

ANEXO III

Expediente núm...

Resolución sobre solicitude de recoñecemento de explotación agrícola e gandeira:

Vista a documentación presentada por D./Dona..., titular dunha explotación agrícola e gandeira, que tivo entrada no Rexistro de... co núm..., en data... de 2003,.

A documentación presentada polo titular da explotación cumprimenta tódolos requisitos sinalados pola Circular 1/2003 sobre as explotacións agrícolas e gandeiras existentes antes da entrada en vigor da Lei de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que foi publicada no DOG núm..., de...

No expediente instruído consta suficientemente acreditada que a explotación agrícola e gandeira existía o 1 de xaneiro de 2003 e que tódalas edificacións que se describen e forman parte da explotación foron concluídas antes do 1 de xaneiro de 2003.

Na súa virtude, e de acordo cos informes técnicos e xurídicos que constan no expediente,

RESOLVO:

Recoñece-la existencia da explotación agrícola e gandeira da que é titular D./Dona..., para os efectos establecidos pola disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, coas seguintes características:

1. A explotación agropecuaria está situada no lugar de..., parroquia de..., no termo municipal de..., provincia de... (e figura inscrita no Censo de Explotacións Agrarias da Consellería de Política Agroalimentaria e Desenvolvemento Rural co número...).

2. A explotación estaba formada o 1 de xaneiro de 2003 polas seguintes edificacións:

a) Edificación destinada a..., cunha superficie edificada total de... metros cadrados en planta baixa.

b)...

3. Referencia/s catastral/is, ou se é o caso, datos do Rexistro da Propiedade ou da Concentración Parcelaria, do predio sobre o que se emprazan as edificacións.

..., de... de 2003.

O...

Asdo.:...

Circular informativa 2/2003, do 31 de xullo, sobre o réxime de autorizacións en solo rústico.

A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia,

partindo da constatación de que no territorio galego concorren excepcionais valores naturais e culturais, cunha arquitectura rural de excepción e un litoral de extraordinaria importancia, e de que nos últimos anos a utilización descontrolada do medio rural está producindo a súa deterioración e a degradación da paisaxe, establece as bases dunha política territorial sobre o medio rural dirixida a harmoniza-lo desenvolvemento e benestar do mundo rural coa preservación e revitalización dos bens naturais e culturais, que deben conservarse para legalos ás xeracións futuras.

Trátase, en definitiva, da aplicación á planificación e utilización do medio rural dos principios de desenvolvemento sustentable, seguindo as pautas marcadas nas distintas accións e programas postos en marcha pola Unión Europea.

A utilización do solo rústico baséase na potenciación e preservación dos seus valores naturais e culturais, mentres que a concentración dos usos económicos e residenciais se orienta ós núcleos de poboación existentes.

A lei distingue, dentro do solo rústico, entre o de protección ordinaria e o especialmente protexido e, dentro deste último, establece distintas categorías en función das características e valores do territorio (artigo 32) e establece un réxime de utilización do solo diferenciado para cada categoría. En función do estudo do medio rural correspóndelle ó plan xeral de ordenación municipal delimita-lo ámbito territorial de cada categoría de solo rústico, conforme o disposto polo Lei 9/2002.

En todo caso, a aplicación do réxime do solo rústico é inmediata, sen necesidade de esperar á revisión e adaptación do planeamento urbanístico vixente ó establecido pola nova Lei 9/2002, que derogou expresamente tódalas determinacións do planeamento que se opoñan ó establecido nesta lei. En consecuencia, para o outorgamento da licenza urbanística municipal e da previa autorización autonómica resulta imprescindible que a Administración urbanística, á vista das circunstancias concorrentes e das características dos terreos, determine a categoría e o réxime urbanístico aplicable segundo o establecido polo artigo 32 da Lei 9/2002.

