

Unión de Cooperativas



Asociación Galega de Cooperativas Agrarias

**INFORME SOBRE AS MODIFICACIONES DA LEI 9/2002 DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA
QUE AFECTAN O SOLO RUSTICO**

LEI 2/2010

Santiago, Abril de 2010

Mario Fernández Redondo

Eur. Ing (Agr)

ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL

LEI 2/2010 (Modifica á Lei 9/2002)

A Lei 9/02 de Ordenación urbanística e protección do medio rural en Galicia tenta regular os usos do solo rústico harmonizando o desenvolvemento e o benestar do mundo rural coa preservación do medio.

No Preámbulo da Lei xustifícase no seu apartado II.2 que esta Lei trata de harmonizar o desenvolvemento e benestar do mundo rural coa preservación e revitalización dos bens culturais e naturais [...]. Ademais, na exposición de motivos da Lei 15/04 referíndose ao medio rural, indica a posibilidade de expansión dos establecementos legalmente establecidos en solo rústico [...].

Con carácter excepcional, e polo procedemento e condicións previstas na lexislación de ordenación territorial e urbanística, poderán lexitimarse usos específicos que sexan de interese público ou social pola súa contribución á ordenación e o desenvolvemento rurais ou porque se empracen no medio rural. (Art. 13.1 do RDL 2/08 Texto refundido da Lei do solo).

No solo rústico aséntanse as edificacións e industrias agrarias nas que se desenvolve a actividade produtiva da maior parte das cooperativas agrarias. Como afirma RAPOSO ARCEO¹, o solo rústico desempeña unha función de provedor de solo para desenvolvementos urbanos, pero á vez é provedor de materias primas: agrícolas, gandeiras, forestais, mineiras, enerxéticas, etc. A estas funcións é lóxico que se lle asignen terreos cunha cualificación que sirva para o desenvolvemento de dita funcionalidade como solo rústico de especial protección. A dinámica social e económica actual son maleables e o solo debe poder prover ás necesidades da sociedade e da economía dun país, de forma rápida e eficaz sen agardar un tempo (actualmente anos) para cambiar a clasificación dun terreo.

Na Lei 9/02, a clasificación do solo está suxeita a unha tipificación concreta e regrada (urbano-urbanizable-núcleo rural-rústico), mentres que a cualificación ou uso dos tipos de solo (agropecuario, forestal, docente, industrial, paisaxístico, infraestruturas, cultural, hoteleiro, etc.) é máis aberta, deixando ao planificador a tarefa de dotar de contido a estes usos, suxeitos aos criterios racionais da propia planificación e coas limitacións impostas polos art. 46 a 48 da mesma Lei en relación aos usos terciarios, hoteleiros e industriais.

¹ MEILAN GIL, J.L. (Coord.) 2009: *Comentarios a la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia*. Ed Aranzadi-Thomson, Cizur Menor (Navarra).

A Lei 9/02, como ente vivo que é, sufriu modificacións ao longo do tempo:

- Lei 15/04.
- Lei 6/07 de medidas urxentes de ordenación do territorio e do litoral.
- Lei 3/08 de ordenación da minería.
- Lei 6/08 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo.
- Lei 14/08 de turismo.
- Lei 18/08 de vivenda.

Todas elas introduciron modificacións nos art. 33 e seguintes da Lei 9/02, modificacións na regulación dos usos e actividades permitidas en solo rústico. Como dice LÓPEZ RODRÍGUEZ², resultan necesarias novas reformas que eliminen algúns requisitos de difícil cumprimento ou para aportar seguridade xurídica onde agora hai conceptos xurídicos indeterminados. As limitacións de usos que establece a Lei son maiores cás da propia lexislación sectorial que xustifica a creación das categorías de solo especialmente protexido, cuestión que tería sentido nos planeamentos municipais con circunstancias específicas, pero non con carácter xeral na Lei.

No art. 33 ocúpase dos usos e actividades que se posibilitan en solo rústico, onde hai dous apartados de especial relevancia para as cooperativas agrarias, no solo rústico especialmente protexido:

- O apartado 2.e (*construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo rural e que sexan potenciadoras do medio rural onde se ubiquen*), foi desenvolvido pola Lei 14/08 de Turismo de Galicia, que no seu art. 34 regula os establecementos hoteleiros e no art. 37.1 inclúe o turismo en hoteis rurais en solo rústico.

Para evitar o despoboamento do medio rural existen iniciativas que potencian as políticas de desenvolvemento rural. Entre elas, encóntrase o turismo enolóxico e o turismo rural, que se poden encadrar no apartado 2.e. Pero a esixencia de que a actividade garde relación directa co destino da finca, impide que as adegas poidan ofrecer aos seus potenciais clientes un servizo altamente demandado de actividades complementarias de hostelería, pernoctación, venda directa, etc. A actividade de turismo rural, aparentemente, está resolta coa nova Lei 2/10 modificación que recolle o disposto na Lei 14/08 de Turismo, ao permitirse novas construcións e/ou rehabilitacións (con autorización previa) no solo rústico respectando as condicións dos art. 42 a 44 da Lei 9/02.

- O apartado 2.k (*construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación do recurso natural*).

As industrias cooperativas agrarias son industrias ligadas ao medio. Son industrias cuxa actividade principal é a primeira transformación, almacenamento e envasado

² LOPEZ RODRIGUEZ, J.A. (2008): *Régimen Jurídico del suelo rústico en Galicia*. En: <http://www.aranzadi.com/index.php/informacion-juridica>



de produtos do sector primario, gardando relación directa coa natureza, extensión e destino das explotacións agrarias dos socios destas cooperativas.

Estamos a falar de adegas, centros de refrixeración e manipulación ou transformación de Leite, queixerías, fábricas de pensos, centros de manipulación de produtos hortícolas, almacéns de subministros, etc., todas elas industrias agrarias de cooperativas, que se constituíron para cubrir as necesidades produtivas das explotacións agrícolas e gandeiras para facilitar a compra de materias primas, a transformación e comercialización dos seus produtos e a prestación duns servizos ligados ás necesidades desas explotacións.

A maioría das instalacións destas industrias agrarias de cooperativas teñen unha licenza urbanística outorgada ao cumprir a normativa vixente no momento da súa construción e instalación. A maior parte destas instalacións agro-industriais das cooperativas agrarias foron construídas ao abeiro de licenzas municipais concedidas de acordo coas NNCCSS (Orde de 14/05/1991) e, máis concretamente, outorgadas segundo o seu art. 24 como ordenanza reguladora do solo rústico, onde se permitían construcións vinculadas a explotacións agropecuarias e se admitían as construcións de utilidade pública ou de interese social, entre as que se citan as instalacións industriais vinculadas ás capacidades produtivas do medio.

A peza clave para garantir o cumprimento do ordenamento urbanístico é a Licenza Urbanística como mecanismo de intervención administrativa no uso do solo que ten como finalidade esencial (D. 28/99, art. 9 recollido pola Lei 9/02, art. 194.1) a comprobación de que as actividades proxectadas se axustan ao ordenamento urbanístico vixente. Pola lóxica do crecemento provocado polo seu desenvolvemento económico, estas industrias foron ampliando as instalacións sen solicitar novas licenzas de ampliación por non cumpriren as necesidades de superficie da parcela ou superar o cómputo de ocupación máxima permitida.

Ademais ao longo dos últimos quince anos, o boom inmobiliario favorecido polo desenvolvemento económico, deu lugar a un crecemento das cidades. En moitas ocasións, este desenvolvemento inmobiliario deuse sen contar cunha planificación dos usos do solo, sen unhas directrices de ordenación do territorio dentro do concello, o que deu lugar a situacións en que as industrias que están ubicadas en solo rústico e alonxadas do núcleo urbano, na actualidade encóntranse rodeadas de edificios residenciais que dificultan non só o seu crecemento senón tamén o desenvolvemento da súa propia actividade produtiva.

Os propietarios de solo rústico teñen o dereito (Lei 9/02, art. 31.1) a usar, disfrutar e dispoñer da súa propiedade de conformidade coa natureza dos terreos, debendo destinalos (Lei 9/02, art. 31.2.a) a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinxéticos ou outros vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

O dereito de propiedade do solo (RDL 2/08, art. 8.1) comprende as facultades de uso, disfrute e explotación do mesmo consonte ao estado, características obxectivas e destino que teña en cada momento, de acordo coa lexislación aplicable por razón das características e situación do ben.



Por outra parte, o deber urbanístico (Lei 9/02, art.9.1.b) de conservación dos edificios en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade, configúrase como parte integrante do dereito de propiedade, de forma que resulta incluído no prisma da función social (art. 33 Constitución) co fin de protexer ás persoas e aos propios bens.

