



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 252, de 31 de diciembre de 2002
«BOE» núm. 18, de 21 de enero de 2003
Referencia: BOE-A-2003-1267

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	5
TÍTULO PRELIMINAR. Principios generales	13
TÍTULO I. Régimen urbanístico del suelo	15
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	15
CAPÍTULO II. Clasificación del suelo	16
CAPÍTULO III. Régimen de las distintas clases y categorías de suelo	19
Sección 1.ª Suelo urbano	19
Sección 2.ª Suelo urbanizable	20
Sección 3.ª Núcleos rurales.	21
Subsección 1.ª Derechos y deberes.	21
Subsección 2.ª Condiciones de uso	22
Subsección 3.ª Condiciones de edificación	23
Sección 4.ª Suelo rústico	24
Subsección 1.ª Régimen	24
Subsección 2.ª Condiciones de uso	27
Subsección 3.ª Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones	31
Subsección 4.ª Condiciones de edificación	32
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico	35

CAPÍTULO I. Clases de instrumentos de ordenación	35
Sección 1.ª Disposiciones generales	35
Sección 2.ª Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento	40
Sección 3.ª Plan general de ordenación municipal	41
Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo	46
Subsección 1.ª Disposición común	46
Subsección 2.ª Planes parciales	46
Subsección 3.ª Planes de sectorización	47
Subsección 4.ª Planes especiales	48
Subsección 5.ª Estudios de detalle	50
Subsección 6.ª Planes de iniciativa particular	50
Subsección 7.ª Catálogos	51
CAPÍTULO II. Elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación	51
Sección 1.ª Actos preparatorios	51
Sección 2.ª Iniciativa y colaboración en el planeamiento	52
Sección 3.ª Competencia para su formulación	52
Sección 4.ª Procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento	53
Subsección 1.ª Elaboración del planeamiento	53
Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento	54
Sección 5.ª Otras disposiciones	57
Sección 6.ª Vigencia y revisión de los planes	58
CAPÍTULO III. Efectos de la aprobación de los planes	60
TÍTULO III. Normas de aplicación directa	62
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	62
TÍTULO IV. Ejecución de los planes de ordenación	63
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	63
CAPÍTULO II. Áreas de reparto	65
CAPÍTULO III. Aprovechamiento tipo	65
CAPÍTULO IV. Reglas generales para la equidistribución	66
Sección 1.ª Principios y criterios	66
Sección 2.ª Operaciones de reorganización de la propiedad en suelo urbano consolidado	69

CAPÍTULO V. Polígonos de ejecución y otros instrumentos de la gestión urbanística	69
CAPÍTULO VI. Sistemas de actuación.	70
Sección 1.ª Disposiciones generales	70
Sección 2.ª Sistema de cooperación	73
Sección 3.ª Sistema de expropiación	74
Sección 4.ª Sistema de concierto	76
Sección 5.ª Sistema de compensación.	77
Sección 6.ª Sistema de concesión de obra urbanizadora	80
CAPÍTULO VII. Obtención de terrenos de sistemas generales y de dotaciones públicas	81
CAPÍTULO VIII. Instrumentos de ejecución de los planes en suelo de núcleo rural	83
TÍTULO V. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo	84
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos del suelo.	84
CAPÍTULO II. Derecho de superficie.	86
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto	86
TÍTULO VI. Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística	88
CAPÍTULO I. Fomento de la edificación.	88
CAPÍTULO II. Intervención en la edificación y uso del suelo	90
Sección 1.ª Licencias.	90
Sección 2.ª Deber de conservación y ruina	94
Sección 3.ª Fomento de la conservación y rehabilitación de las edificaciones tradicionales.	96
Sección 4.ª Parcelaciones.	97
CAPÍTULO III. Disciplina urbanística.	98
Sección 1.ª Inspección urbanística	98
Sección 2.ª Protección de la legalidad urbanística	98
Sección 3.ª Infracciones y sanciones.	101
TÍTULO VII. Organización	104
CAPÍTULO I. Disposición general	104
CAPÍTULO II. Órganos urbanísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma	104
CAPÍTULO III. Órganos urbanísticos en el ámbito local	106
CAPÍTULO IV. Jurado de Expropiación de Galicia	107
TÍTULO VIII. Convenios urbanísticos	107

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

<i>Disposiciones adicionales</i>	109
<i>Disposiciones transitorias</i>	110
<i>Disposiciones derogatorias</i>	116
<i>Disposiciones finales</i>	116

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 19 de febrero de 2016

Norma derogada por la disposición derogatoria única de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. [Ref. BOE-A-2016-3191](#).

I

1. La Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Parlamento de Galicia, del Suelo, vino a restañar parcialmente las consecuencias que en el ordenamiento jurídico urbanístico español produjo la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. De hecho, constituyó un acabado modelo jurídico, claramente vinculado al acervo urbanístico común, que incorporaba las instituciones y figuras que en el sector jurídico del urbanismo han venido desarrollándose en España desde 1956 y que tienen su punto álgido en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, cuyos mecanismos e institutos han sido integrados en la ley gallega, en el legítimo ejercicio de sus competencias exclusivas, como elementos propios de su legislación sobre el régimen del suelo y el urbanismo.

2. Sin embargo, la aprobación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ha dejado profundos efectos en la legislación autonómica sobre urbanismo y suelo, dado su carácter básico, al incidir de modo inmediato en la clasificación del suelo y restringir notablemente la capacidad de las Comunidades Autónomas para determinar qué terrenos han de quedar preservados del proceso de urbanización, en virtud de su propia política de ordenación territorial y urbanística. Este marco normativo estatal ha sido, aún más, apurado por el posterior Real Decreto-Ley 4/2000, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario, en el que se recoge, ya sin ambages, el carácter reducido del suelo no urbanizable al identificarse con el susceptible de protección y, por tanto, el contenido residual de la categoría primaria del suelo urbanizable.

Ciertamente que la doctrina del Tribunal Constitucional ha venido a modular la intención del legislador estatal, al interpretar en un acabado cuerpo hermenéutico, constituido básicamente por sus sentencias de 5 y 11 de julio de 2001, y 27 de febrero de 2002, hasta dónde se extienden las competencias estatales para determinar las clases básicas del suelo y, por ende, dónde comienzan las competencias de las Comunidades Autónomas para establecer su propia política territorial y los mecanismos de ordenación urbanística que la hagan posible, sin que las facultades estatales puedan proyectarse de manera que impidan el ejercicio de las competencias que la Constitución ha atribuido a la Comunidad Autónoma para establecer su propio y singular marco normativo que regule el modelo territorial y de asentamiento en su propio territorio.

En cualquier caso, resultaba evidente que el marco normativo anterior del urbanismo en Galicia, regulador del suelo rústico y del desarrollo urbanístico, no encajaba aceptablemente con el modelo estatal, a salvo en sus grandes líneas según la doctrina del Tribunal Constitucional.

Si a ello se añade la constatación de que en la anterior Ley del Suelo de Galicia existían algunas previsiones que, en su aplicación práctica, producían disfunciones reales y que, en ocasiones, hacían verdaderamente difícil efectuar desarrollos en suelo urbano no consolidado que resultasen mínimamente atractivos para la iniciativa privada y para la consecución del interés general, inherente en cualquiera de las operaciones diseñadas, la oportunidad de abordar la reforma de la legislación urbanística no ofrecía duda alguna.

Debe subrayarse, sin embargo, que la presente Ley no implica un abandono completo del modelo urbanístico y elementos jurídicos implantados en la Ley gallega de 1997. Antes al contrario, se trata de una puesta al día y mejora de los instrumentos técnicos allí recogidos y su ajuste con la nueva legislación estatal, introduciendo también aquellas novedades y

mecanismos cuya eficacia y conveniencia han demostrado en estos últimos años la legislación comparada y la práctica.