A determinación da categoría de solo rústico produce importantes consecuencias xurídicas, tanto no réxime de licencias e autorizacións para usos e actividades constructivas e non constructivas, como no réxime de protección e restauración da legalidade urbanística e no réxime sancionador. Cómpre recordar que a lei lle atribúe á Comunidade Autónoma non só a competencia para o outorgamento de autorizacións en solo rústico, senón tamén para o exercicio da potestade sancionadora e para a adopción das medidas de reposición da legalidade urbanística cando se realicen obras ou actividades sen a preceptiva autorización autonómica, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións, así como nos supostos de activi-

dades prohibidas. A relevancia da cuestión é maior tendo en conta que a lei considera nulas de pleno dereito as autorizacións e licencias que se outorguen para usos prohibidos, así como as licencias municipais outorgadas para usos autorizables sen contar coa previa e preceptiva autorización autonómica (artigo 34.3º).

Tamén se aborda nesta circular a documentación necesaria para o outorgamento de autorización autonómica para usos e actividades autorizables en solo rústico, consonte o establecido polo artigo 41 da Lei 9/2002.

Con ocasión da determinación do contido do anteproxecto técnico -peza clave para defini-las construcións e os usos proxectados e determina-las medidas necesarias para a súa integración no medio rural- aprovéitase para aclarar certas cuestións sobre as que algúns concellos efectuaron consultas ante esta consellería, no trámite de consultas previo á elaboración desta circular.

Así, en canto ós materiais que hai que empregar para o acabado exterior das edificacións, deben se-los que especifica o artigo 42.1º c), isto é, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona e para a terminación das cubricións empregárase tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona. A propia lei permite, en casos debidamente xustificadas, o emprego doutros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó contorno. Para estes efectos, o anteproxecto técnico deberá motivar cumpridamente as razóns técnicas que xustifiquen o emprego doutros materiais e a súa harmonización coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais propias da zona; será o órgano competente para resolver-la autorización, á vista do anteproxecto técnico presentado e dos informes emitidos, quen valorará a xustificación da solución adoptada.

Respecto do volume das edificacións, a lei establece que debe ser similar ás edificacións tradicionais existentes no contorno, aspecto que debe quedar analizado e xustificado no anteproxecto técnico. E para o caso de que resulte imprescindible superalo por esixencia do uso ou actividade autorizable, o anteproxecto deberá descompoñer-la edificación en dous ou máis volumes interconexiónados entre si, co fin de adapta-las volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural.

Especificanse os medios para garanti-los servizos e infraestruturas necesarias para os usos e actividades que se pretenden implantar e, se é o caso, para corrixi-las repercusións que produzan nas redes existentes. Para estes efectos, o anteproxecto debe conter-la xustificación da solución adoptada e da súa adecuación e suficiencia para o uso e actividades propostas, con previsión das medidas correctoras necesarias e avaliación do custo estimado para a implantación ou reforzo destes servizos. O promotor deberá achega-lo compromiso expreso de asumir ó seu cargo exclusivo a resolución dos servizos e

infraestruturas necesarias. A autorización quedará condicionada á xustificación da prestación das garantías esixidas polo concello, en particular, ó aval do exacto cumprimento dos compromisos contraídos por importe do 10% do custo estimado para a implantación e reforzo dos servizos necesarios (artigo 42.1º a)).

Tamén sinala esta circular a documentación específica das solicitudes de autorización de edificacións residenciais vinculadas a explotacións agropecuarias. Trátase de acreditar que o uso residencial está intimamente ligado á explotación agropecuaria dos terreos, nos termos establecidos polo artigo 43, de modo que só son autorizable nos supostos en que se xustifique a localización elixida polas características e esixencias da actividade desenvolvida na explotación.

Por último, a circular especifica o réxime de aplicación ás edificacións existentes en solo rústico, diferenciando de acordo coa Lei 9/2002 a situación das edificacións existentes e amparadas na preceptiva licenza urbanística municipal, as edificacións tradicionais do medio rural e as edificacións construídas en solo rústico sen contar coa preceptiva licenza ou sen axustarse ás súas condicións.

1. Natureza da circular.

A presente circular informativa ten a natureza propia dunha instrución ou orde de servizo dictada ó abeiro do disposto polo artigo 21 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, de obrigado cumprimento para os órganos e unidades administrativas dependentes desta consellería.

Evidentemente, non ten os efectos propios dunha norma xurídica de natureza regulamentaria, pero sen dúbida cumprirá unha importante función para a correcta interpretación e aplicación da Lei 9/2002, facilitaralles ós particulares o exercicio das facultades que a lei lles confire en relación coas actividades e usos autorizables en solo rústico, garante a coherencia da actuación dos servizos da consellería ante a ausencia polo momento de desenvolvemento regulamentario da lei. E todo isto, sen restrinxir nin afectar ás competencias urbanísticas dos concellos; antes ó contrario, o coñecemento dos criterios da consellería no exercicio das súas competencias en solo rústico servirá de axuda para o exercicio das competencias municipais.

En consecuencia, e en aplicación dos principios de transparencia na xestión administrativa e de seguridade xurídica, considérase conveniente a publicación da presente circular para que tódolos interesados poidan coñecer-los criterios que seguirá a consellería no exercicio das súas competencias sobre autorización de usos e actividades en solo rústico, en aplicación da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Obxecto da circular.

A presente circular informativa ten por obxecto coordina-la actuación das unidades administrativas

desta consellería encargadas de tramita-los expedientes de autorización autonómica en solo rústico, en particular nos seguintes aspectos:

a) Réxime transitorio de aplicación en municipios con planeamento non adaptado á nova lei ou sen planeamento urbanístico municipal.

b) Documentación para o outorgamento de autorizacións en solo rústico.

c) Obras de reforma e ampliación de construcións existentes no solo rústico no momento da entrada en vigor da nova lei.

3. Ámbito de aplicación do réxime de solo rústico.

O ámbito de aplicación do réxime do solo rústico é o establecido polo artigo 15 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e polo artigo 9 da Lei 6/1998, sobre réxime do solo e valoracións, segundo a redacción dada pola Lei 10/2003, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario e transportes.

3.1. Solo rústico nos municipios con planeamento urbanístico non adaptado á nova Lei 9/2002.

Nos municipios con planeamento urbanístico municipal non adaptado á nova Lei 9/2002, que é o caso da maior parte dos municipios galegos na actualidade, aplícase o réxime do solo rústico establecido pola nova lei a tódolos terreos clasificados polo planeamento urbanístico vixente como solo non urbanizable e como solo rústico en calquera das súas categorías, incluído o solo non urbanizable ou rústico común ou sen protección específica. (disposición transitoria primeira, número 1.f).

Así mesmo, mentres non sexa aprobado o correspondente plan de sectorización, aplícase o réxime establecido pola nova lei para o solo rústico a tódolos terreos clasificados polo planeamento urbanístico municipal como solo urbanizable non programado, como solo apto para urbanizar, ou como solo rústico con aptitude para ser incorporado ó desenvolvemento urbanístico (artigo 21.4º, en relación coa disposición transitoria primeira, número 1.d).

Malia o anterior, ós terreos clasificados como solo urbanizable ou apto para urbanizar ou categoría equivalente, que no momento da entrada en vigor da nova lei non contén con plan parcial aprobado definitivamente e se encontren no ámbito da servidume de protección de costas (100 metros), definido pola Lei 22/1988, de costas, ou no ámbito sometido a algún réxime de protección definido pola Lei 9/2001, de conservación da natureza, aplícaráselles obrigatoriamente o réxime establecido pola Lei 9/2002, para o solo rústico de protección de costas ou de protección de espazos naturais, respectivamente (disposición transitoria primeira, número 1.d) e, consecuentemente, quedarán excluídos do desenvolvemento urbanístico, sen prexuízo da súa posible adscrición ó sector estremeiro como sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas e sen que se teña en conta a súa superficie

para os efectos de cómputo de edificabilidade nin densidade (artigo 32.4º).

3.2. Municipios sen planeamento urbanístico municipal.

Nos municipios sen planeamento urbanístico municipal, aplícase o réxime establecido pola nova lei para o solo rústico a tódolos terreos que non merezan a condición de solo urbano consolidado nin se encontren no ámbito dun núcleo rural existente (disposición adicional segunda).