Na actualidade, as necesidades de cumprimento da lexislación de seguridade alimentaria, ambiental ou de eficiencia enerxética, obriga a estas industrias cooperativas a realizar obras de reforma das instalacións para adaptarse a este marco legal.

Cómpre potenciar o desenvolvemento económico do medio rural galego facilitando a expansión das industrias agrarias das cooperativas, non afogando o seu crecemento.

O desenvolvemento debe ser sustentable, entendido como aquel que satisface as necesidades da xeración presente sen comprometer as capacidades das xeracións futuras, tal e como nos dicía a Comisión Brundtland. Só é sustentable o desenvolvemento capaz de perdurar, o desenvolvemento que integra a eficiencia económica coa calidade ambiental e a cohesión social.

A experiencia adquirida ao longo destes oito anos de vixencia da Lei 9/02, unida aos novos e inaprazables requerimentos das actuais circunstancias económicas, aconsellan a reformulación de determinados aspectos estratéxicos da Lei, dando lugar a esta modificación na Lei 2/10 publicada no DOG de 31 de marzo de 2010.

Réxime urbanístico do solo rústico.-

Modifícanse os usos e actividades permitidos segundo as diferentes categorías de protección do solo rústico, ampliando a competencia municipal para conceder licenzas sen necesidade de autorización previa para os actos de edificación e uso do solo rústico directamente vinculados á explotación racional dos recursos e o uso natural do solo.

Con esta medida preténdese axilizar a tramitación administrativa das licenzas neste tipo de solo: ao eliminar a autorización previa, acúrtanse os prazos previstos e facilita os trámites e tempos necesarios.

Tamén se modula o réxime xurídico dos edificios fóra de ordenación e as edificacións sen licenza existentes antes do 1 de xaneiro de 2003 e que non estean incurso en procedemento de restauración da legalidade urbanística.

Categorías de solo rústico.-

Dependendo das súas características, o solo rústico pode ter protección ordinaria ou especial. Os solos de **protección ordinaria** son aqueles en que as súas características xeotécnicas ou morfolóxicas e a súa urbanización poden ter gran impacto territorial ou perigo de desastre natural ou tecnolóxico. Os solos con **protección especial** son os terreos que teñen uns valores agronómicos, paisaxísticos, forestais, científicos ou culturais suxeitos a limitacións ou servidumes de protección do dominio público (augas, costas, infraestruturas) que necesitan esta especial protección e que os fai incompatibles co desenvolvemento urbanístico.

Os **solos especialmente protexidos** son:

- a- Solo rústico de **protección agropecuaria**: Son os terreos con alta produtividade agrícola ou gandeira onde existen explotacións agropecuarias, os terreos en procesos de concentración parcelaria desde 2002 e os terreos concentrados con resolución firme desde 1992.
- b- Solo rústico de **protección forestal**: Son os terreos ocupados por explotacións forestais ou onde existen masas arbóreas e terreos a monte, as masas arbóreas de especies autóctonas e os solos que sofren incendios forestais desde 1997. Os montes públicos e os montes veciñais están incluídos nesta categoría.
- c- Solo rústico de **protección de infraestruturas**: Son terreos onde se localizan infraestruturas de comunicación e as súas zonas afectadas (antenas de telefonía e televisión, estradas e servidumes), instalacións de abastecemento e depuración de augas, xestión de residuos sólidos e os solos que soportan instalacións de produción e transporte de enerxía (oleodutos, centros transformadores, liñas de alta tensión, parques eólicos).
- d- Solo rústico de **protección de augas**: Son os terreos protexidos pola lexislación de augas (Leitos de ríos, lagos e encoros, ribeiras, marxes, terreos asolagados, zonas húmidas e as súas servidumes de protección). Tamén se inclúen os terreos que presentan perigo de asolagamento e os que teñen augas subterráneas que deban ser protexidas.
- e- Solo rústico de **protección de costas**: Inclúe os terreos situados nunha franxa de douscentos metros medidos a partir da ribeira do mar. Excepcionalmente poderase rebaixar esta franxa de protección ata os cen metros.
- f- Solo rústico de **protección de espazos naturais**: Son os terreos afectados pola Lei 9/01 de conservación da natureza pola lexislación reguladora dos espazos naturais, flora e fauna.
- g- Solo rústico de **protección de interese paisaxístico**: As zonas lindantes con estradas que ofrecen vistas panorámicas do territorio, do mar, de ríos e lagos, de monumentos ou edificacións de beleza singular.
- h- Solo rústico de **protección de patrimonio**: Son as zonas protexidas pola lexislación con interese patrimonial, histórico ou artístico.