Por supuesto que cualquier reforma de la legislación urbanística ha de contar con un amplio apoyo parlamentario y social, so pena de que se convierta en una norma ineficaz e inoperante. En el caso de Galicia, este consenso o apoyo requiere aún de mayor dosis activa, dada la singular conformación municipal y el modelo de ocupación del suelo y la irrupción en el ámbito político de unos grandes municipios, con una inequívoca función de liderazgo social, y con problemas muy diferentes de la Galicia rural y tradicional.

La necesidad de elaborar un marco común del urbanismo del futuro para Galicia supuso la suscripción del Acuerdo marco para la reforma del urbanismo en Galicia, de 27 de julio de 2001, celebrado entre el conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, los Alcaldes de los municipios de A Coruña, Vigo, Lugo, Pontevedra, Ferrol, Santiago de Compostela, Brión, Culleredo, Chantada, Ortigueira, O Irixo, Forcarei y Ourense, y el Presidente de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

Este acuerdo estableció las bases para la reforma de nuestra legislación urbanística a partir de los principios de colaboración, coordinación y consenso de las Administraciones y de todos los sectores implicados para actuar dentro del más riguroso respeto a la legalidad y, asimismo, del respeto a las competencias de las distintas Administraciones que intervienen en el ejercicio de la función pública urbanística. Todo ello con la finalidad de contribuir al desarrollo armónico del territorio, preservar el patrimonio arquitectónico de Galicia, el medio ambiente urbano y rural y conseguir unas ciudades más habitables y sostenibles. El propio Acuerdo previó los mecanismos de colaboración para redactar los criterios técnicos y jurídicos, instrucciones y recomendaciones que deberían impregnar la futura reforma de la legislación en esta materia. Fruto de ello fue la creación de la comisión técnica, que finalizó sus trabajos en julio de 2002 y que elaboró un acabado documento denominado «Criterios y recomendaciones técnicas para reformar la legislación urbanística de Galicia», en el cual se recogieron directrices concretas para la redacción del texto legal por la comisión normativa creada en el referido Acuerdo marco.

En resumen, la necesidad de adecuar los instrumentos urbanísticos a la nueva legislación estatal, la mejora de algunas de las determinaciones normativas que recogía la anterior Ley del Suelo, la conveniencia de incorporar las novedades técnicas contrastadas en la legislación comparada y la necesidad de articular y plasmar los criterios y recomendaciones del Acuerdo marco hacían extraordinariamente oportuno abordar la reforma de la legislación urbanística de Galicia.

La finalidad esencial de la Ley debe ser mejorar sustancialmente la calidad de la ordenación urbanística de Galicia 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.

II

1. El panorama jurídico-político descrito anteriormente quedaría en gran medida desfigurado si no se tuviera en cuenta, en la consideración que se merece, que uno de los grandes ejes sobre los que pivota esta reforma lo constituye la armazón y definición del medio rural y del suelo rústico.

En efecto, en la presente Ley no sólo se regula el régimen del suelo rústico y se establece el marco definitorio del suelo del núcleo rural, con sus derechos y obligaciones alejados tanto del suelo urbano o urbanizable como del suelo rústico, sino que se traza una verdadera política territorial sobre el medio rural.

2. Galicia cuenta en el momento actual con una arquitectura rural de excepción y con un territorio de incalculable valor paisajístico, con unas tierras eminentemente fértiles y con vocación agrícola, ganadera y forestal, y con un litoral de extraordinario valor económico, ambiental, histórico y cultural. Sin embargo, la anarquía de construcciones y usos que está proliferando en los últimos años, el deterioro de las edificaciones, la falta de conclusión de muchas de ellas y la degradación del paisaje, provocada por los muchos movimientos de tierra inadecuados y el desarrollo tecnológico aplicado, muchas veces, de forma incontrolada al medio rural, justifican la presente Ley que trata de armonizar el desarrollo y bienestar del

mundo rural con la preservación y revitalización de los bienes culturales y naturales tan preciados y fuente de recursos y patrimonio a conservar para legarlos a las generaciones futuras de este país.

3. A pesar de lo anteriormente señalado, el medio rural estaba regulado en la actualidad por una normativa muy parca, basada fundamentalmente en unos pocos preceptos de la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia.

Entre los objetivos del documento Europa 2000+ sobre cooperación para la ordenación del territorio europeo, se destaca el de crear un territorio más solidario y equitativo en cumplimiento del objetivo de la cohesión económica y social consagrado por el Tratado de la Unión. Con esta finalidad se han puesto en marcha diversas acciones, entre las que se encuentra la preservación de la riqueza del medio rural mediante la toma de medidas en los espacios periurbanos, que hagan frente a la dispersión incontrolada del hábitat, la preservación y valoración de los recursos en zonas rurales poco pobladas, la diversificación de las actividades económicas en el medio rural y una revitalización de los núcleos rurales, del patrimonio rural y del turismo sostenible en el mismo. En este contexto, el sexto programa comunitario en materia de medio ambiente «Medio ambiente 2010: El futuro en nuestras manos» establece como uno de sus cinco ejes prioritarios de acción estratégica tener en cuenta el medio ambiente en la gestión y ordenación del territorio mediante la difusión y el fomento de las mejores prácticas relativas a la planificación sostenible. Asimismo, en el ámbito de acción prioritario relativo a la biodiversidad, propone la protección, conservación y restauración de los suelos y los paisajes, el desarrollo sostenible de los bosques y la protección y restauración del litoral, cuya importancia y fragilidad determinó que el Consejo invitase a los Estados miembros a redoblar los esfuerzos encaminados a la protección de las zonas costeras, así como el establecimiento de la estrategia para su gestión y ordenación integrada basada en su perdurabilidad y sostenibilidad.

4. Era preciso, pues, abordar la regulación de esta clase de suelo rústico, a la par que el suelo de los núcleos de población ubicados en el medio rural, de una manera más objetiva y detallada que, desde la óptica de su protección global frente a los procesos de desarrollo urbanístico, tuviese en cuenta su importancia en el esquema territorial de Galicia y limitase, ordenase, protegiere y recondujese los procesos de transformación a que se enfrentaba.

Todo ello hacía necesario que se incluyese su regulación y ordenación detallada en una nueva Ley, que sería referencia obligada para los planeamientos de modo que permitiese uniformar la regulación de estas clases de suelo en función de sus distintas categorías, proporcionando la deseable homogeneidad a las actuaciones que resultasen susceptibles de autorización.

5. La utilización del suelo rústico no podrá efectuarse en contradicción con sus tendencias genuinas, de forma que habrá de potenciarse la preservación de sus valores naturales y culturales que todavía subsisten y, en consecuencia, deberán concentrarse los usos económicos y residenciales, en la medida de lo posible, allí donde tradicionalmente se han venido produciendo, es decir, en los núcleos de población existentes y bajo los parámetros edificatorios que mantengan, sin perjuicio de las nuevas tecnologías, nuestra entidad histórica.

Se determinan los usos y actividades posibles en suelo rústico de protección ordinaria y especialmente protegido, distinguiendo entre actividades no constructivas y constructivas. Dentro de estas últimas se permiten, según las determinaciones que se especifican para cada categoría de suelo, unas veces con licencia municipal directa y otras previa autorización de la Comunidad Autónoma, las relacionadas con la agricultura, lo forestal, las infraestructuras, el turismo, las dotaciones o los equipamientos.

Se potencia el uso del turismo rural mediante rehabilitación de edificaciones existentes y se permiten nuevas construcciones con este fin, inclusive en suelo especialmente protegido siempre que se adecuen al entorno y cumplan con las condiciones especificadas en esta Ley, relativas a tipología, altura, materiales a emplear (piedra, teja, etc.) y no atenten contra los valores protegidos. Por el contrario, se prohíbe toda construcción de naves industriales y terciarias en este tipo de suelo, debiendo éstas ubicarse en los suelos urbanos y urbanizables adecuados para estos usos.

Se regula igualmente la apertura de nuevos caminos y pistas en suelo rústico, que quedan sometidos a evaluación de impacto ambiental y deben adaptarse a las condiciones

topográficas del terreno y estar previstos en el planeamiento o en proyectos aprobados por el organismo competente de Agricultura o Medio Ambiente, según el caso.