4. Réxime de utilización do solo rústico.

A lei distingue dentro do solo rústico varias categorías en función das características e vocación dos terreos (artigo 32) e establece un réxime de utilización do solo diferenciado para cada categoría.

A delimitación das distintas categorías de solo rústico haberá de establecerse nos futuros plans xerais de ordenación municipal adaptados á nova lei (artigo 59 a). Pero, mentres esta adaptación non se produce, e dado que o réxime do solo rústico é aplicable inmediatamente desde o momento da entrada en vigor da nova lei, para o outorgamento da licenza municipal e, se é o caso, da previa autorización autonómica, resultará imprescindible determina-la categoría e o réxime urbanístico aplicable en función das circunstancias que concorren nos terreos sobre os que se pretende edificar.

Para estes efectos, o anteproxecto técnico achegará a información suficiente para coñecer-las características relevantes do lugar elixido e o seu contorno, de modo que permita determinar con precisión a categoría de solo rústico que lles corresponde ós terreos por aplicación do establecido polo artigo 32 da Lei 9/2002.

E isto, con independencia da categoría ou grao de protección que prevexa o planeamento urbanístico non adaptado á Lei 9/2002, pois debe terse en conta que a partir da entrada en vigor da nova lei quedaron derogados tódolos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, que se opoñan ó disposto na citada lei (disposición derogatoria).

Para resolve-las posibles dúbidas sobre a categoría que lles corresponde ós terreos -solo rústico de protección ordinaria ou de especial protección-, atenderase ó espírito e á finalidade da lei e ás regras de interpretación establecidas polos artigos 6 e 32.3º que optan por considerar aplicable o réxime da categoría de solo rústico que outorgue a maior protección. En consecuencia, mentres non se aprobe o Plan Xeral de Ordenación Municipal adaptado á nova Lei 9/2002, esta consellería estima pertinente solicita-la autorización autonómica para os usos e actividades en solo rústico ou non urbanizable, agás os sinalados nos números 1.b), 1.c) e 2.i) do artigo 33 que son de licenza directa municipal.

Os propietarios do solo rústico, en calquera das súas categorías, teñen tódalas facultades recoñecidas e os deberes establecidos polo artigo 31 da

Lei 9/2002, de conformidade coa lexislación aplicable. Así mesmo, poderán exercerse os usos e actividades permitidos e autorizables nos termos establecidos polos artigos 33 e seguintes.

5. Documentación dos expedientes de autorización para usos e actividades constructivas en solo rústico.

Os órganos da consellería velarán para que nos expedientes de autorización que se tramiten figure a documentación que se indica nesta circular, que se considerará suficiente para resolver.

5.1. Solicitude de autorización.

Os servicios da consellería comprobarán que a solicitude presentada ante o concello reúne os requisitos establecidos polo artigo 70.1º da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

No caso de que se actúe a través de representante, reclamarán que se acredite a representación por calquera medio válido en dereito (art. 32 da Lei 30/1992).

5.2. Anteproxecto técnico

Para os efectos establecidos polo artigo 41.2º a) da Lei 9/2002, os servicios da consellería analizarán o contido do anteproxecto redactado por técnico competente e visado polo correspondente colexio profesional, velarán polo cumprimento das condicións establecidas pola Lei 9/2002, e considerará suficiente o anteproxecto que conteña a seguinte información:

5.2.1. Memoria descritiva e xustificativa do cumprimento do establecido pola Lei 9/2002, e na que se recollan e especifiquen os seguintes aspectos:

a) Identificación e características esenciais da parcela e do seu contorno nun radio mínimo de 500 metros, que permita determinar con precisión a categoría de solo rústico que é de aplicación, de conformidade co establecido polo artigo 32 da Lei 9/2002.

b) Descrición e características esenciais do uso solicitado e xustificación do seu encadre entre os usos previstos polo artigo 33.

c) Se é o caso, xustificación da idoneidade da localización elixida e da imposibilidade ou inconveniencia de situar a edificación noutra clase de solo con cualificación idónea (artigo 44.1 b)).

