

III. OUTRAS DISPOSICIÓNS

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

INSTRUCCIÓN 3/2011, do 12 de abril, para a aplicación da disposición transitoria décimo terceira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, na redacción dada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo.

A disposición transitoria décimo terceira, relativa ao réxime transitorio aplicable aos asentamentos xurdidos á marxe do plan, foi introducida por vez primeira na Lei 9/2002 pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, que a circunscribiu aos asentamentos de vivenda, establecendo a clasificación obrigada como solo urbanizable para aqueles que cumprisen os requisitos previstos nela.

A Lei 2/2010, ao modificar esta disposición transitoria décimo terceira, elimina a anterior diferenciación respecto ao tipo de uso global do asentamento, que poderá ter calquera outro.

A este obxecto responde a presente instrución, que ten a natureza de instrución ou orde de servizo ditada ao abeiro do disposto polo artigo 26.3.b da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector autonómico de Galicia (DOG n.º 251, do 31 de decembro de 2010) polo que só é de obrigado cumprimento para os órganos e unidades administrativas deste departamento. Circunscríbese, en exclusiva, ao ámbito das súas competencias e ten por obxecto coordinar a actuación en materia de urbanismo dos órganos e unidades administrativas integradas nel, sen prexuízo das competencias que correspondan exercer a outros departamentos, organismos públicos ou á Administración municipal.

Aínda que esta instrución, de acordo co previsto no artigo 37.3 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, non ten os efectos propios dunha norma xurídica de natureza regulamentaria, na procura da maior transparencia na xestión administrativa e da seguridade xurídica, considérase conveniente a súa publicación para que todos os interesados poidan coñecer os criterios que seguirá esta secretaría xeral no exercicio das súas competencias en materia urbanística, tras a entrada en vigor da Lei 2/2010, do 25 de marzo.

1. Ámbito de aplicación da disposición transitoria décimo terceira.

O réxime previsto no punto primeiro desta disposición transitoria décimo terceira resultará de aplicación aos asentamentos xurdidos á marxe do plan, calquera que sexa o seu uso global, que reúnan as seguintes condicións:

1.a. Que se trate dun asentamento, entendido como o establecemento nun continuo de

territorio dun conxunto de edificación ou de actividade económica. A diferenza do asentamento residencial que require dun conxunto de edificacións para poder ser tido como tal, no suposto doutros asentamentos de uso global industrial ou terciario, o determinante non terá por qué ser a existencia dun conxunto de edificacións, senón o alcance cualitativo da propia implantación de que se trate, xa sexa pola magnitude superficial do solo que esta ocupe, ou pola propia intensidade dos usos implantados.

1.b. Que xurdise á marxe do plan, nomeadamente que os usos se implantasen sen darse os presupostos da execución do plan previstos no artigo 109 da Lei 9/2002.

1.c. Que se acredite a preexistencia do asentamento antes do 1 de xaneiro de 2003, data de entrada en vigor da Lei 9/2002, así como que a edificación necesaria para alcanzar a porcentaxe do 50% de ocupación requirida polo punto 1.a. desta disposición transitoria estaba xa totalmente terminada con anterioridade a esa data. A carga da súa proba corresponderá aos administrados. Tomarase como data de terminación das obras de edificación a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

1.d. Que o asentamento non estea integrado na malla urbana, nin reúna as características propias dun núcleo rural.

1.e. Que o ámbito do sector estea ocupado pola edificación, cando menos, nun 50% dos espazos aptos para ela, segundo o plan que se redacte coa a súa ordenación detallada. Nos casos en que o uso global implantado no asentamento requira, na súa totalidade ou en parte, ocupar unha dimensión significativa de terreos por usos non construtivos tales como depósitos de materiais, almacenamento e parques de maquinaria, estacionamento ou exposición de vehículos ou outros produtos, ao aire libre, ou por patios de manobras, a dita ocupación non resultará computable, con todo, para alcanzar esa porcentaxe do 50% requirida no punto 1.a) desta disposición transitoria que exige, en todo caso, que esa porcentaxe de terreos sexa ocupada pola propia edificación.

1.f. En ningún caso poderá afectar terreos que se deban incluír en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo a Lei 9/2002, salvo cando quede acreditada a vinculación directa da actividade coa localización. Neste caso, será necesario obter o informe previo favorable da Comisión Superior de Urbanismo e someterase á aprobación definitiva do Consello da Xunta de Galicia.

2. Particularidades do plan que conteña a ordenación detallada do sector.

2.a. Xustificadamente, poderanse reducir ou eliminar as reservas de solo para dotacións públicas. De se tratar dun asentamento residencial poderá, ademais, reducir ou eliminar, xusti-

ficadamente, as reservas de solo para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

2.b. Conterá, en todo caso, o trazado e as características da rede de comunicacións propias do sector e da súa ligazón co sistema xeral de comunicacións previsto no PXOM, con sinalización de aliñacións e rasantes; así como as características e o trazado das redes de abastecemento de auga e de redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e iluminación pública, e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

2.c. Preverá as medidas necesarias para garantir o estrito cumprimento do Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental, e daquela outra normativa sectorial en materia de ambiente.