6. Se concreta, asimismo, el procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica, con exquisito respeto a las facultades municipales. Del mismo modo, se establecen las condiciones generales de edificación para cada uso con la finalidad de garantizar la adecuación de las edificaciones al entorno y minimizar la incidencia de las actividades edificatorias sobre el territorio.

Entre otras, se regula la parcela mínima edificable dependiendo del tipo de uso; la superficie máxima a ocupar por la edificación; la altura máxima de las edificaciones, de dos plantas para el rústico de protección ordinaria y una planta para el especialmente protegido; las características tipológicas de la edificación, que han de ser congruentes con las del entorno; los materiales a emplear en la terminación de la cubrición y muros de cierre, que, salvo casos excepcionales debidamente justificados, será teja o pizarra y piedra para el cierre; los cierres y vallados de las fincas, que principalmente deberán realizarse con materiales tradicionales o con vegetación y con una altura máxima de 1,5 metros para los opacos de fábrica; las condiciones de los bancales y movimientos de tierra; la obligatoriedad de mantener, al menos, el 50 por 100 de la superficie de la parcela con el destino originario o con plantación de arbolado, etcétera.

7. También se regulan los criterios para la delimitación de los núcleos rurales atendiendo específicamente al área geográfica donde se encuentren, su morfología específica (casal, rueiro, aldea, lugar, etc.) y teniendo en cuenta el grado de consolidación existente y, sobre todo, se establece su peculiar régimen jurídico.

Igualmente, se regula el tipo de actuaciones que se permiten dentro de los núcleos rurales, prohibición de derribo de construcciones tradicionales existentes, usos permitidos y condiciones de edificación, tanto de parcela y alturas máximas como la forma de la cubierta y materiales a emplear de acuerdo con la tipología del propio asentamiento o núcleo.

8. Se incluyen también determinaciones y previsiones que condicionan el contenido y los criterios de ordenación urbanística que han de seguir los instrumentos de planeamiento, y, en tal sentido, prohíbe la modificación del planeamiento urbanístico que implique la conversión directa del suelo rústico en urbano, a la vez que prohíbe toda reclasificación que afecte a suelo rústico que haya sido objeto de incendios forestales.

Por último, se regula una nueva figura de planeamiento que se denomina plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, que corresponde formular y aprobar a la Comunidad Autónoma y que será el encargado de delimitar áreas geográficas homogéneas, en razón a la morfología de los núcleos de población, tipología de las edificaciones, etc., y que se encargará de ordenar y proteger con más especificación el suelo rústico y los núcleos rurales de esa zona concreta, bajo los parámetros generales establecidos por esta ley.

III

1. La presente Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural se articula, al hilo de la tradicional división sistemática, en nueve títulos, constituyendo un completo y acabado ejemplo de la ordenación urbanística, el régimen de los distintos tipos elementales de suelo, la ejecución del planeamiento y un severo sistema de disciplina y protección de la legalidad urbanística.

Partiendo de la consciente asunción del principio jurídico de que el urbanismo es una función pública, especialmente dirigida a garantizar el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del desarrollo de las nuevas operaciones, y en donde la obtención de los terrenos destinados a satisfacer las necesidades colectivas se efectúa a cargo de los agentes que intervienen en dicho proceso, sin olvidar la imprescindible participación de la comunidad en el proceso de apropiación de las plusvalías generadas por el poder público y por la iniciativa económica privada, se instrumentan para su efectivo logro diversos mecanismos y técnicas jurídicas, tanto en el ámbito del planeamiento como en la gestión o ejecución urbanística.

Estos fines justifican la intervención del sector público en este ámbito, pues es norma tradicional en el derecho urbanístico español y, por ello, en el gallego que determinados factores sociales y jurídicos modulen la actuación del mercado en un sector en el cual,

además, tiende a rigidizarse la oferta en función de la propia necesidad de suelo y de viviendas exigidas por la demanda social. La plasmación de este sentir o reflejo del Estado social de derecho que se recoge en nuestra Constitución se encuentra en el principio rector de la política social y económica previsto en el artículo 47 de la Constitución, que impone a todos los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los españoles.

2. Precisamente por ello, la presente Ley se integra de un modo natural en la concepción estatutaria del derecho de propiedad, formulada por la jurisprudencia y la doctrina especializada a tenor de las distintas clases básicas de suelo, y en donde ni la clasificación ni la calificación o asignación pormenorizada de usos e intensidades produce derecho a indemnización alguna, al entender que la urbanización y transformación jurídica y fáctica del suelo es una facultad exógena al derecho de propiedad, que sólo puede efectuarse en aquellas zonas o terrenos que gocen previamente de la clasificación adecuada.

No hay, pues, mecanismos de equidistribución de las cargas entre los propietarios del suelo rústico y los de suelo urbano o urbanizable, sin perjuicio de la eventual aplicación de la teoría del resarcimiento por vinculaciones singulares de la propiedad. Ello, debe decirse, no es más que el colofón de la legislación estatal, de carácter básico, que no ha encontrado mecanismos compensatorios al efecto.

3. El título preliminar se destina a afirmar el carácter de función pública que tiene el urbanismo, definiendo las competencias de las Administraciones Públicas que concurren en este proceso, y a determinar los fines de la actividad urbanística, de modo que se alcancen los objetivos y finalidades determinados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

4. El título I se dedica al régimen urbanístico del suelo. Ya se ha dicho con anterioridad que no sólo constituye un completo y seguro ejemplo de las distintas clases de suelo, sino que va mucho más allá al determinar con absoluta minuciosidad el régimen del suelo de núcleo rural y el del suelo rústico. Es obvio que esto no se produce por casualidad, sino que es una de las causas principales que legitiman esta reforma legal, al pretender que el planificador tenga previamente acotado tanto el régimen del suelo rústico y de núcleo rural como las condiciones de uso de este recurso natural, homogeneizando y recuperando las formas tradicionales de utilización del suelo con parámetros estéticos vinculados a los modos de construcción y ocupación del suelo.

Por lo que se refiere a la clasificación del suelo urbano y urbanizable, la Ley es sumamente respetuosa con la legislación básica estatal, distinguiendo como ya se hacía en la Ley 1/1997 entre suelo urbano consolidado y no consolidado, lo que supone un doble régimen jurídico de derechos y deberes de sus propietarios. En el suelo urbanizable se distinguen, a su vez, dos categorías: Delimitado o inmediato y no delimitado o diferido, según el planeamiento hubiera dispuesto su puesta en marcha y establecido sus condiciones de desarrollo. Dicha clasificación implica, asimismo, ciertos efectos en cuanto a su régimen de uso y en cuanto a la cobertura del planeamiento preciso en cada caso para su desarrollo y ejecución.

5. El título II se destina a regular el planeamiento urbanístico. Es probablemente en este ámbito en el que se han producido novedades de mayor calado. En primer lugar, se establecen unos índices o límites de sostenibilidad, que vienen a sustituir a los superados estándares, y que resultan de aplicación inmediata y efectiva para el planeamiento que se tramite, de tal forma que constituirá un verdadero test de legalidad, de modo que las facultades de control de la Xunta de Galicia en la aprobación definitiva del planeamiento general se extienden a la verificación del cumplimiento de dichos límites de crecimiento o desarrollo. Tales índices se aplican al suelo urbano no consolidado y al urbanizable delimitado, de uso residencial, hotelero y terciario, y en función del número de habitantes de cada municipio.

Para el suelo urbanizable no delimitado se prevé, con carácter general, una densidad máxima de viviendas por hectárea que no podrá superar el número de quince, y un coeficiente de edificabilidad máxima por metro cuadrado de suelo.