d) Descrición e características das obras necesarias para a execución, conservación e servicio das actividades pretendidas.

e) Xustificación do acceso rodado público adecuado á implantación, e resolución do abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos, por medios individuais ou mediante conexión ás redes existentes, e a previsión de aparcamentos suficientes; se é o caso, medidas previstas para corrixi-las repercusións que produza a

implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servicios e infraestructuras existentes (artigo 42.1º a), e custo estimado para a implantación ou reforzo destes servicios.

f) Medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos productivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona (artigo 42.1º b)).

g) Especificación das características da edificación, xustificando o cumprimento das condicións establecidas pola Lei 9/2002 (artigos 42 a 44) e as maiores limitacións e restricións que impoña o planeamento urbanístico.

Para os efectos do establecido no artigo 42.1º c), enténdese que as construcións lixeiras desmontables que non constitúan edificación, tales como instalacións destinadas a invernadoiros agrícolas, de acuicultura, ou outras similares, non computan para os efectos de determinar a ocupación máxima pola edificación.

h) Especificación das características estéticas das edificacións e construcións existentes e proxectadas. Os materiais que se empregarán para o acabado serán os sinalados polo artigo 42.1º c) e para o caso de que, excepcionalmente, resulte conveniente o emprego doutros materiais, deberá xustificarse a solución técnica adoptada e a súa congruencia coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais propias da zona (en canto a textura, cor, forma, etc.), nos termos dos artigos 42.1º c) e 104 da lei.

Para os efectos meramente indicativos, e sen prexuízo da necesaria xustificación técnica que debe conter o anteproxecto, sinálanse as seguintes posibles solucións:

Alternativamente ó emprego nas cubertas de tella cerámica ou lousa, poderán empregarse outros materiais (cobre, zinc, aluminio ou placas onduladas -estas de cor vermella ou alaranxada en comarcas de utilización de tella, e gris ou negra nas de lousa-). Para esta excepcionalidade debe xustificarse, non só o valor arquitectónico da edificación, senón tamén a axeitada integración de volume, composición e material da nova edificación co seu contorno rural.

No caso de utilización de pedra (cargadoiros, soleiras, xambas, etc.), esta será da zona. Os aplacados, en muros ou elementos portantes, deben ser rexeitados. Os acabados poderán realizarse con revestimentos continuos de morteiro ou ben con madeira ou derivados, chapas metálicas (nin brillantes nin reflectantes) ou paneis prefabricados.

En naves, recoméndanse cubertas lixeiras, de chapa ou placa ondulada, de cores axeitadas e solucións máis lixeiras que a pedra en fachada. As cores deben mimetizarse coas do contorno.

i) Xustificación de que a localización das edificacións e construcións é a máis apropiada para conseguirla maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo, e definición das condicións de socalcamento e de acabado dos socalcos resultantes para garantir a consecución destas esixencias (artigo 42.1º d)).

j) Se é o caso, antecedentes das edificacións e construcións existentes, indicando as súas características principais, dimensións, superficies construídas e alturas, así como a súa situación legal e licencias urbanísticas que as amparen

5.2.2. Planos de información e das construcións proxectadas.

Con carácter orientativo, a consellería considerará que os planos son suficientes cando conteñan:

a) Plano de situación a escala mínima 1/5.000 ou outra que permita identificar suficientemente a parcela sobre a que se vai situar a edificación, as vías públicas de acceso, as edificacións e as características morfolóxicas do terreo e do medio circundante nun radio mínimo de 500 metros.

b) Plano de situación en relación co planeamento urbanístico vixente, obtido como copia do de cualificación do solo, sobre o que se sinalará a situación da parcela e da edificación que se pretende.

c) Plano acoutado da totalidade da parcela a escala mínima 1/500 ou outra que reflecta suficientemente a forma, dimensións, topografía e superficie do predio e os nomes dos propietarios estremeiros e se aprecien as edificacións existentes no interior da parcela, se é o caso, a posición das vías públicas de acceso indicando o seu largo, a situación exacta da edificación solicitada, acoutando as dimensións de tódalas edificacións existentes e proxectadas, a distancia a lindeiros e a eixes dos camiños, e a situación das instalacións ás que fai referencia o artigo 42.1º a).

d) Planos acoutados dos alzados e seccións significativas nos que se reflectan as alturas das construcións, a escala adecuada para que se aprecien os tratamentos das fachadas, a morfoloxía e tamaño dos ocios, as características estéticas e constructivas e os materiais e acabados exteriores, así como os valados e peches previstos para o predio.

e) Planos das cubertas en planta e seccións, a escala adecuada para que se poida apreciar a solución adoptada, a morfoloxía e características constructivas e os materiais e acabados previstos para esta.

f) Planos de cada unha das plantas da edificación solicitada.

g) Planos do estado actual e modificado dos perfís do terreo e da parcela nos que se aprecie se a localización e situación dos edificios é a máis apropiada para a maior redución do impacto visual e a menor

alteración da topografía do terreo, así como as medidas adoptadas para minimizar a incidencia das instalacións sobre o territorio, describindo e xustificando graficamente os socalcamentos e os acabados dos socalcos, así como que se está respectando a condición de manterlo estado natural dos terreos alomenos no 50% da súa superficie.

5.2.3. Reportaxe fotográfica.

Igualmente, con carácter orientativo, a consellería entenderá suficiente a reportaxe fotográfica que conteña:

a) Fotografías tomadas desde o interior da parcela que, como mínimo, reflectan o existente cara ós catro ventos principais.

b) Fotografías das edificacións tradicionais existentes na zona, nas que se poidan apreciar as súas características volumétricas, tipolóxicas e de acabados.

c) Fotografía da parcela tomada desde a vía á que da fronte e na que se reflecta o seu estado actual.

5.3. Acreditación da superficie da parcela.

5.3.1. Para acreditar a superficie da parcela onde se vai situar a edificación, será suficiente achegar a certificación catastral descriptiva e gráfica da parcela que acredite a titularidade e superficie desta. No caso de que o solicitante non sexa o propietario poderá acreditar o seu dereito por calquera medio de proba admisible en dereito.

No caso de imposibilidade de presentar a certificación catastral achegarase documento emitido pola xerencia do catastro, no que se expresen as causas, xunto coa de medición realizada por técnico colexiado competente.

Para os efectos de cumprir a superficie mínima de parcela, a lei non admite a adscrición de varias parcelas e, neste caso, será necesario achegar a escritura de agrupación das parcelas estremeiras (artigo 42.1º d)).

5.3.2. Para os efectos establecidos polo artigo 42.1º e), considérase suficiente achegar a certificación do Rexistro da Propiedade descriptiva da parcela e na que conste o seu titular e o compromiso de facer constar no rexistro os extremos indicados no citado precepto legal.

De non estar inscrita a parcela, a consellería considerará suficiente achegar o título de propiedade (documento público) e nota do rexistro facendo constar que se está a tramitar a inmatriculación do predio.

5.4. O documento no que se formalicen os compromisos do interesado.

De conformidade co disposto polo artigo 42.1º a) e e), o promotor da autorización debe asumir o seu cargo exclusivo o compromiso de resolver os servizos necesarios e infraestruturas necesarias para

a implantación da actividade solicitada, de prestalas garantías que lle sexan esixidas pola Administración e de facer constar no Rexistro da Propiedade a vinculación do predio á construción e uso autorizados.

Para estes efectos, os interesados poderán empregarlo modelo orientativo que se insire como anexo I, sen prexuízo de utilizar calquera outro que cumpra os requisitos legais.

5.5. Xustificante do abono das taxas.

Antes da tramitación do expediente pola consellería, cómpre achega-lo xustificante do ingreso das taxas derivadas da Lei 13/1991, mediante o impreso de autoliquidación establecido para o efecto pola Consellería de Economía e Facenda e debidamente cuberto pola entidade financeira colaboradora (orixinal do exemplar para a Administración).

