

I. DISPOSICIÓNS XERAIS

PRESIDENCIA

Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Preámbulo

1

De acordo co disposto nos artigos 148.1.3 da Constitución española e 27.3 do Estatuto de autonomía galego, correspóndelle en exclusiva á Comunidade Autónoma galega a competencia en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda.

No exercicio de tales competencias, xa a Lei galega 15/2004 explicitou que a finalidade esencial da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, fora mellorar substancialmente a calidade da ordenación urbanística a prol de favorecer o desenvolvemento equilibrado e sostible do territorio, contribuír a elevar a calidade de vida e a cohesión social da poboación, protexer e potenciar o patrimonio natural e cultural e garantir o dereito constitucional a gozar dunha vivenda digna nunha contorna de calidade, e no avance cara a eses mesmos obxectivos baseou aquela a súa propia xustificación.

Así e todo, malia o tempo transcorrido desde a entrada en vigor de ambas as leis, non se avanzou o desexable no favorecemento do acceso de determinados segmentos de poboación á vivenda e na consecución dunha maior cohesión social. As razóns hai que buscalas, por unha banda, na insuficiencia das previsións legais substantivas, pero tamén, por outra banda, en certa inhibición de moitas administracións competentes á hora de poñer en marcha políticas activas de vivenda, evidenciándose isto último na moi escasa utilización dos diferentes mecanismos que a lexislación galega pon á súa disposición.

Esta reforma legal -que foi sometida ao ditame do Consello Económico e Social de Galicia- pretende coadxuvar en ambas as fronteiras mediante tres grandes tipos de medidas: 1) a creación, por vez primeira en Galicia, dunha rede autonómica de solos dotacionais para vivenda pública, de forma que a Xunta de Galicia poida ser un actor relevante á hora de acometer políticas públicas para favorecer o acceso á vivenda dos segmentos de poboación máis desfavorecidos -obxectivo que complementa a competencia para promover plans e proxectos sectoriais na materia, explicitamente recoñecida na recente reforma da lexislación de ordenación do territorio-; 2) o incremento das reservas de solo para vivendas protexidas, adaptando, por unha parte, a lexislación galega ao novo marco normativo estatal, pero dotándoa tamén de previsións específicas para atender a demanda deste tipo de vivendas nos grandes municipios gale-

gos, e 3) o establecemento ou reforzamento dunha serie de medidas para que os concellos poñan en marcha os instrumentos de intervención no mercado do solo previstos na lei.

En definitiva, esta modificación legal, do mesmo xeito que a operada no ano 2004, atopa unha vez máis a súa principal xustificación na pretensión de perfeccionar a Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, para avanzar cara á consecución dos seus obxectivos, previamente ao seu desenvolvemento regulamentario, aproveitando para iso a rica experiencia acumulada na aplicación da lexislación vixente e do planeamento urbanístico aprobado baixo anteriores marcos legais.

2

A lei, en efecto, presenta como importante novidade a previsión, por vez primeira en Galicia, dunha rede autonómica de solos dotacionais para vivenda pública, aproveitando e recollendo a positiva experiencia acumulada por outras comunidades autónomas no establecemento deste tipo de medidas ao longo dos últimos anos, se ben configurándoa con perfís propios atendendo a realidade galega. Trátase dun necesario complemento para as vivendas de protección ata agora coñecidas -vivendas estas onde o protagonismo privado na súa promoción e xestión é importante-, que busca encher un oco alá onde as vivendas de protección non puideron chegar, a fin de satisfacer a demanda de vivenda dalgunhas capas de poboación que nin sequera dispoñen de recursos para acceder a unha vivenda protexida en réxime de compravenda. Con esta previsión dótase a administración, neste caso autonómica, dun importante mecanismo non só para intervir no mercado do solo senón para levar a cabo políticas activas co fin de atender o mandato constitucional de garantir o dereito a unha vivenda digna.

A obtención destes terreos levarase a cabo, ao igual que o resto das dotacións, mediante cesión obrigatoria dos propietarios nas contías mínimas que fixa a lei. Optouse por cinguir a cesión unicamente aos propietarios de solo urbanizable, pois, se ben non supón mingua ningunha no aproveitamento patrimonializable polo propietario, as especiais circunstancias e limitacións que rodean o solo urbano non consolidado facían recomendable non cargalo con maiores cesións que as actuais.

Como solos dotacionais, estes terreos terán a consideración de bens demaniais, de forma que o uso e gozo das vivendas que sobre eles se constrúan -que terán que ser, en consecuencia, de promoción e titularidade públicas- levarase a cabo mediante fórmulas que respecten o réxime e as notas definitorias deste tipo de bens. Será a lexislación en materia de vivenda a que deba concretar estes extremos.

En calquera caso, e posto que, aínda que non xeren aproveitamento lucrativo, si levan aparelhada unha edificabilidade para uso residencial e, polo

tanto, acollerán unha poboación necesitada de servizos, esta edificabilidade deberase ter en conta para o cálculo das restantes dotacións e equipamentos.

3

Pero as medidas de fomento da vivenda non se esgotan coas previsións anteriores. Dada a inequívoca vontade de contar en Galicia cunha oferta de vivenda suxeita a algún réxime de protección que logre cubrir a cada vez máis ampla demanda, a lei incrementa as reservas de terreos fixadas ata agora na Lei 9/2002.

Con carácter xeral, óptase por reservar para tal fin terreos suficientes para localizar, cando menos, o 40% da nova edificabilidade residencial que xere o planeamento, entendendo por esta a que resulte do solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado. Non obstante, naqueles concellos que contén con menos de 20.000 habitantes, dado que o seu mercado inmobiliario non é tan dinámico nin conta con tan fortes tensións, a reserva fíxase no 30% desa nova edificabilidade residencial. Para evitar os posibles inconvenientes dun marco legal excesivamente ríxido, a lei establece algunhas excepcións de especial importancia. Por unha parte, naqueles concellos que contén con menos de 20.000 habitantes, a porcentaxe antes sinalada poderá reducirse ata o 20% se se acredita que, atendendo determinadas circunstancias que a lei explicita, a reserva do 30% é manifestamente excesiva para atender a potencial demanda de vivenda protexida no municipio en cuestión. Pola contra, as porcentaxes previstas con carácter xeral deberán ser elevadas nas contías necesarias se o planeamento xeral non xustifica a súa suficiencia para cubrir a demanda potencial do municipio de que se trate. Por último, os pequenos municipios de menos de 5.000 habitantes, dadas as súas especiais circunstancias, son obxecto dun tratamento específico na lei, de forma que, baixo determinadas circunstancias, poden chegar incluso a estar exentos de reservar solo para vivenda protexida.

Non obstante, os eventuais inconvenientes que a ríxida técnica da reserva de solo para vivenda protexida poida poñer en evidencia non se solucionan tan só coas excepcións acabadas de comentar, pois estas non resolven o eventual desacompañamento que se poida dar entre oferta e demanda deste tipo de vivenda. Unha posible fórmula de corrección destas disfuncionalidades pasaría por unha previsión legal que permita descualificar as vivendas protexidas ante unha acreditada ausencia de demanda; pero a regulamentación desta fórmula, como outras moitas posibles, excede o ámbito de regulamentación da Lei 9/2002 -e, por conseguinte, do explicitado propósito desta lei de se cinguir á reforma desta-, polo que deberá ser na lexislación autonómica específica en materia de vivenda onde se acometa a tarefa de regulamentar estes e outros moitos aspectos chamados a complementar as previsións desta lei.

A experiencia acumulada na aplicación da Lei 9/2002 aconsellaba tamén dotar de maior flexibilidade o planea-

mento xeral para localizar estas reservas, evitando así a inviabilidade de facto a que se levaran determinados ámbitos -sobre todo de solo urbano non consolidado- como consecuencia da rixidez anterior. Por iso, e sen prexuízo de enmarcalo con regras básicas para garantir en todo caso a igualdade entre ámbitos equivalentes e evitar a arbitrariedade, a lei outorga unha marxe ampla de manobra para que os plans xerais distribúan discrecionalmente estas reservas nos lugares máis adecuados do territorio atendendo o modelo urbanístico que eles mesmos deseñan.

Pero a experiencia tamén demostrou que a mera previsión destas reservas de terreos non garante de ningún xeito a construción das vivendas de protección, por quedar isto en gran medida confiado á iniciativa dos promotores privados; de aí que a lei establece tamén unha serie de medidas complementarias que teñen como obxectivos garantir a súa construción, acompañando no posible a de vivendas libres e protexidas, e delimitar ámbitos de planeamento e, mesmo, de xestión coa desexable mestura de vivendas libres e protexidas que garantan así a cohesión social, en evitación de guetos, etc.

4

Finalmente, a lei reforza as medidas para que os concellos poñan en marcha os instrumentos de que dispoñen para a intervención no mercado do solo.