Adicionalmente, se establecen las determinaciones necesarias, dirigidas al planificador, para que prevea las reservas de suelo necesarias para la implantación de las dotaciones públicas y sistemas generales necesarios para satisfacer las necesidades colectivas del conjunto de los ciudadanos, que se actualizan bajo la óptica de las nuevas exigencias de

calidad ambiental urbana, de vida y de cohesión social, superando así los viejos parámetros de la legislación estatal. Se introducen también condiciones y normas de calidad urbana, que afectan tanto a los nuevos viarios a implantar como al equilibrio entre usos y actividades, y a la necesidad de evitar barreras arquitectónicas para que las personas con movilidad reducida no vean reducida su capacidad y acceso a los espacios y edificaciones públicas.

6. El único instrumento de planeamiento general establecido en la Ley es el plan general de ordenación municipal, si bien se contempla la existencia de normas subsidiarias y complementarias de planeamiento que resultarán de aplicación a los municipios que carezcan de plan general de ordenación municipal, para lo cual se amplían notablemente las determinaciones y la documentación de dichas normas.

Es al plan general al que corresponde definir el modelo urbano y las grandes líneas de los nuevos desarrollos, por lo que clasifican el suelo, establecen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, dividen el suelo urbano en distritos, delimitan los sectores en suelo urbanizable, fijan las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, en su caso, incluyen los elementos susceptibles de protección y determinan las previsiones temporales de desarrollo y ejecución de la política urbanística.

De igual modo, le corresponde la ordenación detallada en suelo urbano consolidado y, si así lo estima necesario, la del suelo urbano no consolidado y la del suelo urbanizable delimitado, de forma que no sea imprescindible un planeamiento posterior de desarrollo. Las determinaciones sobre el suelo de núcleo rural y suelo rústico están fijadas con absoluta precisión, de forma que es obligatorio para el plan general contener dichos extremos, so pena de que no se apruebe definitivamente.

Entre la documentación exigida al plan, aparecen dos documentos esenciales, que acreditan la nueva sensibilidad jurídica y urbanística, cuya metodología se explicita de forma exhaustiva: se trata del estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional, y el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

7. El planeamiento de desarrollo se ha reducido notablemente, existiendo ahora sólo cuatro tipos de planeamiento derivado, en función del suelo sobre el que recaigan o su finalidad. Así, los planes parciales sólo serán posibles en suelo urbanizable delimitado, en tanto que los planes de sectorización que no necesitan de un posterior plan parcial de desarrollo recaerán sobre el suelo urbanizable no delimitado. La figura de los planes especiales de reforma interior se reduce, de forma que sólo regularán las operaciones de reforma interior previstas en suelo urbano no consolidado, y a su lado aparecen los planes especiales de protección, que pueden actuar sobre cualquier clase de suelo, y de infraestructuras y dotaciones. Mención especial requieren los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, que se conciben como un verdadero motor de la recuperación y revitalización de los núcleos rurales tradicionales, en los cuales la política de fomento e intervención pública alcanza su máximo exponente.

Los estudios de detalle son, en fin, la última figura del planeamiento de desarrollo, inclinándose el legislador por el modelo más restringido y tradicional que reduce su contenido a la fijación de alineaciones y rasantes, reajuste de volúmenes o completar las condiciones estéticas y de composición de la edificación.

8. La tramitación y competencias para la aprobación del planeamiento ha sufrido una notable alteración, al apartarse el nuevo sistema del previsto en la Ley 7/1995, de 29 de junio, que se declara derogada. El procedimiento de aprobación del planeamiento general se estructura en dos fases: Al ámbito municipal le corresponde la aprobación inicial y la provisional, así como su tramitación y la obligación de recabar los informes necesarios para completar el expediente; la aprobación definitiva se atribuye al Conselleiro, si bien se han precisado de forma escrupulosa sus facultades, ajustando su ejercicio a la doctrina jurisprudencial y constitucional sobre la garantía institucional de la autonomía municipal.

La competencia para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo se atribuye, en principio, al Ayuntamiento, aunque, en caso de los planes de sectorización y planes especiales no previstos en el plan general, se exigirá previamente la emisión de un informe preceptivo y vinculante de la Consellería.

Se ha atribuido, sin embargo, al Conselleiro la competencia para aprobar los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, dada la importancia que la presente Ley otorga al modelo de asentamiento rural ya la iniciativa económica pública que dichos planes van a exigir a las Administraciones afectadas.

9. El título III recoge las normas de aplicación directa relativas a adaptación de las construcciones al ambiente en el que se emplacen, altura máxima de las edificaciones en los municipios sin planeamiento general y protección de las vías de circulación.

10. El título IV se dedica a la ejecución del planeamiento e incluye algunas novedades. En primer lugar, de carácter sistemático al recogerse entre los presupuestos de la ejecución la necesidad de aprobar un proyecto de urbanización, que abandona su tradicional ubicación en el planeamiento para integrarse entre las previsiones de la ejecución, ámbito al que, sin ningún género de dudas, corresponde.

Se opta por seguir incluyendo entre los mecanismos de la gestión y ejecución urbanística determinados instrumentos de equidistribución, como son las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo. La experiencia positiva de los últimos años y la integración en el acervo común y cultura urbanística de Galicia ha hecho que se mantenga este instrumento y denominación, reduciéndose su aplicación al suelo urbano no consolidado y a todo el suelo urbanizable, delimitado o no delimitado. El suelo urbano consolidado no forma parte de las áreas de reparto, aunque sí estará incluido en distritos, a efectos de su ordenación.

Por lo que se refiere a los sistemas de actuación, la Ley distingue entre sistemas de actuación directos, esto es, de actuación pública, y sistemas indirectos, en donde la actuación se reserva a los particulares. Entre aquéllos están la cooperación y la expropiación, en tanto que los sistemas indirectos o privados son el concierto, la compensación y la concesión de obra urbanizadora. Previamente la Ley regula con carácter general el contenido y tramitación del instrumento de «equidistribución», que será la reparcelación en los casos de actuación directa o pública, y la compensación en el supuesto de actuación indirecta o privada.

La elección del sistema le corresponde al plan que haya de ejecutarse, o, dicho más precisamente, al plan que contenga la ordenación detallada. Aunque, en principio, no existe preferencia por ninguno, la expropiación sólo se producirá cuando se den las circunstancias legitimadoras (razones de urgencia o necesidad que lo justifiquen, excesiva fragmentación de la propiedad), y el sistema de concesión de obra urbanizadora exige que se hubiera incumplido el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado, siempre que éste hubiera fijado el sistema de compensación.

Se agiliza notablemente el procedimiento de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y del proyecto de compensación, reservándose la Administración municipal las facultades de control de la legalidad, sin una intervención directa e inmediata en la tramitación, todo ello más acorde con el papel que en este mecanismo de actuación privada le corresponde.

Para la ejecución del planeamiento en suelo de núcleo rural, se prevé el sistema de cesión de viales, que no tiene carácter de ejecución integral, y en donde a los propietarios se les exige el cumplimiento de cesión de los terrenos destinados a viales y coincidiendo con la obtención de la licencia.

11. La obtención de terrenos dotacionales públicos y sistemas generales ocupa un lugar destacado en la ejecución del planeamiento. Se precisan y definen los conceptos básicos y se establecen las diferentes formas de obtención de cada uno de esos terrenos dotacionales. En este sentido, la ocupación directa continúa teniendo un destacadísimo papel, en directa conexión con los instrumentos de planeamiento, pues en otro caso esta técnica carecerá de virtualidad.

12. El título V se dedica a regular los instrumentos de intervención en el mercado del suelo. El primero de ellos es el patrimonio público de suelo, dado que se establece tanto el patrimonio municipal como el autonómico, vinculado al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. El patrimonio municipal es obligatorio para los municipios que cuenten con plan general de ordenación, y está formado por todos los bienes municipales clasificados como suelos urbanos o urbanizables, terrenos, edificaciones y construcciones obtenidas en virtud de cesiones o convenios, las cesiones en metálico y los ingresos previstos en esta Ley, en especial los provenientes de la enajenación de suelos o derechos.

