la presente ley y de las autorizadas por la legislación reguladora de la administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de derecho público.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, pudiendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico las administraciones urbanísticas competentes habrán de asegurar la participación de las personas interesadas y de la ciudadanía en general.

Artículo 3. *Actividad urbanística.*

La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y la utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística.

Artículo 4. *Ámbito de la competencia urbanística.*

1. La competencia urbanística relativa al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley.

b) Establecer la clasificación del suelo.

c) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las construcciones.

d) Determinar la configuración y las dimensiones de las parcelas edificables.

e) Emplazar las infraestructuras, equipamientos, centros de producción y residenciales de manera adecuada para la población.

f) Establecer zonas de distinta utilización, en función de la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a las ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

g) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y redes de infraestructuras y servicios, y para la implantación de dotaciones urbanísticas y, en concreto, parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad y demás equipamientos.

i) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

j) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuese necesario, sus características estéticas.

2. La competencia urbanística en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:

a) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Fomentar la iniciativa de los particulares, promoviendo su participación en los procesos de ejecución.

c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada.

3. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento urbanístico.

b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.

4. La competencia urbanística en lo referente a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir en la construcción y uso de las fincas y en la parcelación de terrenos mediante el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte exigible.

b) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

c) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.

5. La competencia urbanística en materia de disciplina urbanística comprenderá las siguientes facultades:

a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

b) Adoptar las medidas necesarias para el restablecimiento del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

c) Imponer las sanciones que correspondan a los responsables de las infracciones urbanísticas.

6. Las competencias que se enumeran en este artículo tienen un carácter meramente enunciativo, correspondiendo cuantas otras fueran necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente ley, con arreglo a la cual habrán de ser ejercidas.

Artículo 5. *Fines de la actividad urbanística.*

La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, las siguientes finalidades:

a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad en las condiciones establecidas en las leyes y, en su virtud, en el planeamiento urbanístico.

b) Garantizar el principio de justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo.

c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

d) Preservar el medio físico, los valores tradicionales, las señales de identidad y la memoria histórica de Galicia.

e) Armonizar las exigencias de ordenación y conservación de los recursos naturales y del paisaje rural y urbano con el mantenimiento, diversificación y desarrollo sostenible del territorio y de su población, para contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población.

f) Velar para que la actividad urbanística se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares, asegurando, en todo caso, la participación de los ciudadanos y asociaciones por estos constituidas para la defensa de sus intereses y valores.

g) Conseguir la integración armónica del territorio y proteger los valores agrarios, forestales y naturales y la riqueza y variedad arquitectónica, fomentando el empleo de las formas constructivas propias de las diversas zonas y garantizando su integración en el medio rural.

h) Fomentar la ordenación y mejora de los núcleos rurales, evitando la degradación y pérdida de las construcciones tradicionales, favoreciendo el uso y disfrute del medio rural.

i) Ejercer las competencias de las administraciones públicas con arreglo a los principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la normativa urbanística.

Artículo 6. *Reglas de interpretación.*

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán aplicando el principio de interpretación integrada de las normas.

CAPÍTULO II

Competencias y organización administrativa

Sección 1.ª Disposición general

Artículo 7. *Administraciones competentes.*

En el desarrollo de las actividades reguladas en la presente ley entenderán específicamente los órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y administraciones locales.

Sección 2.ª Competencias y órganos urbanísticos en el ámbito de la comunidad autónoma

Artículo 8. *Competencias y órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias urbanísticas expresamente atribuidas en la presente ley y en la restante legislación urbanística.

2. Son órganos de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística:

- a) El Consello de la Xunta de Galicia.
- b) La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.
- c) La persona titular del órgano competente en materia de urbanismo.
- d) La Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Son entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas:

- a) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, en materia de disciplina urbanística.
- b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en materia de gestión urbanística.

Artículo 9. *Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. La Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano de carácter consultivo en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Su composición, organización y funcionamiento serán establecidos reglamentariamente, garantizando la representación de las administraciones públicas con competencias urbanísticas.

Artículo 10. *Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.*

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo, así como el desempeño de cuantas otras competencias le asignen las leyes o sus estatutos.

2. Son miembros de la Agencia la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en ella a través del correspondiente convenio de adhesión, que deberá ser aprobado por el pleno de la corporación y por la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y publicado en el *Diario Oficial de Galicia*.

El convenio deberá contener, entre otras materias, la determinación de las competencias que se le atribuyen a la Agencia y las causas de resolución.

Su vigencia podrá ser indefinida y se extenderá desde la adhesión al consorcio del correspondiente municipio hasta su separación de acuerdo con las causas establecidas en los estatutos y en el respectivo convenio, salvo que en los citados convenios se establezca lo contrario.

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

- a) Aprobación inicial del proyecto de estatutos por el titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- b) Audiencia a los ayuntamientos durante el plazo de un mes.
- c) Dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia.
- d) Aprobación definitiva por el Consello de la Xunta mediante decreto, que será publicado en el «Diario Oficial de Galicia».

4. Los órganos directivos de la Agencia son:

- a) El consejo ejecutivo, órgano de dirección y control de la Agencia, que estará presidido por el titular del órgano de dirección competente en materia de urbanismo e integrado por ocho vocales, cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la Agencia y otros cuatro en representación de la Comunidad Autónoma.
- b) El director, nombrado por el Consello de la Xunta, oído el consejo ejecutivo. Le corresponderá la representación ordinaria de la Agencia, la dirección de todos sus servicios y la jefatura de su personal, y asistirá a las reuniones del consejo ejecutivo con voz pero sin voto.

5. Corresponden, en todo caso, a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, además de las competencias que en materia de disciplina urbanística le sean atribuidas por sus estatutos, las competencias inicialmente asignadas a los órganos autonómicos para restaurar la legalidad urbanística y para imponer las sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves, en los términos del artículo 163 de la presente ley.

6. De conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística ponen fin a la vía administrativa.

Artículo 11. *Jurado de Expropiación de Galicia.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es un órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la administración expropiante sea la Comunidad Autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. La resolución del Jurado se adoptará en el plazo máximo de seis meses, contado desde el día siguiente al de entrada en el registro del expediente completo. De no adoptarse acuerdo en el plazo señalado, se entenderán desestimadas las reclamaciones por silencio negativo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales que sean aplicables. Los actos que dicte el Jurado pondrán fin a la vía administrativa.

3. Reglamentariamente se establecerá la organización, funcionamiento y régimen interior del Jurado de Expropiación.

Sección 3.^a Competencias urbanísticas en el ámbito local

Artículo 12. *Competencia de los municipios.*

1. Los municipios ejercerán, en todo caso, como competencias propias todas las facultades que les son atribuidas en la presente ley en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, protección del patrimonio histórico, promoción y gestión de

la vivienda de protección pública, con criterios de sostenibilidad financiera, y conservación y rehabilitación de la edificación, salvo que estén expresamente atribuidas a otras administraciones.

2. Los municipios ejercerán las competencias urbanísticas que les correspondan bien directamente o bien por delegación, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley y en la normativa de régimen local.

3. Los municipios podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a la legislación de régimen local.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 13. *Régimen de la propiedad.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la presente ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con la clasificación urbanística de las fincas, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en la legislación y en el planeamiento urbanísticos no confiere a los propietarios ningún derecho a exigir indemnización por implicar simples límites y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 14. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídica real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procediesen.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 15. *Clasificación del suelo.*

Los planes generales de ordenación y los planes básicos municipales habrán de clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico.

CAPÍTULO III

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

Sección 1.ª Suelo urbano

Artículo 16. *Suelo urbano.*

1. Los planes generales y los planes básicos clasificarán como suelo urbano los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

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

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

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

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

Artículo 17. *Categorías de suelo urbano.*

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías, sin perjuicio de lo dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

1. Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización.

2. Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.

3. Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiéndose como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando conlleve un aumento del aprovechamiento superior al 30 % del existente.

Artículo 18. *Solares.*

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo

anterior, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar previa ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico, incluyendo las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para su ampliación o refuerzo.

Artículo 19. *Derechos de los propietarios.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en la presente ley y en el planeamiento aplicable y, cuando proceda, participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

Artículo 20. *Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar, ampliar el volumen o rehabilitar integralmente edificaciones existentes.

b) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, en los supuestos de edificar, ampliar el volumen o rehabilitar integralmente. A tal efecto, afrontarán los costes de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento.

c) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

d) Edificar los solares en el plazo establecido.

e) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación, a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el artículo 135.

f) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Igualmente, habrán de indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que hayan de ser demolidas y las obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse.

Artículo 21. *Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado, definido en el artículo 17.b), apartados 1 y 2, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas a la administración municipal el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización únicamente de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el plan.

c) Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización del polígono, así como las conexiones con los sistemas generales existentes, en los plazos establecidos por el planeamiento.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

Este deber de cesión podrá cumplirse, en el caso de conformidad del ayuntamiento, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público del suelo, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva que pudiere resultar exigible.

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material.

g) Edificar los solares en el plazo establecido.

2. En el suelo urbano no consolidado en que sean necesarias actuaciones de dotación, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de cesión al ayuntamiento obligatoria, gratuitamente y sin cargas del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico que le corresponda se determinará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento urbanístico, pudiendo cumplirse, en su caso, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiese estar prevista en la propia actuación, o integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario ubicado dentro del mismo.

3. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondieran a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.

La misma regla podrá aplicarse a los incrementos de la densidad o edificabilidad que fueran precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojo y al retorno que exija la correspondiente actuación.

4. No podrá ser edificado ni parcelado ningún terreno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval, que deberá alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización y las demás garantías que se determinen reglamentariamente.

En el supuesto de que la promoción de la urbanización, de la edificación o de ambas corresponda a entidades del sector público autonómico, quedarán exentas de la constitución de las indicadas garantías.

Artículo 22. *Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano.*

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o tras la normalización de fincas.

b) En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado definidos en el artículo 17.b), apartados 1 y 2, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

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

- Polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles catalogados.
- Polígonos para los que el nuevo plan no contempla el incremento de la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni incorpora nuevos usos que generen plusvalías.

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

c) Cuando se trate de actuaciones de dotación definidas en el artículo 17.b), apartado 3, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el que reste tras efectuar al ayuntamiento la entrega del aprovechamiento regulado en el apartado 2.a) del artículo anterior.

d) En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas u otras entidades del sector público cuyo objeto principal sea la construcción de viviendas protegidas, viviendas de promoción pública o equipamientos públicos o la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, el beneficiario de la cesión del 10 % será la administración o la entidad actuante.

Sección 2.^a Núcleos rurales

Subsección 1.^a Delimitación y régimen

Artículo 23. Suelo de núcleo rural.

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales que el planeamiento defina y delimite teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología tradicional de su armazón y de las edificaciones existentes en el mismo.

2. El planeamiento, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorpore en el estudio del medio rural, delimitará los núcleos rurales de su ámbito de aplicación en atención a los parámetros anteriores, significadamente los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y la estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en la presente ley, y se ajustarán a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios.

3. La delimitación de los núcleos rurales que el planeamiento establezca vendrá referida a alguno de los siguientes tipos básicos:

a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

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

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

Artículo 24. *Régimen y condiciones de edificación en el suelo de núcleo rural.*

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

2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, ampliar el volumen de edificaciones existentes, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

3. En el caso de la construcción de nuevas edificaciones, ampliación del volumen o cambio de uso de las edificaciones existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

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

5. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. En el caso de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, esta conexión solo será exigible cuando existan redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, autorizadas y con capacidad de servicio suficiente.