Actividades en solo rústico.-

En solo rústico diferéncianse actividades non construtivas e actividades construtivas.

1- Actividades **no constructivas**:

- a- Accións sobre o solo ou subsolo de movemento de terras: dragados, defensa de ríos e rectificación de Leitos dos mesmos, abancalamientos, desmontes, recheos.
- b- Actividades de lecer: deporte, acampada, comercio ambulante.
- c- Accións científicas, escolares e divulgativas.

- d- Depósitos de materiais, almacéns de maquinaria e estacionamento de vehículos ao aire libre.
- e- Actividades extractivas: minería, canteiras, extracción de áridos.

2- Actividades **construtivas**:

- a- Construcións e instalacións agrícolas en xeral: apoio a explotacións hortícolas, almacéns, talleres, parques de maquinaria, viveiros e invernadoiros.
- b- Construcións e instalacións de apoio á gandería extensiva e intensiva: granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.
- c- Construcións e instalacións forestais: apoio á extracción de madeira, xestión e defensa forestal, talleres e parques de maquinaria forestal.
- d- Construcións para mantemento de estradas e subministro de carburante.
- e- Construcións e rehabilitacións para turismo rural que sexan potenciadoras do contorno onde se localicen.
- f- Instalacións para Infraestruturas: Telecomunicacións, distribución e evacuación ou abastecemento de auga, de enerxía eléctrica, de gas, de saneamento.
- g- Escolas agrarias, centros de investigación, campamentos de turismo, cemiterios, pirotecnias.
- h- Construcións destinadas a vivenda vinculada á explotación agrícola ou gandeira.
- i- Muros de contención, cerramentos e muros de peche de fincas.
- j- Instalacións de praia e construcións de apoio a actividades deportivas.
- k- Construcións destinadas a actividades extractivas (canteiras, minería) e a actividades de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou da explotación de recursos naturais.
- l- Establecementos de acuicultura.
- m- Infraestruturas de abastecemento e depuración de augas, xestión e tratamento de residuos, xeración de enerxía.

Usos do solo rústico.-

Dependendo da categoría da actividade que se vaia realizar no solo rústico, a Lei determina que o uso do solo será permitido, autorizable ou prohibido. En solos con protección de patrimonio será necesario o informe da Dirección Xeral de Patrimonio antes de obter a licenza municipal. Así mesmo, serán nulas as licenzas outorgadas para usos prohibidos e as licenzas en usos autorizables que non teñan a autorización da Consellería competente en materia de Urbanismo (Consellería de Medio Ambiente, Transportes e Infraestruturas – MATI).

- a- **Usos permitidos:** Son os compatibles con cada categoría de solo rústico, sendo suficiente coa Licenza Municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais.
- b- **Usos autorizables:** Están suxeitos á autorización previa da Consellería MATI previamente á obtención da Licenza Municipal.
- c- **Usos prohibidos:** Son os usos incompatibles con cada categoría de solo ou que impliquen un risco de deterioro dos valores protexidos.

En ningún caso se permitirá a apertura de camiños ou pistas que no estean previstos no planeamento municipal ou no ordenamento de agricultura, montes ou medio ambiente. Tamén, e con carácter xeral, quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo rústico.

Condições de edificación.-

Para obter a Licenza ou autorización previa para calquera construción ou instalación en solo rústico, deberase xustificar o cumprimento das condicións seguintes:

- a- Garantir o acceso rodado público, abastecemento de auga potable, evacuación e tratamento de augas residuais, subministro de enerxía, recollida e tratamento de todo tipo de residuos, previsión de aparcamento e corrección das repercusións da actividade nas redes de servizos e infraestruturas existentes.
- b- Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe e dos recursos naturais preservando o patrimonio.
- c- Cumprir as condicións xerais seguintes:
 - 1- A superficie máxima ocupada pola edificación non será maior do 20% da superficie da finca. En explotacións gandeiras, acuicultura, infraestruturas de tratamento e depuración de augas e serradoiros, poderase ocupar o 60%.
 - 2- O volume máximo da edificación será similar ás edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que sexa imprescindible exceder este volume, descompoñerase a construción en dous ou máis volumes interconectados entre si.
 - 3- As características da edificación conservarán a tipoloxía imperante na zona: volumetría, acabado de fachadas, ócos e ventás, cuberta en planos continuos.
 - 4- En solo de protección ordinaria, de protección agropecuaria e de protección de infraestruturas, a altura máxima da edificación será de sete metros desde o solo ata o arranque da cuberta. Nos demais tipos de protección soamente se permiten os tres metros e medio de altura máxima. Poderanse exceptuar instalacións propias de usos agrícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais.

- 5- No acabado de fachadas empregárase pedra ou outros materiais tradicionais de cada zona, con cores e acabados consontes coa paisaxe rural.
 - 6- Os peches de finca serán preferentemente vexetais, sen poder superar con obra de fábrica a altura de 1,00 m aínda que en parcelas edificadas poderase chegar a 1,50 m. Os materiais a utilizar serán tradicionais e non se permite o bloque de formigón sen revestir.
- d- As construcións cumprirán as seguintes condicións de posición e implantación:
- 1- A superficie mínima da parcela será a determinada por esta Lei, sen que sexa posible a adscrición doutras parcelas.
 - 2- A construción localizarase na parcela de forma que o seu impacto visual quede minimizado coa menor alteración da topografía da finca.
 - 3- A construción será retranqueada a unha distancia mínima de cinco metros aos lindeiros da finca.
 - 4- Os bancais serán definidos no proxecto e terán o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural do terreo.
 - 5- A superficie non construída da finca dedicarase a uso agrario ou plantación arbórea, polo menos na metade da súa superficie.
- e- Será obrigatoria a inscrición no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie real da finca á construción e uso autorizado pola Licenza.
- f- Desde a outorgación da Licenza, o promotor terá seis meses de prazo para comezar e tres anos para rematar a obra.

Para **vivenda vinculada a explotación agropecuaria**, terase en conta:

- a- A vivenda deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante, debendo acreditarse que se é titular da explotación.
- b- A edificación será illada (vento por todo o seu perímetro). Prohíbese a construción de varias edificacións na mesma finca.
- c- A finca terá unha superficie mínima de 4.000 metros cadrados e a ocupación máxima da vivenda non superará o 5% da superficie.

As demais **construcións non adicadas a vivenda vinculada a explotación**, deberán cumprir:

- a- A finca terá unha superficie mínima de 3.000 metros cadrados.
- b- Deberá xustificarse a idoneidade da localización e a imposibilidade de situar a construción en solo urbano ou urbanizable, por razóns da actividade pretendida.
- c- Excepcionalmente, cando a parcela non teña a superficie requirida, poderase autorizar a construción de pequenos almacéns destinados a actividade agrícola, gandeira, forestal, infraestruturas e obras públicas, con menos de 50 metros cadrados de superficie e 3,50 m. de altura máxima.



- d- En solo rústico ordinario ou de protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, poderanse instalar invernadoiros sen cumprir os condicionantes de superficie mínima, ocupación e distancia a lindeiros. Hai que solicitar licenza municipal.
- e- As explotacións gandeiras novas sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros de poboación e 250 metros de vivenda illada. As novas explotacións con base territorial gardarán unha distancia mínima de 100 metros a poboación ou a vivenda illada, respectando as distancias mínimas da lexislación sectorial aplicable.

Procedemento para obtención de Licenza.-

A Licenza urbanística ten por finalidade comprobar que a construción proxectada se axusta ao ordenamento urbanístico vixente desenvolvendo argumentos para xustificar as condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, adaptación da construción ao contorno ambiental, á normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e o cumprimento da normativa vixente en materia de incendios forestais.

A solicitude de Licenza deberá ir acompañada dun proxecto técnico que definirá a actuación pretendida e terá unha memoria urbanística onde se indicará a finalidade e uso da construción indicando a cualificación urbanística do solo obxecto da actuación. Unha vez presentado perante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, sendo o seu autor o responsable único do redactado.

Unha vez presentada a solicitude e o expediente estea completo, o concello ten un prazo de tres meses para conceder ou denegar a Licenza. Se é necesaria Licenza de Actividade Clasificada (medio ambiente), será necesario obter esta primeiro para que o concello conceda a Licenza de construción. Tamén é preceptiva a obtención de todos os permisos e autorizacións necesarias (estradas, augas, patrimonio, etc.) antes de obter a licenza municipal, aínda que o trámite se realiza sobre un mesmo expediente.

Como vemos no cadro seguinte, en moitos casos cómpre a autorización previa da Consellería competente en materia de Urbanismo (Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, MATI).