La Ley contempla la posibilidad de que se establezcan reservas de suelo en el planeamiento, con excepción del suelo rústico, para ampliar o constituir el patrimonio municipal del suelo, con declaración de la utilidad pública a efectos expropiatorios y la sujeción de todas las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.

El destino del patrimonio municipal del suelo se ha ampliado de forma considerable, previéndose expresamente que pueda dedicarse a la obtención de dotaciones públicas, a la planificación y gestión urbanística, a la creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible, a la conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural; en definitiva, a actuaciones públicas vinculadas a la ordenación territorial y al urbanismo, y previstas en el planeamiento.

Al lado de ello, la Ley contempla que en todos los municipios se recoja expresamente que las nuevas actuaciones y desarrollos de carácter residencial reserven un porcentaje para construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Es decir, el planeamiento detallado deberá establecer en esos casos qué suelos deberán albergar las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

13. El título VI regula la intervención en la edificación y uso del suelo y la disciplina urbanística. En primer lugar, se recoge la exigencia de edificar los solares en los plazos previstos, de forma que su incumplimiento produce la situación de edificación forzosa a costa del propietario o bien a través de un particular o agente edificador, expropiándose al antiguo propietario la parcela en cuestión.

En segundo lugar, se establece la obligación de efectuar inspecciones periódicas de los edificios e inmuebles, cuyo incumplimiento produce la iniciación del correspondiente procedimiento sancionador.

Se introduce un acabado mecanismo de conservación y rehabilitación de edificaciones tradicionales, con medidas de fomento, tales como las subvenciones, incentivos fiscales y mecanismos, también, de policía urbanística.

Por lo que atañe a la disciplina, se actualizan las sanciones económicas y se precisan las conductas infractoras en una exhaustiva tipificación. Es en esta materia donde aparece la novedad organizativa de más interés, al crearse la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, organismo público de naturaleza consorcial, compuesto por la Comunidad Autónoma de Galicia y cuantos municipios voluntariamente opten por transferir sus competencias sancionadoras a este nuevo organismo, que estará dotado de los medios y recursos necesarios para cumplir con la relevante función que la Ley le asigna.

14. En el título VII, relativo a la organización, se introduce como novedad la creación del Jurado de Expropiación de Galicia, como un órgano permanente y especializado para conocer y resolver los procedimientos de fijación del justiprecio en las expropiaciones en las que el órgano expropiante sea la Comunidad Autónoma de Galicia o alguna de las entidades locales de su ámbito territorial.

15. Por último, se incorpora en el título VIII la regulación general de los convenios urbanísticos, concretando su concepto, alcance y naturaleza, estableciendo sus diferentes modalidades y fijando el procedimiento para su celebración y perfeccionamiento bajo los principios de transparencia y publicidad.

16. Completan el texto una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales en las que se completan y resuelven cuestiones puntuales como son las relativas a la relación con la legislación básica o plena estatal o el régimen de los municipios carentes de planeamiento y se establece el oportuno régimen que permita el tránsito a la nueva situación derivada de la presente Ley de manera paulatina, salvo en aquellos aspectos que requieren una aplicación inmediata.

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 Presidente, promulgo en nombre del Rey la Ley de Ordenación Urbanística del Medio Rural de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Principios generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio de Galicia, así como la regulación, ordenación y protección del medio rural, de los núcleos rurales de población que se ubiquen en él y del patrimonio rural.

2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa con él relacionada vendrán determinados por lo establecido en la presente Ley o, en su virtud, por los instrumentos de ordenación previstos en la misma.

Artículo 2. *Actividad urbanística.*

Por actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Galicia se entiende la que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y la utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística y el régimen sancionador.

Artículo 3. *Ámbito de la competencia urbanística.*

1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos de ordenación urbanística previstos en la presente Ley.

b) Emplazar las infraestructuras, equipamientos, centros de producción y residenciales del modo más conveniente para la población.

c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico.

d) Establecer zonas de distinta utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con arreglo a las ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

e) Determinar el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.

f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y análogos.

h) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a los diferentes regímenes de protección pública.

i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

j) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.

2. La competencia urbanística, en lo que atañe a la ejecución del planeamiento, confiere las siguientes facultades:

a) Realizar, conceder y controlar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Fomentar la iniciativa de los particulares, apoyando y promoviendo su participación en los procesos de ejecución.

c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

3. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

- a) Transmitir terrenos edificables y establecer derechos de superficie sobre los mismos.
- b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.
- c) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.
- d) Regular los terrenos urbanos y urbanizables como garantía de derecho a una vivienda digna.

4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Intervenir en la parcelación de terrenos.
- b) El sometimiento a control municipal de la construcción y uso de las fincas, bien mediante licencia municipal, bien mediante el régimen de intervención municipal de comunicación previa.
- c) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
- d) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente Ley.

5. La competencia en materia de disciplina urbanística comprenderá las siguientes funciones:

- a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.
- b) Adoptar las medidas necesarias para la restauración del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
- c) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueran congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley y las demás que resulten de aplicación.

7. La gestión pública canalizará y fomentará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la presente Ley establece.

Artículo 4. *Fines de la actividad urbanística.*

Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los siguientes:

- a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas.
- b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- c) Asegurar la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
- d) Preservar el medio físico, los valores tradicionales, las señas de identidad y la memoria histórica de Galicia.
- e) Armonizar las exigencias de ordenación y conservación de los recursos naturales y del paisaje rural y urbano con el mantenimiento, diversificación y desarrollo sostenible del territorio y de su población, para contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población.
- f) Velar para que la actividad urbanística se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares, asegurando, en todo caso, la participación de los ciudadanos y asociaciones por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores.
- g) Conseguir la integración armónica del territorio y proteger los valores agrarios, forestales y naturales y la riqueza y variedad arquitectónica fomentando el empleo de las formas constructivas propias de las diversas zonas y garantizando su integración en el medio rural.
- h) Fomentar la ordenación y mejora de los núcleos rurales, evitando la degradación y la pérdida de las construcciones tradicionales, favoreciendo el uso y disfrute del medio rural.

i) Ejercer las competencias de las Administraciones públicas con arreglo a los principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la normativa urbanística.

Artículo 5. *Dirección de la actividad urbanística.*

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la administración urbanística competente.

2. La gestión de la actividad urbanística puede desarrollarse directamente por aquélla o a través de las formas previstas por esta Ley y de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de derecho público.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión. En este sentido, podrán celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico las administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa o información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los ciudadanos.

Artículo 6. *Reglas de interpretación.*

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental y aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 7. *Régimen de la propiedad.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos en la presente ley y, en virtud de la misma, por los planes de ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de las fincas, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en la legislación y en el planeamiento urbanísticos no confiere a los propietarios ningún derecho a exigir indemnización por implicar meros límites y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística, salvo en los supuestos previstos en las Leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 8. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de

ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiese contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 9. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones deberán:

- a) Destinarlos a los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- b) Mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación.

2. (Derogado)

3. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquél que, en el caso de las construcciones, está representado por la mitad del coste de reposición del bien o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

4. Los propietarios de tierras conservarán y mantendrán el suelo natural y en su caso la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 10. *Clasificación del suelo.*

Los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: Urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico.

Artículo 11. *Suelo urbano.*

1. Los planes generales clasificarán como suelo urbano, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezcan, los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

A estos efectos, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.

b) Que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan general establezca.

2. A los efectos de la presente ley, se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados del urdido urbanístico ya existente.

Artículo 12. *Categorías de suelo urbano.*

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares así como por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con las de edificación o construcción.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

Artículo 13. *Suelo de núcleo rural.*

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento tradicional de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, que el plan general defina y delimite como tales teniendo en cuenta, al menos, su inclusión como tal o en la de su área de influencia en planes anteriores, el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología histórico-tradicional de su entramado y de las edificaciones existentes en el mismo.

2. Los planes generales, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorporen en el estudio del medio rural, delimitarán el ámbito de los núcleos rurales de su término municipal en atención a los parámetros anteriores; significadamente, los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en los artículos 24 y 172.1 de la presente ley, ajustándose a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios.