En caso de que no se exija la conexión con las redes de servicio, deberán resolverse estas por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación. Cuando no se trate de nuevas edificaciones, la instalación de medios individuales de depuración podrá ejecutarse sin guardar distancia alguna a los bordes de la parcela, siempre que se justifique técnicamente la imposibilidad de la localización en otra zona del propio inmueble y se respeten las limitaciones recogidas en la normativa sectorial en materia de aguas.

6. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se prevean actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización previstas en el ámbito de la actuación integral.

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico de dicha área, salvo en las actuaciones integrales para las que el nuevo plan no contemple un incremento de la superficie edificable respecto a las ordenanzas tipo del núcleo. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes a los terrenos en los que se ubique este aprovechamiento.

7. Las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar, estando encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del

asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

b) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

Subsección 2.^a Condiciones de uso

Artículo 25. *Usos del suelo de núcleo rural.*

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población, con supeditación a las determinaciones contenidas en la presente ley.

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos.

Artículo 26. *Actuaciones incompatibles.*

1. En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.

b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.

c) Las naves industriales.

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

e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los barrios o senderos, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.

f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.

g) La demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

– Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.

– Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los núcleos tradicionales estarán prohibidos:

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

b) Los nuevos tendidos aéreos.

c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

Sección 3.^a Suelo urbanizable

Artículo 27. *Suelo urbanizable.*

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento estime necesarios y adecuados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica o para completar su estructura urbanística.

Artículo 28. *Régimen del suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, solicitando al ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en el plan general de ordenación municipal, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el plan general.

2. En el suelo urbanizable, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse construcciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, en las condiciones establecidas en el artículo 89.

Artículo 29. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable conllevará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al sector y urbanizar en las condiciones que determine el plan únicamente los incluidos en el sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento teniendo en cuenta las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

Este deber de cesión podrá cumplirse, en el caso de conformidad del ayuntamiento, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, que deberá integrarse en el patrimonio público del suelo, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva que pudiese resultar exigible.

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tuvieran derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material.

g) Edificar los solares en el plazo establecido. No podrá ser edificado ni parcelado ningún terreno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval, que habrá de alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización y las demás garantías que se determinen reglamentariamente.

Artículo 30. *Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable.*

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo empresarial, la totalidad del aprovechamiento urbanístico será atribuido a la administración actuante.

Sección 4.ª Suelo rústico

Subsección 1.ª Régimen

Artículo 31. *Concepto y categorías.*

1. Tendrán la condición de suelo rústico:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección, de conformidad con la legislación sectorial de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.

b) Los amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.

c) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio no consideren adecuados para el desarrollo urbanístico, en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

2. Dentro del suelo rústico se distinguirá el suelo rústico de protección ordinaria y el suelo rústico de especial protección.

Artículo 32. *Facultades y deberes de los propietarios en suelo rústico.*

1. Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con su naturaleza y su destino rústico.

2. Igualmente, previa obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, podrán destinarlos a los usos regulados en el artículo 35.1 de la presente ley.

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

a) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, el título municipal habilitante de naturaleza urbanística y, en su caso, la autorización autonómica para el ejercicio de los usos permitidos o autorizables según lo dispuesto en la presente ley.

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

Artículo 33. *Suelo rústico de protección ordinaria.*

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de protección ordinaria los siguientes terrenos:

a) Los que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

b) Aquellos que el planeamiento estime innecesarios o inapropiados para su transformación urbanística.

2. El plan general de ordenación municipal podrá excluir de esta clase de suelo, justificadamente, aquellos ámbitos que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional.

Artículo 34. *Suelo rústico de especial protección.*

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de especial protección los terrenos afectados por las legislaciones sectoriales de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras o por las de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.

2. En el suelo rústico de especial protección se distinguirán las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos que hayan sido objeto de concentración o reestructuración parcelaria con resolución firme y los terrenos de alta productividad agropecuaria que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ejerza la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.

A los efectos de lo previsto en esta letra, no se entenderán incluidos los terrenos que formen parte de procesos de concentración o reestructuración parcelaria que tengan naturaleza forestal.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los terrenos de alta productividad forestal que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ejerza la competencia sectorial en materia forestal.

c) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano definidos como dominio público hidráulico en la respectiva legislación sectorial, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente.

d) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas y los delimitados como áreas de protección costera en el Plan de ordenación del litoral.

e) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección, tales como las comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, con arreglo a la previsión de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos incluidos en la Red gallega de espacios protegidos, en las áreas de presencia y áreas críticas definidas en los planes de recuperación o planes de conservación de especies amenazadas y en aquellas otras zonas para las que así se determine expresamente en alguno de los instrumentos de planificación recogidos en la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.

g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia y como espacios de interés paisajístico en el Plan de ordenación del litoral.

h) Suelo rústico de protección patrimonial, constituido por los terrenos protegidos por la legislación de patrimonio cultural.

3. Los ayuntamientos que, durante la elaboración de su planeamiento y como consecuencia del estudio detallado, observen ámbitos que, pese a no contar con protección sectorial, contienen valores merecedores de especial protección, podrán otorgarles tal categorización, previa justificación adecuada e informe favorable de la administración que tenga la competencia sectorial.

4. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se aplicarán los distintos regímenes de forma complementaria.

5. El plan general podrá excluir justificadamente del suelo rústico de especial protección los terrenos necesarios para el desarrollo urbanístico racional, previo informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente.

Subsección 2.^a Condiciones de uso

Artículo 35. Usos y actividades en suelo rústico.

1. Los usos y las actividades admisibles en suelo rústico serán los siguientes:

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

b) Muros de contención, así como vallado de fincas.

c) Actividades de ocio, tales como la práctica de deportes organizados o la acampada de un día y actividades comerciales ambulantes, que no lleven asociadas instalaciones o edificaciones.

d) Campamentos de turismo con las obras, servicios e instalaciones previstas en la normativa vigente en materia de turismo, así como zonas especiales de acogida para autocaravanas y caravanas en tránsito, conforme a lo establecido en dicha normativa; y las instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso del que se trate.

e) Actividades científicas, docentes y divulgativas que no lleven asociadas instalaciones o edificaciones.

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

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

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

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

j) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

k) Actividades e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio, y pirotecnias.

l) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como las estaciones de servicio.

m) Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamiento de residuos, públicas o privadas, y siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.

n) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.

ñ) Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.

o) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.

p) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados.

q) Otros usos análogos que se determinen reglamentariamente y coordinados entre la legislación sectorial y la presente ley.

2. Los restantes usos en suelo rústico son usos prohibidos.

Artículo 36. *Régimen de usos.*

1. Los usos y actividades relacionados en el artículo anterior son admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso, previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

2. En todo caso, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal o autorización autonómica en los casos en que esta fuese preceptiva según lo dispuesto en el número siguiente.

3. Los usos contemplados en las letras n) y ñ) del artículo anterior habrán de ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal.

4. Los usos contemplados en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que el planeamiento urbanístico general ya califique un ámbito como equipamiento o que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano sectorial correspondiente.

5. Asimismo, podrán implantarse en suelo rústico aquellos usos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, previa obtención del título municipal habilitante y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.

Artículo 37. *Limitaciones de apertura de caminos.*

1. En el suelo rústico no está permitida la apertura de caminos que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo en el caso de los caminos rurales contemplados en los proyectos aprobados por la administración competente en materia de agricultura, minas, montes o medio ambiente.