5.6. Expediente administrativo municipal.

Os servicios da consellería velarán polo cumprimento dos requisitos establecidos polo artigo 41.2º, para o que se considerará suficiente que figure no expediente a seguinte documentación:

a) Certificación expedida polo secretario do concello, acreditativa da realización do trámite de información pública, na que se faga constar que se cumpriron os requisitos establecidos polo artigo 41.2º b).

b) Copia dos anuncios publicados na prensa durante dous días consecutivos e no taboleiro de anuncios. Os anuncios indicarán, como mínimo, a locación, o uso solicitado, a altura e ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa (artigo 41.2º b)).

c) Escritos de alegacións presentados ante o concello, se é o caso.

d) Informe dos técnicos municipais.

e) informe do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorga-la licenza de obra.

f) Se é o caso, os antecedentes e as actuacións practicadas polo concello en relación coa edificación e actividade solicitadas.

5.7. Documentación adicional dos expedientes de autorización de edificacións residenciais vinculadas a explotacións agrícolas e gandeiras.

Para o caso de expedientes de autorización de edificacións destinadas a uso residencial vinculadas a explotacións agropecuarias, os órganos da consellería entenderán suficiente a seguinte documentación:

a) A documentación indicada nos puntos anteriores desta circular.

b) Proxecto técnico de nova explotación agrícola, título administrativo de recoñecemento da existencia da explotación con anterioridade ó 1 de xaneiro de 2003 ou informe descritivo da explotación existente, elaborado por enxeñeiro agrónomo, enxeñeiro téc-

nico agrícola ou por outro técnico competente, con visado colexial, no que se describan as características esenciais da explotación agrícola ou gandeira, especificando alomenos a cantidade e tipo de cultivos producidos, o número de cabezas de gando, a maquinaria e ferramentas afectas á explotación, a man de obra asalariada ou non asalariada empregada na explotación, o tempo dedicado á actividade agraria polo titular da explotación, e as demais circunstancias relevantes da explotación.

c) Se é o caso, informe de vida laboral das persoas ocupadas na explotación, emitido polo Instituto Nacional da Seguridade Social.

d) Calquera outro medio de proba admitido en dereito que acredite a accesoriade e complementariedade da vivenda respecto da explotación agrícola ou gandeira existente.

O Servicio Provincial de Urbanismo e Inspección Territorial efectuará visita de inspección á explotación e elaborará o correspondente informe sobre o cumprimento dos requisitos establecidos pola Lei 9/2002.

5.8. Documentación adicional.

En calquera caso, o Servicio Provincial de Urbanismo e Inspección Territorial poderá requirir do promotor a documentación e información complementaria que considere necesaria ou ben a reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ó disposto na Lei 9/2002 (artigo 41.2º d)).

6. Documentación posterior ó outorgamento da autorización.

A autorización outorgada quedará sometida a condición suspensiva ata que se xustifique o cumprimento das obrigas establecidas polo artigo 42.1º a) e e), e para estes efectos, será suficiente achegar:

a) Xustificante da prestación das garantías esixidas polo concello conforme o establecido polo artigo 42.1º a) e), en particular, a prestación do aval a favor do concello en garantía do exacto cumprimento dos compromisos asumidos polo solicitante da autorización, por importe do 10% do custo estimado para a implantación ou reforzo dos servicios.

b) Certificación do Rexistro da Propiedade no que se faga consta-la vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización outorgada.

7. Edificacións existentes en solo rústico.

7.1. De conformidade coa disposición transitoria cuarta da Lei 9/2002, as obras de mellora, reforma e ampliación que se pretendan realizar en construcións concluídas antes da entrada en vigor desta lei ó abeiro da preceptiva licenza urbanística municipal, están suxeitas a preceptiva autorización autonómica nos supostos en que o uso autorizado non cumpra as condicións establecidas pola nova lei.

Nas construcións concluídas en solo rústico antes da entrada en vigor da nova lei, con licencia urbanística, que cumpren as condicións establecidas na lei, cabe distinguir entre os supostos de usos permitidos por licencia municipal directa, que non precisan autorización autonómica, e os usos autorizables suxeitos a autorización autonómica previa á licencia urbanística municipal.