Así, por exemplo, procúrase estimular a constitución formal dos rexistros de soares e dos patrimonios públicos de solo, medida que, sen dúbida ningunha, axudará a controlar e, por conseguinte, garantir que gran parte dos recursos obtidos polos concellos como consecuencia da xestión urbanística se destine efectivamente á construción de vivendas protexidas.

Tamén como medida de estímulo, a lei permítelle á Administración autonómica subrogarse no exercicio de determinadas competencias municipais en materia de vivenda, edificación e rehabilitación forzosa cando os concellos non actuasen oportunamente nos prazos fixados na lei ou no planeamento. Esta posibilidade, prevista con carácter xeral na lexislación estatal e autonómica de réxime local, precisa dun requirimento previo ao concello e das demais garantías establecidas na dita lexislación co fin de salvagardar o principio de autonomía local recoñecido constitucionalmente.

5

O réxime transitorio ben merece unha mención á parte. A urxencia das medidas que se adoptan nesta lei exige unha aplicación o máis inmediata posible. Por isto, a lei aumenta ou fixa directamente unhas reservas de terreos para vivendas suxeitas a algún réxime de protección, que serán aplicables desde a súa entrada en vigor sen necesidade de adaptar o planeamento. Non obstante, permítese continuar a tramitación de plans de desenvolvemento xa aprobados inicialmente de acordo coa ordenación establecida no planeamento vixente, sempre que conte cuns

mínimos de reserva que marca a lei. E, por último, fíxase un prazo para que os ámbitos que, á entrada en vigor desta lei, contén con ordenación detallada ou planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente -que se respecta- aproben o instrumento de equidistribución que corresponda. Transcorrido o dito prazo, deberanse revisar e adaptar integralmente ao disposto na lei.

Por todo o exposto o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2º do Estatuto de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 23 de febreiro, reguladora da Xunta e da súa Presidencia, promulgo en nome de El-Rei a Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Artigo único.-Modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modifícase nos termos seguintes:

Un. Modifícase o artigo 22, engadíndolle un novo punto h), coa redacción seguinte:

«h) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas á Administración autonómica os terreos destinados á dotación autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade pública.»

Dous. Modifícase o artigo 47, engadíndolle catro novos puntos, 10, 11, 12 e 13, coa redacción seguinte:

«10. Os plans establecerán naqueles sectores de solo urbanizable para os que se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan os predominantes, unha reserva de solo co carácter de dotación autonómica para construción de vivendas de promoción e titularidade pública en contía de 2,5 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

A edificabilidade que se asigne a estes terreos virá xustificada polo plan logo de estudar as rendas da poboación municipal e a demanda de vivendas prevista para a poboación das rendas máis baixas. En todo caso, a edificabilidade total non poderá superar o 2,5% da establecida para o uso residencial na totalidade do sector de que se trate, e terase en conta para o cálculo das demais dotacións, equipamentos e espazos libres locais.

11. Con independencia do disposto no punto anterior, os plans xerais deberán prever tamén as reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Nos municipios que no momento da aprobación inicial do seu plan xeral contén como mínimo con 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal, estas reservas non poderán ser inferiores ao 40% da edificabilidade residencial prevista polo plan xeral para o conxunto do solo

urbano non consolidado e urbanizable delimitado, e non poderán ser inferiores ao 30% da devandita edificabilidade no resto dos municipios.

O plan xeral distribuirá discrecionalmente as reservas entre o solo urbano non consolidado e o urbanizable delimitado de conformidade coas regras seguintes:

a) Como mínimo, o 20% da edificabilidade residencial do solo urbano non consolidado será para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

b) As reservas que localice o plan en solo urbano non consolidado non poderán ser superiores ás que fixe para o solo urbanizable delimitado.

c) En solo urbano non consolidado a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva será a mesma para todos os distritos, e en cada sector de solo urbanizable delimitado será como mínimo do 20% da edificabilidade residencial, excepto naqueles sectores cuxa edificabilidade total non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo, en cuxo caso a reserva poderá reducirse ou suprimirse, sempre que o planeamento xeral compense esta redución no resto dos sectores.

As reservas para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública deberanse localizar evitando a concentración excesiva de vivendas do devandito tipo, para favorecer a cohesión social e evitar a segregación territorial dos cidadáns por razón do seu nivel de renda.

12. Os plans de sectorización deberán prever tamén as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Estas reservas non poderán ser inferiores ás necesarias para localizar o 40% de edificabilidade residencial prevista no plan de sectorización.

13. Malia o disposto nos puntos 11 e 12, o plan xeral levará a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda e, en particular, da suxeita aos diferentes réximes de protección, en función das circunstancias relativas aos prezos do solo e da vivenda, á evolución da poboación, á expectativa de creación de novos fogares e ás necesidades de reposición e/ou rehabilitación do parque inmobiliario por razón do seu estado e antigüidade, de tal forma que, tendo presente a estimación así elaborada, se a devandita demanda non pode ser atendida coas porcentaxes fixadas nos devanditos puntos, incrementará a reserva ata cubrir esa demanda.

Porén, se o plan xeral acredita que a reserva prevista nos puntos 11 e 12 é excesiva para atender a demanda potencial de vivenda protexida atendendo as circunstancias expostas antes e que unha porcentaxe elevada da edificabilidade residencial que preveña o planeamento xeral para o conxunto do solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado

non está dirixida a satisfacer a demanda de primeira residencia, poderase reducir a porcentaxe de reserva ata o 20%, sempre e cando o municipio conte con menos de 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial do planeamento.

Estarán exentos das reservas de terreos reguladas nos puntos 11 e 12 aqueles concellos que, no momento da aprobación inicial do seu planeamento xeral, contén con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal, cando o devandito plan xeral non conteña previsións para novos desenvolvementos urbanísticos, en solos clasificados como urbanos non consolidados e urbanizables, que superen as 5 vivendas por cada 1.000 habitantes e ano, tomando como referencia o número de anos que se fixe como horizonte do planeamento».

Tres. Modifícase o punto j) do artigo 64, engadíndolle un novo inciso co texto seguinte:

«Os prazos que se fixen para cumprir os deberes de edificación das vivendas con protección pública non poderán ser superiores aos que se fixen para edificar as vivendas libres».

Catro. Modifícase o artigo 86, engadíndolle un novo inciso ao punto b), co texto seguinte:

«No caso de tramitación de plans parciais ou plans de sectorización, deberase obter tamén da consellaría competente en materia de vivenda o informe sobre o cumprimento e a adecuada localización da dotación autonómica a que fai referencia o artigo 47.3 en relación coa súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, que será emitido en igual prazo. Transcorrido este sen que se comunique o informe obtido, poderase continuar o procedemento de aprobación do plan».

Cinco. O punto 3 do artigo 123 queda redactado como segue:

«3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de reparto correspondente nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización ou de asignación de reservas para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública».

Seis. O artigo 174 pasa a ter a redacción seguinte:

«Artigo 174. Constitución.

1. Os concellos deberán constituír o patrimonio municipal do solo coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística e contribuír á regulamentación do mercado de terreos destinados ao desenvolvemento urbanístico.

2. Tamén deberá constituír o seu propio patrimonio de solo a Administración autonómica en colabora-

ción cos concellos, co obxecto de atender a demanda de vivenda de protección pública e de solo para o desenvolvemento de actividades empresariais.

3. A Administración autonómica deberá constituír tamén un inventario de solo para vivenda pública, no que se incluírán os terreos dotacionais obtidos pola Administración autonómica en virtude do disposto nos artigos 22.h) e 47.10 desta lei».

Sete. Refórmase o artigo 177, modificando a súa rúbrica, dándolle unha nova redacción ao punto 2 e engadíndolle dous novos puntos 5 e 6, nos termos seguintes:

«Artigo 177. Destino dos patrimonios públicos do solo e do inventario do solo para vivenda pública».

«2. O alleamento ou a permuta dos bens de carácter patrimonial que constitúen o patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realízase, de acordo co previsto na normativa sectorial correspondente, mediante concurso público por procedemento aberto, na forma establecida na lexislación de contratos das administracións públicas e patrimonial.

Non se poderán allear ou permutar bens do patrimonio público de solo ata tanto este e o rexistro de soares se constituísen formalmente.

No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:

a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.

b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.

c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.

d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas alíneas b) e c) anteriores.

Se o concurso queda deserto, poderase allear directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións».

«5. Se transcorren dous anos desde que os terreos integrantes do patrimonio municipal de solo a que fai referencia o punto tres adquiren a condición de soar, ou o prazo menor que poida establecer o planeamento para a edificación, sen que o devandito proceso concluíse por causas imputables á administración titular, o Consello da Xunta de Galicia, logo do requirimento exixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, poderá promover a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección ata a finalización completa do proceso».

«6. Os terreos do inventario de solo para vivenda pública a que fai referencia o punto 3 do artigo 174 terán a condición de bens demaniais e adscribiranse ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), organismo autónomo adscrito á Consellería de Vivenda e Solo.

Unha vez obtidos os devanditos terreos e atinxida a condición de soar, procederáse á construción de tales vivendas a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou dos organismos ou entidades del dependentes.

Unha vez construídas e recepcionadas pola administración, estas vivendas destinaranse a uso e aproveitamento daqueles que, mediante os procedementos e co cumprimento das condicións que exixa a lexislación aplicable, resulten adxudicatarios. O uso e o aproveitamento levaranse a cabo de xeito que se garanta en todo caso a titularidade pública das vivendas por tempo indefinido».

Oito. Modifícase o artigo 189, que pasa a ter a redacción seguinte:

«Artigo 189. Prazos para edificar ou rehabilitar.

1. Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares, que serán apreciadas de forma motivada, e, no seu defecto, o prazo será de dous anos.

Os prazos que se fixen para cumprir os deberes de edificación das vivendas con protección pública non poderán ser superiores aos que se fixen para edificar as vivendas libres.

2. A administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, a pedido dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada. Malia o anterior, non se poderán conceder prórrogas para construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección se xa se outorgasen licenzas para construír a metade da edificabilidade residencial destinada a vivenda libre prevista no polígono en que se localice o soar».

Nove. O artigo 190 queda redactado como segue:

«Artigo 190. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.

1. Se vence o prazo concedido para cumprir os deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, o concello decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de soares. Transcorridos dous anos desde a inscrición sen que se dese cumprimento ao deber de edificar ou, se é o caso, de rehabilitar, o concello decretará a edificación forzosa do soar, a rehabilitación forzosa do inmovible ou, se é o caso, a súa expropiación, ben de maneira directa ou a través dun particular, denominado axente edificador, de conformidade coas regras establecidas nos artigos seguintes.

2. Se o concello non adopta as medidas a que fai referencia o punto anterior transcorrido un ano desde que ten a dita obriga, o Consello da Xunta de Galicia, logo do requirimento exixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia,

poderá decretar, segundo corresponda, a inscrición obrigatoria no rexistro de soares, a edificación forzosa do soar, a rehabilitación forzosa do inmovible ou, se é o caso, a súa expropiación, ben de maneira directa, a través da consellaría que teña as competencias en materia de vivenda ou mediante os organismos ou entidades dela dependentes, ben a través dun particular, denominado axente edificador, de conformidade coas regras establecidas nos artigos seguintes».

Dez. Modifícase a disposición transitoria décimo primeira, que queda redactada co seguinte contido:

«Disposición transitoria décimo primeira. Explotacións agropecuarias e serradoiros existentes.

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural que estando destinadas exclusivamente a actividades agrícolas, gandeiras e serradoiros de madeira existían no momento da entrada en vigor desta lei poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística municipal.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias sempre que manteñan a súa actividade agropecuaria ou de serradoiro, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

2. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas a explotacións agrícolas e gandeiras, incluso en volume independente, cumprindo as condicións de edificación establecidas no artigo 42 desta lei e no planeamento urbanístico vixente, agás no que atinxe ás condicións de parcela mínima edificable, ocupación e volume máximos e distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas no artigo 42 desta lei e no planeamento urbanístico, agás no que atinxe á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 40% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, na metade da superficie da parcela.

3. Este mesmo réxime seralles aplicable ás edificacións, construcións e instalacións destinadas a explotacións agropecuarias e serradoiros amparadas en licenza urbanística outorgada antes da entrada en vigor desta lei».

Disposicións transitorias

Primeira.-Adaptación do planeamento.

Os plans xerais aprobados provisionalmente antes da entrada en vigor desta lei poderán, durante o prazo máximo dun ano, continuar a súa tramitación ata

a súa aprobación definitiva a teor do disposto na Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, en cuxo caso será aplicable o establecido na disposición transitoria segunda desta lei, ou adaptarse integramente a esta lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas nesta lei non implicará, por si soa, a necesidade de sometelo a nova información pública, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación, extremo sobre o que o secretario municipal deberá emitir informe.

Transcorrido o prazo dun ano desde a entrada en vigor desta lei, o planeamento obrigatoriamente deberase adaptar integramente ao disposto nesta lei.