2.d. O aproveitamento urbanístico da propiedade será o correspondente ao 90% do aproveitamento tipo. A Administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos en que, se é o caso, se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos pola propiedade.

2.e. Os plans xerais de ordenación municipal poderán establecer a ordenación detallada do sector co mesmo contido e determinacións exixibles a un plan parcial, de maneira que se poida executar directamente sen necesidade de plan de desenvolvemento. Para estes efectos garantirase a súa execución a través de actuacións privadas concertadas coa Administración actuante nas cales se deberán fixar os prazos e condicións en que se deban executar as determinacións da ordenación detallada que o PXOM estableza para o sector.

2.f. En todo caso, resultará de aplicación a regra especial de tramitación contida na nova redacción dada pola Lei 2/2010 ao artigo 91.2 da Lei 9/2002, polo que cando a actuación urbanística sexa promovida por particulares, as persoas propietarias incluídas nalgún polígono poderán presentar para a súa tramitación simultánea, en expedientes separados, o propio plan que conteña a ordenación detallada e o proxecto de urbanización, así como, se é o caso, os proxectos de estatutos e as bases de actuación e de compensación.

3. figura de planeamento habilitada para a ordenación urbanística do asentamento.

A determinación da figura do plan que estea habilitada, en cada caso, para establecer a ordenación do asentamento respectivo virá dada pola propia clasificación urbanística actual que corresponda ao solo en que se implantou, xa sexa por directa aplicación do plan adaptado á Lei 9/2002, ou por aplicación da súa disposición transitoria primeira na redacción dada pola Lei 2/2010.

3.a. Se o asentamento se estableceu antes de 1 de xaneiro de 2003 en solo rústico, e sen prexuízo do disposto no punto 1.b) da disposición transitoria, a canle a seguir será a dunha modificación puntual de plan xeral que ademais de establecer a súa clasificación como solo urbanizable delimitado deberá conter as determinacións previstas no artigo 57.1 da Lei 9/2002 e, se é o caso, a ordenación detallada do sector ou sectores, coas especificacións sinaladas no número 2.e anterior.

Os sectores delimitaranse cinguíndose ao asentamento, sen prexuízo de utilizar preferentemente os límites dos sistemas xerais e os elementos naturais determinantes, de forma que se garanta unha adecuada inserción do sector dentro da estrutura urbanística do plan xeral.

3.b. Se o asentamento se estableceu en solo urbanizable non delimitado, ao que a disposición transitoria primeira reconduce o clasificado no plan vixente non adaptado á Lei 9/2002, como urbanizable programado ou non programado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, cumprirá desenvolver un plan de sectorización, co contido e determinacións establecidas no artigo 66 da Lei 9/2002, sen prexuízo do disposto no punto 1.c) desta disposición transitoria.

A delimitación do sector cumprirá as mesmas regras que se indican no punto 3.a anterior, coa particularidade de que, tratándose de solo urbanizable non delimitado, o plan de sectorización respectivo estará tan só habilitado para a delimitación dun único sector.

3.c. Se o asentamento preexistente xurdiu en solo urbanizable delimitado, ou en solo clasificado polo plan adaptado á Lei 1/9797 como urbanizable, a figura predeterminada para a ordenación do asentamento será a do plan parcial. O seu contido e determinacións axustaranse ao disposto no artigo 64 da Lei 9/2002, sen prexuízo do disposto no punto 1.c) desta disposición transitoria.

4. Mantemento da actividade das edificacións ou instalacións existentes sen licenza en asentamentos industriais.

A partir do 21 de abril de 2010, data de entrada en vigor da Lei 2/2010, sen necesidade de intervención administrativa previa e durante o período de tempo que medie desde esa data ata a súa completa regularización (que incluírá as medidas necesarias para garantir o estrito cumprimento do Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental, e daqueloutra normativa sectorial en materia de ambiente) poderá manterse a actividade das edificacións ou instalacións existentes sen licenza ou, se é o

caso, autorización urbanística autonómica nos asentamentos xurdidos á marxe do plan que reúnan os requisitos seguintes:

4.a. Que se trate dun asentamento preexistente en 1 de xaneiro de 2003 e que este reúna as condicións indicadas nas letras a), b), d) e f) do punto 1 desta instrución.

4.b. Que o uso global implantado no asentamento sexa o industrial. Cumprido este requisito, poderá manterse tamén a actividade das edificacións ou instalacións existentes nel referidas a outros usos complementarios diferentes do uso industrial, e do que resulten complementarios ou compatibles segundo o plan vixente.

4.c. Que non transcorresen tres anos, contados desde o 21 de abril de 2010, sen alcanzar a súa completa regularización.

5. Asentamentos xurdidos á marxe do plan e lexislación de costas.

O previsto na nova redacción dada pola Lei 2/2010 á disposición transitoria décimo terceira non modifica a delimitación, a extensión nin o réxime regulador da franxa de terreos afectados pola servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre, nos termos establecidos pola Lei de costas e a restante normativa básica de aplicación, incluído o seu réxime autorizadorio.

Santiago de Compostela, 12 de abril de 2011.

María Encarnación Rivas Díaz
Secretaría xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo