

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

12392 *LEY 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.*

PREÁMBULO

1

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 148.1.3 de la Constitución española y 27.3 del Estatuto de autonomía gallego, corresponde en exclusiva a la Comunidad Autónoma gallega la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En ejercicio de tales competencias, ya la Ley gallega 15/2004 explicitó que la finalidad esencial de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, había sido mejorar sustancialmente la calidad de la ordenación urbanística en orden a favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población, proteger y potenciar el patrimonio natural y cultural y garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna en un entorno de calidad, y en el avance hacia esos mismos objetivos basó la misma su propia justificación.

Aun así, a pesar del tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de ambas leyes, no se ha avanzado lo deseable en el favorecimiento del acceso de determinados segmentos de población a la vivienda y en la consecución de una mayor cohesión social. Las razones hay que buscarlas, por una parte, en la insuficiencia de las previsiones legales sustantivas, pero también, por otra parte, en cierta inhibición de muchas administraciones competentes a la hora de poner en marcha políticas activas de vivienda, evidenciándose esto último en la muy escasa utilización de los diferentes mecanismos que la legislación gallega pone a su disposición.

La presente reforma legal –que ha sido sometida al dictamen del Consejo Económico y Social de Galicia– pretende coadyuvar en ambos frentes mediante tres grandes tipos de medidas: 1) la creación, por primera vez en Galicia, de una red autonómica de suelos dotacionales para vivienda pública, de forma que la Xunta de Galicia pueda ser un actor relevante a la hora de acometer políticas públicas para favorecer el acceso a la vivienda de los segmentos de población más desfavorecidos –objetivo que complementa la competencia para promover planes y proyectos sectoriales en la materia, explícitamente reconocida en la reciente reforma de la legislación de ordenación del territorio–; 2) el incremento de las reservas de suelo para viviendas protegidas, adaptando, por una parte, la legislación gallega al nuevo marco normativo estatal, pero dotándola también de previsiones específicas para atender a la demanda de este tipo de viviendas en los grandes municipios gallegos, y 3) el establecimiento o reforzamiento de una serie de medidas para que los ayuntamientos pongan en marcha los instrumentos de intervención en el mercado del suelo contemplados en la ley.

En definitiva, la presente modificación legal, del mismo modo que la operada en el año 2004, encuentra una vez más su principal justificación en la pretensión de perfeccionar la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, para avanzar hacia

la consecución de sus objetivos, previamente a su desarrollo reglamentario, aprovechando para ello la rica experiencia acumulada en la aplicación de la legislación vigente y del planeamiento urbanístico aprobado bajo anteriores marcos legales.

2

La ley, en efecto, presenta como importante novedad la previsión, por primera vez en Galicia, de una red autonómica de suelos dotacionales para vivienda pública, aprovechando y recogiendo la positiva experiencia acumulada por otras comunidades autónomas en el establecimiento de este tipo de medidas a lo largo de los últimos años, si bien configurándola con perfiles propios en atención a la realidad gallega. Se trata de un necesario complemento para las viviendas de protección hasta ahora conocidas –viviendas éstas donde el protagonismo privado en su promoción y gestión es importante–, que busca llenar un hueco allá donde las viviendas de protección no han podido llegar, a fin de satisfacer la demanda de vivienda de algunas capas de población que ni siquiera disponen de recursos para acceder a una vivienda protegida en régimen de compraventa. Con esta previsión se dota a la administración, en este caso autonómica, de un importante mecanismo no sólo para intervenir en el mercado del suelo sino para llevar a cabo políticas activas en orden a atender el mandato constitucional de garantizar el derecho a una vivienda digna.

La obtención de estos terrenos se llevará a cabo, al igual que el resto de las dotaciones, mediante cesión obligatoria de los propietarios en las cuantías mínimas que fija la ley. Se optó por ceñir la cesión únicamente a los propietarios de suelo urbanizable, pues, si bien no supone merma alguna en el aprovechamiento patrimonializable por el propietario, las especiales circunstancias y limitaciones que rodean el suelo urbano no consolidado hacían recomendable no cargarlo con mayores cesiones que las actuales.

Como suelos dotacionales, estos terrenos tendrán la consideración de bienes demaniales, de forma que el uso y disfrute de las viviendas que sobre los mismos se construyan –que tendrán que ser, en consecuencia, de promoción y titularidad públicas– se llevará a cabo mediante fórmulas que respeten el régimen y las notas definitorias de este tipo de bienes. Será la legislación en materia de vivienda la que haya de concretar estos extremos.

En cualquier caso, y puesto que, aunque no generen aprovechamiento lucrativo, sí conllevan una edificabilidad para uso residencial y, por tanto, acogerán a una población necesitada de servicios, esta edificabilidad habrá de tenerse en cuenta para el cálculo de las restantes dotaciones y equipamientos.

3

Pero las medidas de fomento de la vivienda no se agotan con las previsiones anteriores. Dada la inequívoca voluntad de contar en Galicia con una oferta de vivienda sujeta a algún régimen de protección que logre cubrir la cada vez más amplia demanda, la ley incrementa las reservas de terrenos fijadas hasta ahora en la Ley 9/2002.

Con carácter general, se opta por reservar a tal fin terrenos suficientes para localizar, al menos, el 40% de la nueva edificabilidad residencial que genere el planeamiento, entendiéndose por ésta la que resulte del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado. No obstante, en aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 20.000 habitantes, dado que su mercado inmobiliario no es tan dinámico ni cuenta con tan fuertes tensiones, la reserva se fija en el 30% de esa nueva edificabilidad residencial. Para evitar los posibles inconvenientes de un marco legal excesivamente rígido, la ley establece algunas excepciones de especial importancia. Por una parte,

en aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 20.000 habitantes, el porcentaje antes reseñado podrá reducirse hasta el 20% si se acredita que, en atención a determinadas circunstancias que la ley explicita, la reserva del 30% es manifiestamente excesiva para atender la potencial demanda de vivienda protegida en el municipio en cuestión. Por el contrario, los porcentajes contemplados con carácter general habrán de ser elevados en las cuantías necesarias si el planeamiento general no justifica su suficiencia para cubrir la demanda potencial del municipio de que se trate. Por último, los pequeños municipios de menos de 5.000 habitantes, dadas sus especiales circunstancias, son objeto de un tratamiento específico en la ley, de forma que, bajo determinadas circunstancias, pueden llegar incluso a estar exentos de reservar suelo para vivienda protegida.

No obstante, los eventuales inconvenientes que la rígida técnica de la reserva de suelo para vivienda protegida pueda poner en evidencia no se solucionan tan sólo con las excepciones recién comentadas, pues éstas no resuelven el eventual desacompasamiento que pueda darse entre oferta y demanda de este tipo de vivienda. Una posible fórmula de corrección de estas disfuncionalidades pasaría por una previsión legal que permitiese descalificar las viviendas protegidas ante una acreditada ausencia de demanda; pero la reglamentación de esta fórmula, como otras muchas posibles, excede del ámbito de reglamentación de la Ley 9/2002 –y, por ende, del explicitado propósito de la presente ley de ceñirse a la reforma de la misma–, por lo que habrá de ser en la legislación autonómica específica en materia de vivienda donde se acometa la tarea de reglamentar éstos y otros muchos aspectos llamados a complementar las previsiones de la presente ley.

La experiencia acumulada en la aplicación de la Ley 9/2002 aconsejaba también dotar de mayor flexibilidad al planeamiento general para localizar estas reservas, evitando así la inviabilidad de facto a la que se habían llevado determinados ámbitos –sobre todo de suelo urbano no consolidado– como consecuencia de la rigidez anterior. Por ello, y sin perjuicio de enmarcarlo con básicas reglas para garantizar en todo caso la igualdad entre ámbitos equivalentes y evitar la arbitrariedad, la ley otorga un amplio margen de maniobra para que los planes generales distribuyan discrecionalmente estas reservas en los lugares más adecuados del territorio en atención al modelo urbanístico que ellos mismos diseñan.