Segunda.-*Réxime transitorio.*

1. As reservas de terreos para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública e as cesións para dotación autonómica destinada a vivenda de promoción e titularidade pública establecidas nesta lei aplicaranse aos novos planeamentos que se aproben tras a entrada en vigor desta.

Para tales efectos, e mentres non se modifique ou revise o planeamento xeral, serán de aplicación directa naqueles municipios que contan cunha poboación igual ou superior aos 5.000 habitantes as reservas seguintes:

a) No solo urbano non consolidado daqueles municipios con planeamento non adaptado á Lei 9/2002 establécense unha reserva de terreos para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública de forma que en cada polígono, unidade de actuación ou execución ou ámbito equivalente se localice cando menos o 20% da edificabilidade residencial.

Nos municipios que contan con planeamento xeral adaptado á Lei 9/2002 manteranse as reservas para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública que o planeamento establece para o solo urbano non consolidado.

b) No solo urbanizable delimitado establécense directamente unha reserva de terreos ou incrementáse a que xa estivese previamente fixada para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública de forma que en todos os sectores de solo urbanizable con previsión de usos residenciais, aínda cando estes non sexan os predominantes, se localice o 40% da edificabilidade residencial do sector naqueles municipios que no momento de entrada en vigor desta lei contan cando menos con 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal, ou o 30% da dita edificabilidade no resto dos municipios de Galicia.

Non obstante, nos municipios con plan xeral de ordenación municipal adaptado á Lei 9/2002, cando no conxunto do solo urbanizable delimitado as reservas de solo destinado a vivenda protexida sexan iguais ou superiores ás establecidas no parágrafo

anterior, serán aplicables exclusivamente as determinacións do plan xeral.

c) No solo urbanizable non delimitado establécense directamente unha reserva de terreos para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública de forma que non sexa inferior á necesaria para localizar o 40% de edificabilidade residencial que preveña o plan de sectorización.

Nos municipios que contan con menos de 5.000 habitantes, establécense unicamente unha reserva mínima do 20% da edificabilidade residencial prevista para cada sector de solo urbanizable.

2. Malia o disposto no punto anterior, poderase continuar a tramitación dos plans de desenvolvemento xa aprobados inicialmente de acordo coa ordenación establecida no planeamento vixente, durante un prazo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei. Para isto será necesario que o planeamento de desenvolvemento preveña ou incorpore durante a tramitación unha reserva de terreos para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública para localizar cando menos o 20% da edificabilidade residencial establecida no planeamento de desenvolvemento. Transcorrido este prazo sen que se atinxise a aprobación definitiva, os ditos plans deberanse adaptar integramente ao disposto nesta lei.

3. En todo caso, os ámbitos que á entrada en vigor desta lei contan con ordenación detallada ou planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente, así como aqueles ámbitos que aproben o seu planeamento de desenvolvemento durante os prazos e coas condicións fixados no punto anterior, deberán ser executados a teor da ordenación e nos prazos establecidos no propio plan e, como máximo, no prazo de tres anos contados a partir da entrada en vigor desta lei. Transcorrido o devandito prazo sen que se aprobase definitivamente o instrumento de equidistribución, deberase revisar integramente o planeamento para adaptalo ao disposto nesta lei.

Terceira.-*Integración nas escalas de inspección e subinspección urbanística.*

1. Poderá integrarse na escala de inspección urbanística o persoal funcionario de carreira da Administración autonómica do grupo A que reúna os requisitos para o acceso a esta escala e que desempeñaba funcións propias da inspección urbanística no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, ou un posto de traballo reservado á escala de inspección no momento da entrada en vigor do Decreto 213/2007, do 31 de outubro, polo que se aproban os estatutos da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

2. Poderá integrarse na escala de subinspección urbanística o persoal funcionario de carreira da Administración autonómica do grupo B que reúna os requisitos para o acceso a esta escala e que desempeñaba funcións propias desta escala no momento

da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, ou un posto de traballo reservado á escala de subinspección no momento da entrada en vigor do Decreto 213/2007, do 31 de outubro, polo que se aproban os estatutos da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Disposición derogatoria

Única.-Quedan derogados o punto 3 do artigo 55, o punto f) do artigo 64 e o punto 2 do artigo 236 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Así mesmo, quedan derogados cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derradeira

Única.-*Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor o día seguinte da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, dezanove de xuño de dous mil oito.

Emilio Pérez Touriño
Presidente