	<u>Licenza Municipal</u>	<u>Autorización previa</u>	<u>Uso prohibido</u>
Protección ordinaria	<ul style="list-style-type: none">- Movements de terras, dragados, desmontes, recheos.- Actividades de lecer, científicas e escolares.- Depósito de materiais, parques de maquinaria, exposición de vehículos.- Construcións agrícolas, gandeiras, forestais.- Instalacións de subministro de combustibles, telefonía, enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento.- Muros de contención, peche de fincas.- Instalacións de praia e actividades deportivas.- Equipamentos públicos ou privados (plan especial).	<ul style="list-style-type: none">- O resto das actividades.	<ul style="list-style-type: none">- Todos os demais
Protección agropecuaria Protección forestal Protección de infraestruturas	<ul style="list-style-type: none">- Movements de terras, dragados, desmontes, recheos.- Actividades de lecer, científicas e escolares.- Construcións agrícolas, gandeiras, forestais.- Instalacións de subministro de combustibles, telefonía, enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento.- Muros de contención, peche de fincas.- Infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración de augas, xestión de residuos e xeración de enerxía.- Minería, canteiras, extracción de áridos (soamente en SR Prot Forestal).	<ul style="list-style-type: none">- <u>SR Prot Agropecuaria e SR Prot. Forestal:</u>- Depósito de materiais, parques de maquinaria, exposición de vehículos.- Minería, canteiras, extracción de áridos.- Construcións e rehabilitacións de turismo rural.- Escolas agrarias, centros de investigación, campamentos de turismo, cemiterios, pirotécnicas.- Vivenda vinculada á explotación.- Instalacións de praia e actividades deportivas.- Instalacións de apoio á minería e canteiras.- Industrias de primeira transformación, alma-céns e envasado de produtos do sector agrario.- Instalacións de acuicultura.	<ul style="list-style-type: none">- Todos os demais



	<u>Licenza Municipal</u>	<u>Autorización previa</u>	<u>Uso prohibido</u>
Protección de augas Protección de costas Protección paisaxe Protección patrimonio	<ul style="list-style-type: none">- Movemento de terras, dragados, desmontes, recheos.- Actividades de lecer, científicas e escolares.- Instalacións de subministro de combustibles, telefonía, enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento.- Muros de contención, peche de fincas.	<ul style="list-style-type: none">- Construcións e rehabilitacións de turismo rural.- Instalacións de acuicultura.- <u>SR Prot augas e SR Prot costas:</u>- Augas termais, depuración de augas, instalacións de praia.- <u>SR Prot Patrimonio:</u>- Ampliación cemiterios.	<ul style="list-style-type: none">- Todos os demais.
Protección de espazos naturais	<ul style="list-style-type: none">- Movemento de terras, dragados, desmontes, recheos.- Actividades de lecer, científicas e escolares.- Muros de contención, peche de fincas.	<ul style="list-style-type: none">- Construcións e rehabilitacións de turismo rural.- Instalacións de subministro de combustibles, telefonía, enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga, saneamento.- Instalacións de praia e actividades deportivas.- Instalacións de acuicultura.	<ul style="list-style-type: none">- Todos os demais, especialmente os usos para vivenda e industrial

Entre outras, as modificacións máis significativas da Lei 2/2010 que afectan a solo rústico son:

Usos permitidos por Licenza ou por Autorización previa:

- Cambia actividades en cada un dos tipos de solo.
 - o Para explotacións agropecuarias, movemento de terras, peches de fincas en SR Ordinario, SR Prot. Agropecuaria, SR Prot Forestal: Soamente Licenza municipal.
 - o Para industrias agrarias: Soamente en SR Ordinario, SR Prot Agropecuaria e SR Prot Forestal. Con Autorización previa.

Condições de edificación

- Superficie mínima da parcela: 3.000 m².
- Superficie máxima ocupada:
 - Con carácter xeral: 20%
 - En explotacións agropecuarias: 60%
- Distancia a lindeiros: 5,00 m.
- Altura de edificación:
 - En protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas: Dúas plantas ou 7,00 m desde a rasante do terreo ao arranque de cuberta.
 - Noutras proteccións: Unha planta ou 3,50 m
- Preferentemente e segundo tipoloxía da zona, cerramentos en pedra.
- Distancias:
 - Explotacións sen base territorial: 1.000 m a asentamentos de poboación e 250 m á vivenda máis próxima.
 - Explotacións con base territorial: 100 m a asentamentos de poboación e a vivenda máis próxima.
- Peches de fincas: Preferentemente vexetais. Os materiais opacos soamente poderán ter 1,00 m de altura agás en parcelas edificadas onde en cerramento poderá ter 1,50 m de altura. Non se admite o bloque de formigón sen revestir e pintar.



- Constancia no Rexistro da Propiedade de vinculación entre parcela, edificación e uso autorizado.
- Excepcionalmente, en SR Ordinario, SR Prot Agropecuaria, SR Prot Forestal e SR Prot Infraestruturas:
 - Poderá outorgarse Licenza sen necesidade de autorización previa para pequenas construcións de menos de 50,00 m² de superficie total e unha planta máxima de 3,50 m de altura.
 - Poderá permitirse a instalación de invernadoiros que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables. Non se ten en conta superficie da finca, retranqueos, ocupación máxima, etc., aínda que teñen que facer proxecto e presentalo ao concello para obter Licenza municipal.
- As obras de conservación e as obras menores non necesitarán autorización autonómica previa á Licenza municipal.

División e parcelación en solo rústico

- Poderanse dividir parcelas non edificadas con motivo de herdanzas.
- Non se pode construír en parcelas segregadas.
- Non se pode parcelar en solos SR Prot Agropecuaria.
- Desaparece a limitación de superficie mínima de 15.000 m² nas parcelas resultantes.
- En todo caso respectarase a superficie mínima e indivisible.
- Co único fin de regularizar a configuración de parcelas colindantes poderase segregar e agregar de forma simultánea no mesmo acto.
- As divisións e segregacións necesitarán de Licenza municipal.

PREGUNTAS EN RELACION COA MODIFICACION DA LEI 9/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FEITA POLA LEI 2/2010

- ¿Que construcións comprenden a definición de explotación agraria?:
 - As instalacións do gando, os invernadoiros, os silos, as salas de clasificación, a sala de muxir, os cubertos da maquinaria, os pendellos en xeral, as palloiras en xeral, as parideiras, a foxa de xurro, os cubertos de leña, os pozos de auga, muro de contención ou valado de peche,...
- ¿Quen debe solicitar a autorización cando o titular da explotación non coincide co propietario das edificacións da explotación?:
 - En xeral, a licenza municipal debe solicitala o propietario do solo rústico.
 - No caso de vivenda vinculada á explotación, será o titular da explotación o que solicite a licenza.
- ¿E a vivenda do titular da explotación?. ¿Necesita autorización?:
 - A vivenda vinculada á explotación necesita autorización previa á concesión da licenza municipal. Soamente se poderá construír en solos rústicos de protección ordinaria, de protección agropecuaria, forestal e de infraestruturas.
- ¿As construcións e instalacións agrícolas ou gandeiras dunha cooperativa son actividades construtivas en solo rústico?:
 - Son actividades e usos construtivos as construcións e instalacións agrícolas en xeral: apoio á horta, almacéns, talleres, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.
- ¿A construción dunha adega, dunha central hortofrutícola?:
 - Son actividades e usos construtivos as construcións e instalacións de actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario.
- ¿A construción de almacéns e naves dunha cooperativa agraria está prohibido en terreos do medio rural?:
 - En solo de núcleo rural non se poden facer naves industriais de calquera tipo.
 - En solo rústico pódense facer e, dependendo da actividade prevista e da protección do solo, terán que ter autorización previa da Consellería competente en materia de urbanismo antes de obter a licenza municipal.
 - O mellor é que o concello faga un plan parcial da zona para ter solo industrial.
- ¿Calquera obra de mantemento (rehabilitación) das construcións da explotación debe ter autorización?: cambio de uralitas, pequeno peche, cambio de fiestras ou portais, cambio de instalacións e maquinaria de muxido, ... ¿Que obras contemplan unha rehabilitación?:
 - Para estas obras menores é necesaria a licenza municipal. Consideráanse como “obras menores” aquelas obras e instalacións de técnica sinxela e escasa entidade construtiva que non supoñen alteración do volume e do uso, e que non afectan ao deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade no edificio.

- ¿ Cal é a dimensión da parcela mínima para edificar no medio rural dependendo do seu uso?
 - En solo rústico:
 - En xeral: Superficie de tres mil metros cadrados con ocupación do 20%. Altura máxima de sete metros (dúas plantas) en solos rústicos ordinarios, de protección agropecuaria, forestal, de infraestruturas, de augas e de costas. En solo rústico de protección de espazos naturais, paisaxística ou de patrimonio, altura máxima de tres metros e medio (unha planta).
 - Para explotacións agropecuarias: Superficie de tres mil metros cadrados con ocupación do 60%.
 - Para vivenda vinculada á explotación: Superficie de catro mil metros cadrados con ocupación do 5%.
 - En solo núcleo rural:
 - Se o núcleo ten menos do 50% da súa superficie construída, a parcela mínima é de 500 metros cadrados, ocupación do 40% en baixo+planta+baixo cuberta.
 - Se o núcleo ten máis do 50% da súa superficie construída, a parcela mínima é de 300 metros cadrados, ocupación do 50% en baixo+planta+baixo cuberta.
- ¿Qué teñen que facer as cooperativas que teñen os seguintes bens sen autorización?: naves de maquinaria, invernadoiros, centros de inseminación de coellos, semilleiros, pendellos e instalacións de plantación de viñedos (pozos de toma de auga, almacenamento de auga, sistemas de irrigación, ...?)
 - As industrias agrarias, en solo rústico ou de núcleo rural, pódense acoller á disposición adicional décimo primeira na súa nova redacción.
 - Se existían no ano 2002 poden manter a súa actividade aínda que non teñan licenza. Para a súa regularización, deberán aboar ao concello o imposto municipal de construcións, instalacións e obras. Ademais, poden facer obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reformas solicitando a licenza, sen cambiar a actividade, e adoptando as medidas correctoras oportunas en canto a sanidade e medio ambiente.
 - Tamén poderá permitirse, con licenza municipal, a ampliación das construcións de apoio á actividade agropecuaria, sen ter en conta as condicións de parcela mínima, lindeiros, ocupación da parcela e distancias mínimas a vivendas.
 - Isto mesmo é aplicable ás industrias que xa teñen licenza.
- ¿Que vai pasar coas cooperativas que teñen naves sen autorización?:
 - Pódense acoller á disposición adicional décimo primeira.
- ¿E cando a explotación está situada en solo de núcleo rural os trámites son os mesmos?. ¿Ten as mesmas posibilidades de ampliación futura a explotación?
 - A mesma disposición adicional décimo primeira fala de construcións en solo rústico ou en solo de núcleo rural.
- ¿Que podemos entender por recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos?. ¿Tamén o lixo ordinario dunha familia?.



- Enténdese que son os residuos producidos pola actividade a desenvolver na construción para a que se solicita licenza. Tamén hai que ter en conta os residuos producidos nas obras de construción. No caso de que a construción sexa a vivenda vinculada teremos en conta os residuos urbanos.
- ¿Que é e como se xustifica a idoneidade da localización elixida para a edificación?
 - A idoneidade da localización dunha construción ven determinada polas características da actividade a desenvolver na construción e tipo de solo onde se vaia facer. Por exemplo, non se pode facer unha industria en núcleo rural ou un establo en solo residencial. A xustificación da idoneidade ten que vir no anteproxecto e é redactada polo técnico.
 - Esta xustificación non é necesaria cando se trate de construcións destinadas a uso agrícola, gandeiro, forestal, subministro de carburante e infraestruturas en solo rústico.
- ¿Qué diferenza hai entre o anteproxecto e o proxecto técnico? ¿E a diferenza de custo?
 - O anteproxecto, que é válido para solicitar a autorización previa ou a licenza provisional, expón as directrices básicas da construción con unha memoria explicativa do que se pretende facer, unha memoria de condicións urbanísticas para ver se cumpre o planeamento municipal, uns planos de planta, alzados e seccións suficientes, e un orzamento básico.
 - O proxecto, que é o que se utiliza para ter a licenza de obra, para que o construtor poida facer a obra e para que o director da obra poida dirixir a obra e facer o certificado final da mesma, é moito máis detallado, con unha memoria construtiva, cálculos de cimentación, estrutura, instalacións, unha memoria descritiva detallada de métodos construtivos, acabados e remates, a memoria ambiental e de residuos. Tamén leva un prego de condicións, un estudo de seguridade e saúde, a memoria de control de calidade, etc. Os planos e os orzamentos deben ser o máis detallados que sexa posible.
 - Normalmente, o custo do anteproxecto cálculase que é o 30% do proxecto completo.

Santiago, abril de 2010