2. Las nuevas aperturas de caminos habrán de adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

Subsección 3.^a Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones en suelo rústico

Artículo 38. *Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.*

La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la presente ley corresponde a la persona titular del órgano competente en materia de urbanismo, ajustándose el procedimiento a las siguientes reglas:

a) El promotor habrá de presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente.

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

c) Simultáneamente, se solicitarán los informes o autorizaciones sectoriales preceptivos.

d) Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado al órgano competente en materia de urbanismo, incluyendo las alegaciones presentadas, los informes o autorizaciones sectoriales y los informes técnico y jurídico municipales sobre la conformidad con la legalidad urbanística.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento remitiese el expediente completo, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación al órgano competente en materia de urbanismo, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

e) El órgano competente en materia de urbanismo podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la presente ley.

f) El órgano competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la presente ley y a los instrumentos de ordenación del territorio, resolviendo en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido el plazo sin resolución expresa, la misma se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Subsección 4.^a Condiciones de edificación

Artículo 39. *Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.*

Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, habrá de justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración en la forma que reglamentariamente se determine.

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

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

– Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

– El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

– Los cierres de fábrica no podrán exceder de 1,5 metros de altura, debiendo adaptarse al medio en que se ubiquen.

– La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas ni de siete metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hicieran imprescindible.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

1.^a) Deberá justificarse suficientemente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de emplazarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en el artículo 35.1, letras g), h), i), l), m) y n).

2.^a) La superficie mínima de la parcela sobre la que se situará la edificación será de 2.000 metros cuadrados, y no resultará exigible el cumplimiento de este requisito para los usos regulados en el artículo 35.1.m), para la ampliación de cementerios y para las instalaciones temporales que presten servicios necesarios o convenientes para la utilización y disfrute del dominio público marítimo-terrestre.

Reglamentariamente podrá establecerse la exigencia de una superficie mínima de parcela superior a la prevista en este precepto cuando así esté exigido por la naturaleza y las características de los usos de que se trate.

Asimismo, en el supuesto de planes especiales de infraestructuras y dotaciones que tengan por objeto la implantación de los usos previstos en las letras o) y p) del artículo 35.1, reglamentariamente podrá establecerse una superficie mínima referida a la totalidad del ámbito que se delimite en el plan. En caso de que afecten a distintas clases de suelo, la

superficie incluida en suelo rústico deberá cumplir con la condición de superficie mínima establecida con carácter general en esta ley.

A todos estos efectos, no será admisible a adscripción de otras parcelas.

3.^a) La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20 % de la superficie de la finca. En el caso de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables, de explotaciones ganaderas, de establecimientos de acuicultura, de construcciones e instalaciones destinadas a la gestión, explotación y defensa forestal y de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas podrán ocupar hasta el 60 % de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de la misma.

Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la legislación de ordenación del territorio podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

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

5.^a) Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela deberán garantizar la condición de aislamiento, y no podrán ser inferiores a 5 metros, salvo que se trate de parcelas de la misma titularidad y se inscriba en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad.

Cuando no se trate de nuevas edificaciones, la instalación de medios individuales de depuración podrá ejecutarse guardando una distancia mínima de 3 metros a los bordes de la parcela, siempre que se justifique técnicamente la imposibilidad de la localización en otra zona del propio inmueble y se respeten las limitaciones recogidas en la normativa sectorial en materia de aguas.

6.^a) Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

7.^a) Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, alternativamente, se introducirá la plantación de arbolado o especies vegetales, en todo caso mediante soluciones que impidan el sellado del suelo en, al menos, la mitad de la superficie no ocupada de la parcela.

Justificadamente y por razón de la naturaleza y características de la actividad, podrá reducirse la referida proporción en el caso de las infraestructuras e instalaciones previstas en la letra m) del artículo 35 de esta ley y en los establecimientos de acuicultura.

e) Se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica.

f) Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera deberán estar íntimamente ligadas a ellas, en los términos que se determinen reglamentariamente.

g) Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán ubicarse a una distancia inferior a 500 metros de los núcleos rurales o urbanos y a 100 metros de la vivienda más próxima, salvo que el planeamiento municipal motive, en atención a las circunstancias propias del territorio, otras distancias diferentes, siempre salvaguardando la calidad ambiental del entorno. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

La distancia a la vivienda no será tenida en cuenta si la misma y la explotación son del mismo titular.

A los efectos de la presente ley, se considera explotación ganadera la unidad técnico-económica caracterizada por la existencia de unas instalaciones y un conjunto de animales, así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

Sección 5.^a Edificaciones tradicionales

Artículo 40. *Edificaciones existentes de carácter tradicional.*

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

2. Previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos aplicables excepto el límite de altura, se permitirá su reforma, rehabilitación y reconstrucción y su ampliación, incluso en volumen independiente, sin que la ampliación pueda superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional. En cualquier caso, deberán mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

3. A los efectos de lo previsto en este artículo, se consideran edificaciones tradicionales todas las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, con independencia de su tipología.

4. Lo previsto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.^a Límites de sostenibilidad y calidad de vida y cohesión social

Artículo 41. *Límites de sostenibilidad.*

1. En suelo urbano no consolidado de uso residencial u hotelero en el que sean necesarios procesos de urbanización que afecten a los terrenos definidos en el artículo 17.b.1), el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a los siguientes límites:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios pertenecientes a áreas metropolitanas o considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En el resto de los municipios: 0,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

2. En suelo urbanizable de uso residencial u hotelero, la superficie edificable total de cada sector no podrá superar los siguientes niveles de intensidad:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes: Un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

Esta disposición será de aplicación tanto respecto a las situaciones ya declaradas como a aquellas cuya declaración se efectuase tras su entrada en vigor.

Disposición adicional cuarta. *Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Se creará la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano con funciones específicas de carácter consultivo en las referidas materias, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Su composición, organización y funcionamiento serán establecidos reglamentariamente, garantizando la representación de las administraciones públicas con competencias urbanísticas.

La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, prevista en el artículo 9 de esta ley, pasará a integrarse en la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a partir de su creación. Hasta ese momento continuará en el desarrollo de sus funciones.

Disposición transitoria primera. *Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.*

1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

b) Al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

La ordenación del suelo urbanizable no delimitado se realizará a través de planes parciales, que habrán de contener, además de la delimitación del sector que será objeto de transformación y de las determinaciones exigidas en el artículo 68 de la presente ley, las siguientes especificaciones:

- Los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión del sector.
- El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan.
- La determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, la previsión de las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

A estos efectos, el plan habrá de incluir un estudio que justifique la capacidad de las redes viarias y de servicios existentes y las medidas procedentes para atender a las necesidades generadas y, en su caso, la implantación del servicio público de transporte, recogida de residuos urbanos y cuantos otros resulten necesarios.

– Las características, dimensiones y capacidad mínima de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector, así como los terrenos necesarios para la conexión con el sistema general viario y de infraestructuras y servicios urbanos existentes que habrán de incluirse o adscribirse al desarrollo del sector.

– La asignación de los usos globales del sector y la fijación de la edificabilidad y de las tipologías edificatorias.

– La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el artículo 42.1, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales habrán de ubicarse dentro del sector, salvo en el caso de que el plan general determinara específicamente su ubicación concreta en otro lugar.

c) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.

d) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo rústico.

2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable delimitado se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.

Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

3. Los decretos autonómicos de suspensión del plan que hayan sido dictados antes de la entrada en vigor de la presente ley mantendrán su eficacia, como norma de derecho transitorio, hasta la fecha de entrada en vigor del correspondiente plan general de ordenación municipal, excepto en lo relativo al régimen del suelo rústico, respecto del cual resultará de aplicación directa el régimen jurídico previsto en esta ley y en sus disposiciones reglamentarias de desarrollo.

4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en la presente ley, con las siguientes salvedades:

a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.a) de la presente ley.

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia.

5. Excepcionalmente, a los efectos de lo previsto en el artículo 18.1 de esta ley, y siempre que se acredite la imposibilidad técnica o económica de la acometida a las redes públicas, las dotaciones podrán resolverse temporalmente por medios individuales que alcancen un nivel de protección medioambiental equivalente al público, con cargo a la persona promotora y con el compromiso formal de conexión a las redes públicas cuando se implanten.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación del planeamiento.*

1. Los planes aprobados provisionalmente antes de la entrada en vigor de la presente ley podrán continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva a tenor de las normas procedimentales y determinaciones dispuestas en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. En todo caso, al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico. La competencia para su aprobación se regirá por el régimen establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

2. Los que, en esa misma fecha, ya hayan sido aprobados inicialmente podrán adaptarse íntegramente a esta ley o continuar su tramitación a tenor de las normas procedimentales dispuestas en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, aunque sus determinaciones deberán adaptarse plenamente a esta ley. La competencia para su aprobación se regirá por el régimen establecido en la Ley 2/2016, del suelo de Galicia. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en esta ley no implicará, por sí sola, la necesidad de someterlo a nueva información pública, excepto cuando se pretendan introducir otras

modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación.

3. Los planes en tramitación que no hayan alcanzado la aprobación inicial en la fecha de entrada en vigor de esta ley deberán adaptarse plenamente a ella.

4. En el caso de los ayuntamientos fusionados, los planes que estén en tramitación en alguno de los ayuntamientos de origen en la fecha de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a lo previsto en los números anteriores, siempre que el otro ayuntamiento cuente con un plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

De no haberse iniciado la tramitación, el ayuntamiento fusionado podrá tramitar un plan general de ordenación municipal referido únicamente al ámbito territorial que, con anterioridad a la fusión, correspondía a uno de los ayuntamientos fusionados, siempre que, conforme a lo indicado, el ámbito territorial que correspondía al otro ayuntamiento cuente con plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre.

En todo caso, mientras no se produzca la aprobación de un plan general que abarque el nuevo límite del término municipal, en el ayuntamiento resultante de la fusión seguirá vigente la ordenación urbanística aprobada.

Disposición transitoria tercera. *Régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico.*

1. Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística podrán mantener el uso autorizado y cambiarlo a cualquiera de los previstos en el artículo 40. Se podrán ejecutar en ellas, previa licencia municipal y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, aun cuando no cumplan las condiciones de implantación, uso y edificación establecidas por esta ley.

2. Asimismo, en las construcciones previstas en el apartado anterior, previa licencia municipal y sin necesidad de autorización urbanística autonómica, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, incluso en volumen independiente, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Cuando se trate de terrenos que deban ser incluidos en el suelo rústico de especial protección con arreglo a esta ley, será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano con la competencia sectorial correspondiente.

b) Que cumpla las condiciones de edificación establecidas por el artículo 39 y por el planeamiento urbanístico.

c) Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y la mejor protección del paisaje.

d) Que se mantengan el uso y la actividad autorizados originariamente, permitiéndose, en todo caso, el cambio de uso a cualquiera de los regulados en el artículo 40.

3. Lo previsto en esta disposición se entenderá sin perjuicio de las previsiones establecidas en las normativas sectoriales que resulten de aplicación.

Disposición transitoria cuarta. *Explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes.*

1. Las construcciones e instalaciones ubicadas en suelo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas con la explotación y el apoyo a la actividad agropecuaria y forestal, así como las de primera transformación de ambas, existían en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, podrán mantener su actividad.

2. En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de licencia urbanística municipal, las obras de conservación y reforma, así como las ampliaciones hasta el doble del volumen originario de la edificación, y sin necesidad de cumplir los parámetros recogidos en el artículo 39 de la presente ley, salvo el límite de altura, siempre que mantengan la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o forestal y que se adopten las medidas