Pero la experiencia también ha demostrado que la mera previsión de estas reservas de terrenos no garantiza en modo alguno la construcción de las viviendas de protección, por quedar esto en gran medida confiado a la iniciativa de los promotores privados; de ahí que la ley establezca también una serie de medidas complementarias que tienen como objetivos garantizar su construcción, acompañando en lo posible la de viviendas libres y protegidas, y delimitar ámbitos de planeamiento e, incluso, de gestión con la deseable mezcla de viviendas libres y protegidas que garanticen así la cohesión social, en evitación de guetos, etc.

4

Finalmente, la ley refuerza las medidas para que los ayuntamientos pongan en marcha los instrumentos de que disponen para la intervención en el mercado del suelo.

Así, por ejemplo, se procura estimular la constitución formal de los registros de solares y de los patrimonios públicos de suelo, medida que, sin duda alguna, ayudará a controlar y, por consiguiente, garantizar que gran parte de los recursos obtenidos por los ayuntamientos como consecuencia de la gestión urbanística se destine efectivamente a la construcción de viviendas protegidas.

También como medida de estímulo, la ley permite a la Administración autonómica subrogarse en el ejercicio de determinadas competencias municipales en materia de vivienda, edificación y rehabilitación forzosa cuando los ayuntamientos no hayan actuado oportunamente en los plazos fijados en la ley o en el planeamiento. Esta posibilidad, contemplada con carácter general en la legislación estatal y autonómica de régimen local, precisa de un requerimiento previo al ayuntamiento y de las demás garantías establecidas en dicha legislación en aras a salvaguardar el principio de autonomía local reconocido constitucionalmente.

5

El régimen transitorio bien merece una mención aparte. La urgencia de las medidas que se adoptan en la presente ley exige una aplicación lo más inmediata posible. Por ello, la ley aumenta o fija directamente unas reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección, que serán de aplicación desde su entrada en vigor sin necesidad de adaptar el planeamiento. No obstante, se permite continuar la tramitación de planes de desarrollo ya aprobados inicialmente de acuerdo con la ordenación establecida en el planeamiento vigente, siempre que cuente con unos mínimos de reserva que marca la ley. Y, por último, se fija un plazo para que los ámbitos que, a la entrada en vigor de la presente ley, cuenten con ordenación detallada o planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente –que se respete– aprueben el instrumento de equidistribución que corresponda. Transcurrido dicho plazo, habrán de revisarse y adaptarse íntegramente a lo dispuesto en la ley.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2.º del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Artículo único. *Modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.*

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 22, añadiéndole un nuevo apartado h), con la siguiente redacción:

«h) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas a la Administración autonómica los terrenos destinados a la dotación autonómica para la construcción de viviendas de promoción y titularidad pública.»

Dos. Se modifica el artículo 47, añadiéndole cuatro nuevos apartados, 10, 11, 12 y 13, con la siguiente redacción:

«10. Los planes establecerán en aquellos sectores de suelo urbanizable para los que se contemplen usos residenciales, aun cuando estos usos no fueran los predominantes, una reserva de suelo con el carácter de dotación autonómica para construcción de viviendas de promoción y titularidad pública en cuantía de 2,5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

La edificabilidad que se asigne a estos terrenos vendrá justificada por el plan después de estudiar las rentas de la población municipal y la demanda de viviendas prevista para la población de las rentas

más bajas. En todo caso, la edificabilidad total no podrá sobrepasar el 2,5% de la establecida para el uso residencial en la totalidad del sector de que se trate, teniéndose en cuenta para el cálculo de las demás dotaciones, equipamientos y espacios libres locales.

11. Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes generales habrán de contemplar también las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. En los municipios que en el momento de la aprobación inicial de su plan general contasen como mínimo con 20.000 habitantes inscritos en el padrón municipal, estas reservas no podrán ser inferiores al 40% de la edificabilidad residencial contemplada por el plan general para el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, no pudiendo ser inferiores al 30% de dicha edificabilidad en el resto de los municipios.

El plan general distribuirá discrecionalmente las reservas entre el suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado de conformidad con las siguientes reglas:

a) Como mínimo, el 20% de la edificabilidad residencial del suelo urbano no consolidado será para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

b) Las reservas que localice el plan en suelo urbano no consolidado no podrán ser superiores a las que fije para el suelo urbanizable delimitado.

c) En suelo urbano no consolidado el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva será el mismo para todos los distritos, y en cada sector de suelo urbanizable delimitado será como mínimo del 20% de la edificabilidad residencial, excepto en aquellos sectores cuya edificabilidad total no sobrepase los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, en cuyo caso la reserva podrá reducirse o suprimirse, siempre que el planeamiento general compense esta reducción en el resto de los sectores.

Las reservas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública habrán de localizarse evitando la concentración excesiva de viviendas de dicho tipo, para favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos en razón a su nivel de renta.

12. Los planes de sectorización habrán de contemplar también las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para localizar el 40% de edificabilidad residencial contemplada en el plan de sectorización.

13. No obstante lo dispuesto en los apartados 11 y 12, el plan general llevará a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda y, en particular, de la sujeta a los diferentes regímenes de protección, en función de las circunstancias relativas a los precios del suelo y de la vivienda, la evolución de la población, la expectativa de creación de nuevos hogares y las necesidades de reposición y/o rehabilitación del parque inmobiliario en razón a su estado y antigüedad, de tal forma que, teniendo presente la estimación así elaborada, si dicha demanda no pudiera ser atendida con los porcentajes fijados en dichos apartados, incrementará la reserva hasta cubrir esa demanda.

Sin embargo, si el plan general acredita que la reserva contemplada en los apartados 11 y 12 es excesiva para atender la demanda potencial de vivienda protegida en atención a las circunstancias

antes expuestas y que un elevado porcentaje de la edificabilidad residencial que contemple el planeamiento general para el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado no está dirigido a satisfacer la demanda de primera residencia, podrá reducirse el porcentaje de reserva hasta el 20%, siempre y cuando el municipio contase con menos de 20.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del planeamiento.

Estarán exentos de las reservas de terrenos reguladas en los apartados 11 y 12 aquellos ayuntamientos que, en el momento de la aprobación inicial de su planeamiento general, contasen con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal, cuando dicho plan general no contenga previsiones para nuevos desarrollos urbanísticos, en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables, que sobrepasen las 5 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, tomando como referencia el número de años que se fije como horizonte del planeamiento.»

Tres. Se modifica el apartado j) del artículo 64, añadiéndole un nuevo inciso con el siguiente texto:

«Los plazos que se fijen para cumplir los deberes de edificación de las viviendas con protección pública no podrán ser superiores a los que se fijen para edificar las viviendas libres.»

Cuatro. Se modifica el artículo 86, añadiéndole un nuevo inciso al apartado b), con el siguiente texto:

«En caso de tramitación de planes parciales o planes de sectorización, habrá de obtenerse también de la consellería competente en materia de vivienda el informe sobre el cumplimiento y la adecuada localización de la dotación autonómica a la que hace referencia el artículo 47.3 en relación con su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, que será emitido en igual plazo. Transcurrido el mismo sin que se comunicase el informe obtenido, podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan.»

Cinco. El apartado 3 del artículo 123 queda redactado como sigue:

«3. La delimitación de polígonos habrá de garantizar el equilibrio entre los beneficios y cargas dentro de cada área de reparto. A estos efectos, no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 15% en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente ni que impliquen una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización o de asignación de reservas para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.»