7.2. Para os efectos establecidos polo artigo 44.4º, os órganos da consellería velarán porque as obras de rehabilitación de edificacións tradicionais respecten a tipoloxía arquitectónica orixinaria, aínda que non se cumpran tódalas condicións de edificación establecidas pola Lei 9/2002. Nestas edificacións tradicionais permitirase mante-lo seu uso orixinario ou o cambio para calquera dos usos e actividades permitidos ou autorizables polos artigos 36 a 40.

7.3. Ás edificacións existentes en solo rústico sen licencia municipal, seralles de aplicación o establecido pola disposición transitoria quinta e polo artigo 210.2º da Lei 9/2002.

Santiago de Compostela, 31 de xullo de 2003.

Alberto Núñez Feijoo
Conselleiro de Política Territorial Obras Públicas
e Vivenda

ANEXO I

Compromiso de execución dos servizos e de inscrición no Rexistro da Propiedade. (Artigo 42 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia)

D./Dona..., con DNI número..., con domicilio en..., no municipio de..., na miña condición de promotor da solicitude de autorización para construción de edificación destinada a..., que se situará en..., no solo rústico do municipio de..., segundo o anteproxecto técnico redactado por D./Dona..., colexiado núm..., ante a Dirección Xeral de Urbanismo da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda e ante o Concello de..., asumo as seguintes obrigas e compromisos:

Primeiro.-Executar ó meu cargo exclusivo e totalmente terminadas, as obras e instalacións necesarias para garanti-lo abastecemento de auga, a evacuación e tratamento das augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos, en condicións adecuadas para os usos e actividades que se vaian implantar, así como corrixi-las repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes; segundo as características definidas no anteproxecto técnico presentado, no suposto de que se obteña a autorización autonómica e a licencia municipal.

Segundo.-Executa-los servizos indicados simultaneamente coas obras de edificación e a non utiliza-la construción ata tanto non están concluídas

as ditas instalacións e servizos reflectidos no anteproxecto técnico.

Terceiro.-Prestar aval ante o concello e a favor deste, do exacto cumprimento dos compromisos asumidos neste documento, por importe do 10% do custo estimado para a implantación ou o reforzo dos servizos. O aval achegarase ante o concello con anterioridade ó outorgamento da licencia urbanística municipal.

Cuarto.-A facer constar, ó meu cargo exclusivo, no Rexistro da Propiedade, a vinculación da total superficie real do predio á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

E para que conste, para os efectos establecidos polo artigo 42.1º a) da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, asino o presente compromiso expreso en..., ... de... de dous mil...

(Sinatura)

Circular informativa 3/2003, do 31 de xullo, sobre o réxime de autorizacións para edificar en núcleos rurais de municipios sen planeamento.

A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, no seu artigo 13, establece un novo concepto de solo de núcleo rural presidido pola idea de conservar, mellorar, potenciar e recupera-los asentamentos, as construcións e os elementos de carácter tradicional.

Os novos plans xerais de ordenación municipal terán que analiza-lo modelo de asentamento dos núcleos rurais do seu termo municipal, e delimita-los núcleos e a súa área de expansión segundo os criterios establecidos pola nova lei.

Mentres tanto non se produce a adaptación do plan, ó solo incluído no ámbito dos núcleos delimitados ó abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou da Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural (disposición transitoria primeira, número 1, letra e). Non é extensible o réxime do solo de núcleo rural ó que as normas subsidiarias e complementarias denominaron como área de tolerancia, onde é de aplicación o réxime do solo rústico. Tampouco cabe a ampliación dos núcleos rurais delimitados nin a delimitación da área de expansión, función que corresponde ó futuro plan xeral de ordenación municipal adaptado á nova Lei 9/2002.

Nos municipios con planeamento aprobado ó abeiro da lexislación anterior á Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, non se identificaron nin delimitaron o ámbito dos núcleos rurais e os terreos normalmente estarán clasificados como solo non urbanizable, polo que, en principio sería aplicable o réxime do solo rústico. Malia o anterior,