3. La delimitación de los núcleos rurales que el plan general establezca vendrá referida a alguno o algunos de los siguientes tipos básicos:

a) Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación tradicional del núcleo con el medio físico en que se sitúa.

Su delimitación se realizará en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran (casal, lugar, aldea, rueiro u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, regatos, córmos y otros) y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales.

b) Núcleo rural común, se incluirán en este tipo aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación deberá hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado habrá de presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para él se prevea en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.

c) Núcleo rural complejo, se incluirán en este tipo aquellos asentamientos de población caracterizados por ser resultado de la concurrencia y compatibilidad en el seno de un mismo asentamiento rural de los dos tipos básicos precedentes, en cuyo caso será obligatorio diferenciar el correspondiente al tipo a) mediante su correspondiente delimitación efectuada según las previsiones contenidas en el apartado 3.a) de este artículo.

4. La delimitación de los núcleos rurales existentes ubicados en la franja de 200 metros desde el límite interior de la ribera del mar no podrá ser ampliada en dirección al mar salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de la Xunta lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera donde se encuentren o por motivos justificados de interés público, justificando la necesidad de la iniciativa, la oportunidad y su conveniencia en relación con el interés general.

Artículo 14. Suelo urbanizable.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, de núcleo rural, ni rústico y puedan ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en esta Ley.

2. En el suelo urbanizable el plan general diferenciará dos categorías:

a) Suelo urbanizable delimitado o inmediato, que es el comprendido en sectores delimitados que tengan establecidos los plazos de ejecución y las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico.

b) Suelo urbanizable no delimitado o diferido, integrado por los demás terrenos que el plan general clasifique como suelo urbanizable.

Artículo 15. Suelo rústico.

Constituirán el suelo rústico los terrenos que hayan de ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y, en todo caso, los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio o con la normativa reguladora del dominio público, las costas, el medio ambiente, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de otros sectores que justifiquen la necesidad de protección.

b) Los terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hagan merecedores de protección o cuyo aprovechamiento deba someterse a limitaciones específicas.

c) Los terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.

d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.

e) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para el desarrollo urbanístico en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

Artículo 16. Solares.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que, en todo caso, cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por éste.

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar después de ejecutadas, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para la ampliación o refuerzo de los mismos.

CAPÍTULO III

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

Sección 1.ª Suelo urbano

Artículo 17. *Derechos de los propietarios.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas en la presente Ley y en el planeamiento aplicable.

Artículo 18. *Aprovechamiento urbanístico.*

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas.

b) En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

No obstante, los propietarios tienen derecho al 100 % del aprovechamiento tipo en los siguientes supuestos:

Polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles de interés cultural o edificios catalogados.

Polígonos para los que el nuevo plan no contempla el incremento de la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni incorpora nuevos usos que generen plusvalías.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

Artículo 19. *Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieron, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento y ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 122 de esta Ley.

b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

c) Edificar los solares en los plazos que en su caso señale el planeamiento urbanístico.

d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el apartado 1.b) del artículo 9 de esta Ley.

Artículo 20. *Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

1. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio predominantemente del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización únicamente de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el plan.

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada, en los términos establecidos por el apartado b) del artículo 18 de esta Ley.

La Administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización del polígono, así como las conexiones con los sistemas generales existentes, en los plazos establecidos por el planeamiento.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval que habrá de alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización y las demás garantías que se determinen reglamentariamente.

Sección 2.ª Suelo urbanizable

Artículo 21. Régimen del suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo con la naturaleza rústica de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares.

Además, tendrán el derecho de promover su transformación solicitando al Ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en el plan general de ordenación municipal, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el plan general.

2. La transformación del suelo urbanizable a través del plan parcial podrá ser también promovida por la Administración municipal o autonómica.

3. En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional en las condiciones establecidas en el artículo 102 de esta Ley.

4. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se apruebe el correspondiente plan de sectorización, se aplicará el régimen establecido para el suelo rústico en esta Ley.

Artículo 22. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en el que los terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general o el plan de sectorización incluya o adscriba al sector en el que estén comprendidos los terrenos, y ejecutar su urbanización únicamente de los incluidos en el sector en las condiciones que determine el plan.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, en los plazos establecidos por el planeamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

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.

Artículo 23. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sección 3.ª Núcleos rurales

Subsección 1.ª Derechos y deberes

Artículo 24. Régimen.

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en el medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos.

Las personas propietarias de esta clase de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en esta sección.

2. Cuando se pretendan construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo en los términos previstos en el artículo 172.1 de la presente ley.

3. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se contemplen actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales y delimiten polígonos, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.

c) Presentar la comunicación previa o solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan general o especial así lo establezca.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha área, la que podrá ser cumplida igualmente mediante su monetarización a través del correspondiente convenio urbanístico según lo dispuesto en el artículo 236 de la presente ley, o del proyecto de equidistribución correspondiente, salvo cuando pueda cumplirse con suelo destinado a

vivienda sometido a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva correspondiente. La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por las personas propietarias.

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 25. *Usos del suelo.*

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población con supeditación a las determinaciones contenidas en la presente ley.

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán siempre como usos complementarios aquéllos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en los mismos.

3. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que el planeamiento urbanístico establezca en función del estudio pormenorizado de cada núcleo, dicho planeamiento podrá permitir como usos compatibles los terciarios, productivos, turísticos, los pequeños talleres y las nuevas tecnologías de la información, así como los dotacionales, asistenciales y vinculados con servicios públicos.

Artículo 26. *Obras de derribo y demolición.*

1. Queda prohibido el derribo o demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

- a) El de aquellas construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico.
- b) El de las edificaciones sin valor histórico o etnográfico, o el de las que teniéndolo escaso estén en ruina técnica.
- c) Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente, todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en las mismas condiciones.
- d) El de las derivadas de un expediente de reposición de la legalidad urbanística.

2. En los supuestos previstos en el número anterior, se solicitará licencia de demolición acompañando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con lo especificado anteriormente.

Artículo 27. *Usos del suelo.*

(Derogado)

Artículo 28. *Actuaciones incompatibles.*

1. Están prohibidas en cualquiera de los tipos básicos de núcleo rural las actuaciones siguientes:

a) Las edificaciones características de las zonas urbanas y las que ya sean de vivienda, auxiliares o de otro uso, cuya tipología resulte impropia con las existentes en el asentamiento en que se proyecten, de acuerdo con la tipología definida en el plan general de ordenación urbanística. No se incluyen en este concepto los invernaderos con destino exclusivo a la producción agraria, que podrán instalarse en cualquier tipo de núcleo rural siempre que su construcción sea a base de materiales ligeros y fácilmente desmontables.

b) Las naves industriales de cualquier tipo.

c) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

d) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén contemplados en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo, de manera injustificada,

de muros tradicionales de los ruiros o corredoiras, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.

e) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones destinadas a usos ganaderos para el autoconsumo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en los núcleos histórico-tradicionales, o en la parte delimitada como tal en los núcleos rurales complejos, estarán prohibidas, asimismo, las siguientes:

a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

b) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.

c) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades a desarrollar o por otras condiciones, aun cumpliendo con los requisitos de la legislación medioambiental, no sean propios del asentamiento rural.

d) La ejecución de actuaciones integrales y consecuentes operaciones de reparcelación, u otras actuaciones de parcelación o segregación del parcelario original, que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

Subsección 3.^a Condiciones de edificación

Artículo 29. *Condiciones de edificación.*

1. En los núcleos histórico-tradicionales, o en el ámbito delimitado como tal en los núcleos rurales complejos, las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable no será inferior a 300 metros cuadrados, salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

b) Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones, se empleará la piedra o los materiales tradicionales y propios de la zona. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales que armonicen con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno.

c) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes en el núcleo rural. En caso de que resulte imprescindible excederlo por exigencias del uso o actividad, habrá de descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí, a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías tradicionales propias del medio rural. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

d) La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en la forma establecida en el artículo 42, apartado 1, letra c), de la presente ley.

e) La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40, y estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico permita el aprovechamiento bajo cubierta, éste deberá ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas. Salvo en casos debidamente justificados y previa autorización preceptiva del ayuntamiento, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona. Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que

formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva del ayuntamiento.

f) Para las nuevas construcciones, serán obligatorios, salvo en alineaciones estables o consolidadas, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, que en todo caso habrán de separarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior. En caso de que se desee retranquear una edificación a los linderos laterales, este retranqueo habrá de ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a costa del promotor, al menos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

h) La instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables no estará sujeta a las condiciones de edificación establecidas en este apartado.