Seis. El artículo 174 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 174. *Constitución.*

1. Los ayuntamientos habrán de constituir el patrimonio municipal del suelo con la finalidad de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística y contribuir a la reglamentación del mercado de terrenos destinados al desarrollo urbanístico.

2. También habrá de constituir su propio patrimonio de suelo la Administración autonómica en colaboración con los ayuntamientos, al objeto de atender la demanda de vivienda de protección

pública y de suelo para el desarrollo de actividades empresariales.

3. La Administración autonómica habrá de constituir también un inventario de suelo para vivienda pública, en el que se incluirán los terrenos dotacionales obtenidos por la Administración autonómica en virtud de lo dispuesto en los artículos 22.h) y 47.10 de la presente ley.»

Siete. Se reforma el artículo 177, modificando su rúbrica, dando una nueva redacción al apartado 2 y añadiéndole dos nuevos apartados 5 y 6, en los siguientes términos:

«Artículo 177. *Destino de los patrimonios públicos del suelo y del inventario del suelo para vivienda pública.*»

«2. La enajenación o permuta de los bienes de carácter patrimonial que constituyen el patrimonio público del suelo de la Administración autonómica o local se realizará, de acuerdo con lo contemplado en la normativa sectorial correspondiente, mediante concurso público por procedimiento abierto, en la forma establecida en la legislación de contratos de las administraciones públicas y patrimonial.

No podrán enajenarse o permutarse bienes del patrimonio público de suelo hasta tanto éste y el registro de solares se hayan constituido formalmente.

En el pliego de condiciones se determinará, como mínimo, lo siguiente:

- a) Plazos máximos de edificación y, en su caso, de urbanización.
- b) Precios finales máximos de venta o alquiler de las futuras edificaciones.
- c) Condiciones que impidan ulteriores enajenaciones por precio superior al de adquisición.
- d) Índices de referencia para la actualización de los precios señalados en las letras b) y c) anteriores.

Si el concurso quedase desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones.»

«5. Si transcurriesen dos años desde que los terrenos integrantes del patrimonio municipal de suelo a que hace referencia el apartado tres adquirieran la condición de solar, o el plazo menor que pueda establecer el planeamiento para la edificación, sin que dicho proceso haya concluido por causas imputables a la administración titular, el Consello de la Xunta de Galicia, previo requerimiento exigido por el artículo 208 de la Ley 5/1997, de Administración local de Galicia, podrá promover la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección hasta la finalización completa del proceso.»

«6. Los terrenos del inventario de suelo para vivienda pública al que hace referencia el apartado 3 del artículo 174 tendrán la condición de bienes demaniales, y se adscribirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), organismo autónomo adscrito a la Consellería de Vivienda y Suelo.

Una vez obtenidos dichos terrenos y alcanzada la condición de solar, se procederá a la construcción de tales viviendas a través del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de los organismos o entidades dependientes del mismo.

Una vez construidas y recepcionadas por la administración, estas viviendas se destinarán a uso y aprovechamiento de aquéllos que, mediante los procedimientos y con el cumplimiento de las condiciones que exija la legislación aplicable, resultasen adjudicatarios. El uso y el aprovechamiento se lleva-

rán a cabo de forma que se garantice en todo caso la titularidad pública de las viviendas por tiempo indefinido.»

Ocho. Se modifica el artículo 189, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 189. *Plazos para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables para el cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurran en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada, siendo el plazo, en su defecto, de dos años.

Los plazos que se fijen para cumplir los deberes de edificación de las viviendas con protección pública no podrán ser superiores a los que se fijen para edificar las viviendas libres.

2. La administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada. No obstante lo anterior, no podrán concederse prórrogas para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección si ya se hubieran otorgado licencias para construir la mitad de la edificabilidad residencial destinada a vivienda libre prevista en el polígono en que se ubique el solar.»

Nueve. El artículo 190 queda redactado como sigue:

«Artículo 190. *Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.*

1. Si venciese el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, el ayuntamiento decretará la inscripción obligatoria en el registro de solares. Transcurridos dos años desde la inscripción sin que se haya dado cumplimiento al deber de edificar o, en su caso, de rehabilitar, el ayuntamiento decretará la edificación forzosa del solar, la rehabilitación forzosa del inmueble o, en su caso, su expropiación, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador, de conformidad con las reglas establecidas en los artículos siguientes.

2. Si el ayuntamiento no adoptase las medidas a las que hace referencia el apartado anterior transcurrido un año desde que tuviera dicha obligación, el Consello de la Xunta de Galicia, previo requerimiento exigido por el artículo 208 de la Ley 5/1997, de Administración local de Galicia, podrá decretar, según corresponda, la inscripción obligatoria en el registro de solares, la edificación forzosa del solar, la rehabilitación forzosa del inmueble o, en su caso, su expropiación, bien de manera directa, a través de la consellería que tenga las competencias en materia de vivienda o mediante los organismos o entidades dependientes de la misma, bien a través de un particular, denominado agente edificador, de conformidad con las reglas establecidas en los artículos siguientes.»

Diez. Se modifica la disposición transitoria decimoprimerá, que queda redactada con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria decimoprimerá. *Explotaciones agropecuarias y aserraderos existentes.*

1. Las construcciones e instalaciones ubicadas en suelo rústico o en suelo de núcleo rural que estando destinadas exclusivamente a actividades agrícolas, ganaderas y aserraderos de madera exis-

tían en el momento de la entrada en vigor de la presente ley podrán mantener su actividad aunque no estuvieran amparadas en la preceptiva licencia urbanística municipal.

En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de licencia urbanística municipal, las obras de conservación y de reforma necesarias siempre que mantengan su actividad agropecuaria o de aserradero, adoptando las medidas correctoras oportunas para garantizar las condiciones sanitarias y medioambientales.

2. Asimismo, podrá permitirse, previa obtención de licencia urbanística municipal, la ampliación de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, incluso en volumen independiente, cumpliendo las condiciones de edificación establecidas en el artículo 42 de la presente ley y en el planeamiento urbanístico vigente, salvo en lo referente a las condiciones de parcela mínima edificable, ocupación y volumen máximos y distancias mínimas a viviendas y a asentamientos de población.

En caso de las construcciones destinadas a aserraderos también se permitirá su ampliación siempre que cumpliesen las condiciones de edificación establecidas en el artículo 42 de la presente ley y en el planeamiento urbanístico, salvo en lo referente a la superficie máxima ocupada por la edificación sin sobrepasar el límite del 40% de la superficie de la parcela.

En todo caso, habrá de mantenerse el estado natural del terreno, o con plantación de arbolado o especies vegetales, como mínimo, en la mitad de la superficie de la parcela.

3. Este mismo régimen será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agropecuarias y aserraderos amparadas en licencia urbanística otorgada antes de la entrada en vigor de la presente ley.»

Disposición transitoria primera. *Adaptación del planeamiento.*

Los planes generales aprobados provisionalmente antes de la entrada en vigor de la presente ley podrán, durante el plazo máximo de un año, continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva a tenor de lo dispuesto en la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria segunda de esta ley, o adaptarse íntegramente a la presente ley. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en la presente ley no implicará, por sí sola, la necesidad de someterlo a nueva información pública, salvo cuando se pretendieran introducir otras modificaciones que alterasen sustancialmente la ordenación proyectada y no fuesen consecuencia de la adaptación, extremo sobre el que el secretario municipal habrá de emitir informe.

Transcurrido el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, el planeamiento obligatoriamente habrá de adaptarse íntegramente a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio.*

1. Las reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y las cesiones para dotación autonómica destinada a vivienda de promoción y titularidad pública establecidas en la presente ley se aplicarán a los nuevos planeamientos que se aprueben tras la entrada en vigor de la misma.

A tales efectos, y en tanto no se modifique o revise el planeamiento general, serán de aplicación directa en

aquellos municipios que contasen con una población igual o superior a los 5.000 habitantes las siguientes reservas:

a) En el suelo urbano no consolidado de aquellos municipios con planeamiento no adaptado a la Ley 9/2002 se establece una reserva de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de forma que en cada polígono, unidad de actuación o ejecución o ámbito equivalente se localice al menos el 20% de la edificabilidad residencial.

En los municipios que contasen con planeamiento general adaptado a la Ley 9/2002 se mantendrán las reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que el planeamiento hubiera establecido para el suelo urbano no consolidado.

b) En el suelo urbanizable delimitado se establece directamente una reserva de terrenos o se incrementa la que ya hubiera estado previamente fijada para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de forma que en todos los sectores de suelo urbanizable con previsión de usos residenciales, aun cuando éstos no fueran los predominantes, se localice el 40% de la edificabilidad residencial del sector en aquellos municipios que en el momento de entrada en vigor de la presente ley contasen al menos con 20.000 habitantes inscritos en el padrón municipal, o el 30% de dicha edificabilidad en el resto de los municipios de Galicia.

Sin embargo, en los municipios con plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 9/2002, cuando en el conjunto del suelo urbanizable delimitado las reservas de suelo destinado a vivienda protegida sean iguales o superiores a las establecidas en el párrafo anterior, serán de aplicación exclusivamente las determinaciones del plan general.

c) En el suelo urbanizable no delimitado se establece directamente una reserva de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de forma que no sea inferior a la necesaria para localizar el 40% de edificabilidad residencial que contemple el plan de sectorización.

En los municipios que contasen con menos de 5.000 habitantes, se establece únicamente una reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial prevista para cada sector de suelo urbanizable.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrá continuarse la tramitación de los planes de desarrollo ya aprobados inicialmente de acuerdo con la ordenación establecida en el planeamiento vigente, durante un plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley. Para ello será necesario que el plan de desarrollo contemple o incorpore durante la tramitación una reserva de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública para localizar al menos el 20% de la edificabilidad residencial establecida en el planeamiento de desarrollo. Transcurrido este plazo sin que se haya alcanzado la aprobación definitiva, dichos planes habrán de adaptarse íntegramente a lo dispuesto en la presente ley.

3. En todo caso, los ámbitos que a la entrada en vigor de la presente ley contasen con ordenación detallada o planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, así como aquellos ámbitos que aprobaran su planeamiento de desarrollo durante los plazos y con las condiciones fijados en el apartado anterior, habrán de ser ejecutados a tenor de la ordenación y en los plazos establecidos en el propio plan y, como máximo, en el plazo de tres años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Transcurrido dicho plazo sin que se haya aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución, habrá de revisarse íntegramente el planeamiento para adaptarlo a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición transitoria tercera. *Integración en las escalas de inspección y subinspección urbanística.*

1. Podrá integrarse en la escala de inspección urbanística el personal funcionario de carrera de la Administración autonómica del grupo A que reúna los requisitos para el acceso a esta escala y que desempeñaba funciones propias de la inspección urbanística en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, o un puesto de trabajo reservado a la escala de inspección en el momento de la entrada en vigor del Decreto 213/2007, de 31 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

2. Podrá integrarse en la escala de subinspección urbanística el personal funcionario de carrera de la Administración autonómica del grupo B que reúna los requisitos para el acceso a esta escala y que desempeñaba funciones propias de esta escala en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, o un puesto de trabajo reservado a la escala de subinspección en el momento de la entrada en vigor del Decreto 213/2007, de 31 de octubre,

por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogados el apartado 3 del artículo 55, el apartado f) del artículo 64 y el apartado 2 del artículo 236 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Asimismo, quedan derogados cuantos preceptos de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones del planeamiento urbanístico, se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, 19 de junio de 2008.—El Presidente, Emilio Pérez Touriño.

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» número 125, de 30 de junio de 2008)