2. En el suelo de los núcleos rurales que el plan general delimite de acuerdo con alguno de los tipos básicos previstos en las letras b) y c) del artículo 13 de la presente ley, las condiciones de su edificación vendrán fijadas por el plan general de conformidad con lo previsto en los artículos 25 y 56.1.d) de la misma. La altura de la edificación residencial se ajustará a lo establecido en el apartado 1.d) anterior.

3. Asimismo, y con fundamento en el estudio detallado e individualizado del núcleo, el plan general podrá establecer, justificadamente, condiciones de edificación distintas de las fijadas en las letras a), d) y f) del apartado 1 de este artículo, respecto de alguno o algunos de los núcleos rurales histórico-tradicionales que haya delimitado en el territorio municipal.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los núcleos históricos tradicionales el plan general de ordenación municipal habrá de priorizar la rehabilitación de las edificaciones existentes con la finalidad de revitalizar el espacio de acuerdo con criterios de sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones.

Artículo 30. *Régimen del suelo rústico y el de los núcleos rurales en la ordenación del territorio.*

Los instrumentos de ordenación del territorio, en congruencia con su escala territorial respectiva y con los fines públicos perseguidos, podrán modificar el régimen de usos y condiciones de la edificación previstos en la presente ley para el suelo rústico y el de los núcleos rurales de población, en atención a las circunstancias que, desde dicha perspectiva, reúna el municipio en que se enclaven.

Sección 4.ª Suelo rústico

Subsección 1.ª Régimen

Artículo 31. *Facultades y deberes de los propietarios o propietarias en suelo rústico.*

1. Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza y destino rústico de los mismos y lo dispuesto en su legislación sectorial. A estos efectos, las personas propietarias podrán llevar a cabo:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación, así como vallados con elementos naturales o de setos.

b) Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, entresacas, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, repoblaciones y tratamiento fitosanitario, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación en materia forestal.

Además, podrán llevar a cabo las actuaciones complementarias e imprescindibles para el aprovechamiento maderero, tales como la apertura de vías de saca temporales, los

cargaderos temporales de madera y el estacionamiento temporal de maquinaria forestal, según lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación en materia forestal.

c) Otras acciones autorizadas en los términos previstos en la presente ley.

2. Los propietarios o propietarias de suelo rústico habrán de:

a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales o a otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales dentro de los límites que, de ser el caso y por este orden, establezcan la legislación sectorial de aplicación, la presente ley, el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Solicitar autorización de la comunidad autónoma para el ejercicio de las actividades autorizables en los casos previstos en la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

c) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, la oportuna licencia municipal para el ejercicio de las actividades contempladas en el artículo 33 de la presente ley.

d) Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del medio ambiente, así como de la seguridad y salud públicas.

e) Cumplir las obligaciones y condiciones señaladas en la presente ley para el ejercicio de las facultades que correspondan según la categoría de suelo rústico, así como las mayores restricciones que sobre ellas imponga el planeamiento urbanístico.

f) Realizar los trabajos de restauración paisajística o medioambiental necesarios para reponer el suelo rústico.

Artículo 32. Categorías.

En el suelo rústico se distinguirán las siguientes categorías:

1. Suelo rústico de protección ordinaria, constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio estimen inadecuados para su desarrollo urbanístico, en razón a sus características geotécnicas o morfológicas, el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización, los riesgos naturales o tecnológicos o en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

2. Suelo rústico especialmente protegido, constituido por los terrenos que, por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, ambientales, científicos, naturales, paisajísticos y culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de otra índole, deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, de acuerdo con lo dispuesto en este apartado.

Dentro de este tipo de suelo rústico especialmente protegido se distinguirán las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características o potencialidad de los terrenos o zonas donde se enclaven, así como por los terrenos objeto de concentración parcelaria a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 y por los terrenos concentrados con resolución firme producida en los diez años anteriores a esta fecha, salvo que hayan de ser incluidos en la categoría de suelo rústico de protección forestal.

No obstante, el plan general podrá excluir justificadamente de esta categoría los ámbitos limítrofes sin solución de continuidad con el suelo urbano o con los núcleos rurales que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional, que serán clasificados como suelo urbanizable o incluido en la delimitación de los núcleos rurales, respectivamente.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación de ordenación del territorio, la consejería competente, por razón del contenido del proyecto, podrá autorizar las actuaciones necesarias para la implantación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones en las que concurra una causa de utilidad pública o de interés social que sea prevalente a cualquier otra preexistente.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los terrenos destinados a explotaciones forestales y por los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, productivas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aún cando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones, y, en todo caso, por las áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquellas que hayan sufrido los efectos de un incendio a partir de la entrada en vigor de la presente ley o en los cinco años anteriores a la misma. Igualmente, se consideran suelo rústico de protección forestal aquellas tierras que declare la administración competente como áreas de especial productividad forestal y los montes públicos de utilidad pública. Excepcionalmente, el plan general podrá excluir de esta categoría las áreas sin masas arbóreas merecedoras de protección, limítrofes sin solución de continuidad con el suelo urbano o con los núcleos rurales, que resulten necesarias para el desarrollo urbanístico racional.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación de ordenación del territorio, la consellería competente, por razón del contenido del proyecto, podrá autorizar las actuaciones necesarias para la implantación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones en las que concurra una causa de utilidad pública o de interés social que sea prevalente a cualquier otra preexistente.

c) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar a una parte del territorio, conforme a las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

d) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, definidos en la legislación reguladora de las aguas continentales como cauces naturales, riberas y márgenes de las corrientes de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y humedales y sus zonas de servidumbre.

Asimismo, se incluirán en esta categoría las zonas de protección que a tal efecto delimiten los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, que se extenderán, como mínimo, a la zona de policía definida por la legislación de aguas, salvo que el plan justifique suficientemente la reducción. Igualmente, tendrán dicha consideración los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano con riesgo de inundación, y aquéllos bajo los cuales existan aguas subterráneas que deban ser protegidas.

No obstante lo anterior, las corrientes de agua de escasa entidad que discurran dentro del ámbito de un sector de suelo urbanizable quedarán debidamente integradas en el sistema de espacios libres públicos, con sujeción al régimen de suelo urbanizable.

e) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, que se encuentren a una distancia inferior a 200 metros del límite interior de la ribera del mar.

Excepcionalmente, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, el plan general de ordenación municipal podrá reducir, por razones debidamente justificadas, la franja de protección hasta los 100 metros, a contar desde el límite interior de la ribera del mar.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la Ley 9/2001, de conservación de la naturaleza, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna. Igualmente, tendrán dicha consideración los terrenos que los instrumentos de ordenación del territorio, las normas provinciales de planeamiento o el planeamiento urbanístico estimen necesario proteger por sus valores naturales, ambientales, científicos o recreativos.

Excepcionalmente, el plan general podrá excluir de esta categoría, previa evaluación ambiental, los suelos que sean necesarios para la delimitación de núcleos rurales en los casos en que el Consejo de la Xunta lo autorice expresamente.

g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos que determine el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio con la finalidad de

preservar las vistas panorámicas del territorio, el mar, el curso de los ríos o los valles, y de los monumentos o edificaciones de singular valor.

h) Suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, que estén contempladas en el planeamiento o en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, prevalecerá el que otorgue mayor protección.

4. Sin perjuicio de mantener su clasificación como suelo rústico especialmente protegido, podrán adscribirse los terrenos como sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas a los nuevos desarrollos urbanísticos que estén previstos en los terrenos colindantes o vinculados funcionalmente a los mismos, sin que se tenga en cuenta su superficie a los efectos de cómputo de edificabilidad ni densidad.

5. En los municipios con más del 40% de la superficie del término municipal clasificada como suelo rústico de especial protección de espacios naturales, en aplicación del artículo 32 de la presente ley, el plan general de ordenación municipal podrá otorgar otra clasificación en ámbitos colindantes sin solución de continuidad con el suelo urbano y con los núcleos rurales que resulten imprescindibles para el desarrollo urbanístico sostenible, siempre que el plan contenga las medidas necesarias para la integración de la ordenación propuesta con el paisaje y los valores merecedores de protección.

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 33. *Usos y actividades en suelo rústico.*

Los usos y actividades posibles en suelo rústico serán los siguientes:

1. Actividades y usos no constructivos:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.

b) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares y divulgativas.

d) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.

e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como sus establecimientos de beneficio.

2. Actividades y usos constructivos:

a) Construcciones e instalaciones agrícolas en general tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos, u otras análogas.

b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas.

c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal. d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo en el medio rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.

f) Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte, distribución y evacuación de energía

eléctrica, gas, abastecimiento de agua y saneamiento, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.

g) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, como son: los cementerios, las escuelas agrarias, los centros de investigación y educación ambiental y los campamentos de turismo y pirotecnias.

Además, mediante la aprobación de un plan especial de dotaciones regulado por el artículo 71 de la presente ley, podrán permitirse equipamientos, públicos o privados.

h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.

i) Muros de contención, así como cierres o vallado de fincas.

j) Instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.

k) Construcciones destinadas a las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como sus establecimientos de beneficio y actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.

l) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

m) Infraestructuras de abastecimiento, tratamiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos, e instalaciones de generación o infraestructuras de producción de energía.

3. Otras actividades análogas que se determinen reglamentariamente y coordinadas entre la legislación sectorial y la presente ley.

Artículo 34. *Usos en suelo rústico.*

1. Los usos en suelo rústico relacionados en el artículo anterior se determinan en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo, como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos autorizables: los sujetos a autorización de la Administración autonómica, previamente a la licencia urbanística municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.

2. En el suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, antes del otorgamiento de la licencia municipal será necesario obtener el preceptivo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias que se otorguen para usos prohibidos por la presente ley en el suelo rústico.

4. No necesitarán autorización autonómica previa, a los efectos de la presente ley, las infraestructuras, dotaciones e instalaciones previstas en un proyecto sectorial aprobado al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, ni los equipamientos o dotaciones, privados o públicos, previstos en los planes especiales contemplados en el artículo 33.2.g) de la presente ley.

Artículo 35. *Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras.*

1. No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo los caminos rurales contenidos en los proyectos aprobados por la Administración competente en materia de agricultura, de montes o de medio ambiente

y aquellos que obtuvieran la correspondiente autorización autonómica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la presente Ley.

En todo caso, la ejecución de nuevas pistas o caminos que afecten a suelo rústico de protección de espacios naturales y de interés paisajístico estará sujeta a la evaluación de efectos ambientales que prevé la Ley 1/1995, de 22 de enero, de Protección Ambiental de Galicia.

2. Las nuevas aperturas de caminos o pistas que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

3. Con carácter general quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural de los terrenos rústicos, salvo en los casos expresamente autorizados por la presente Ley.

Artículo 36. *Suelo rústico de protección ordinaria.*

El régimen del suelo rústico de protección ordinaria tiene por finalidad garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible. Estará sometido al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b), c) y d), y en el apartado 2, letras a), b), c), d), f), i), j) y m) del artículo 33, y la letra g) de dicho artículo en su apartado 2, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

El resto de los usos relacionados en el artículo 33 de la presente ley, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación urbanística del suelo.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 37. *Suelos rústicos de especial protección agropecuaria, forestal o de infraestructuras.*

El régimen de los suelos rústicos de protección agropecuaria y forestal tiene por finalidad principal preservar los terrenos de alta productividad y garantizar la utilización racional de los recursos naturales y el desarrollo urbanístico sostenible. El régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar las infraestructuras existentes o de nueva creación.

Estará sometido al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal directa:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b) y c), y en el apartado 2, letras a), b), c), d), f), i) y m), del artículo 33 de la presente ley. Además, en el suelo rústico de protección forestal se permitirá lo relacionado en el apartado 1, letra e).

En suelo rústico de protección de infraestructuras se permitirán las instalaciones necesarias para la ejecución y funcionamiento de la correspondiente infraestructura.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

En suelo rústico de protección agropecuaria serán autorizables los usos relacionados en el apartado 1, letras d) y e), y en el apartado 2, letras e), g) h), j), k) y l), del artículo 33 de la presente ley, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

En suelo rústico de protección forestal podrán autorizarse los usos relacionados en el apartado 1, letras d) y e), y en el apartado 2, letras, e), g), h), j), k) y l), del artículo 33 así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio.

En los montes públicos de utilidad pública serán autorizables los usos admitidos en su legislación sectorial.

En suelo rústico de protección de infraestructuras únicamente serán autorizables los usos vinculados funcionalmente a la infraestructura correlativa, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 38. *Suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y de patrimonio cultural.*

El régimen general de los suelos rústicos de protección de las aguas, las costas, de interés paisajístico y del patrimonio cultural, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar el dominio público hidráulico y marítimo y su entorno, así como los espacios de interés paisajístico y el patrimonio cultural, quedando sujetos al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b) y c), y en el apartado 2, letras f) e i), del artículo 33 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 2, letras e) y l), del artículo 33 de la presente ley, así como las actividades y construcciones vinculadas directamente con la conservación, utilización, aprovechamiento y disfrute del dominio público, del medio natural y del patrimonio cultural, y los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, siempre que no conlleven la transformación de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

Además de los usos anteriormente indicados, en el suelo rústico de protección de patrimonio podrá autorizarse la ampliación de cementerios preexistentes, y en los de protección de costas y de protección de las aguas podrán autorizarse, asimismo, las construcciones e instalaciones necesarias para actividades de talasoterapia, aguas termales, sistemas de tratamiento o depuración de aguas, astilleros e instalaciones imprescindibles necesarias para la implantación de aparcamientos abiertos al uso público para el acceso a las playas, a la práctica de los deportes náuticos y para la implantación de paseos marítimos o fluviales, así como los previstos en el apartado 2, letra j), del artículo 33 de la presente ley, siempre que quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 39. *Suelo rústico de especial protección de espacios naturales. El régimen general de los suelos rústicos de protección de espacios naturales, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar sus valores naturales, paisajísticos y tradicionales, quedando sujetos al siguiente régimen..*

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras a), b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 33 de la presente ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 2, letras e), f), j) y l), del artículo 33 de la presente ley, así como los sistemas de tratamiento o depuración de aguas y las actividades vinculadas directamente con la conservación, utilización y disfrute del medio natural, y los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, o por el planeamiento de los recursos naturales contemplado en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza, siempre que no conlleven la transformación

de su naturaleza rústica y quede garantizada la integridad de los valores objeto de protección.

Para autorizar los usos señalados por el apartado 2, letras j) y l), del artículo 33, sobre suelo rústico de especial protección de espacios naturales, será necesario obtener el previo informe favorable de la consejería competente en materia de conservación de espacios naturales sobre el cumplimiento de la legislación sectorial autonómica, estatal y de la UE que resulten de aplicación.

En los municipios con más del 40% de la superficie del término municipal clasificada como suelo rústico de especial protección de espacios naturales podrán autorizarse, con carácter excepcional, los usos relacionados en el apartado 2, letras a), b), c) y d), siempre que quede garantizada la integración de las edificaciones con el paisaje y los valores objeto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 40. *Edificaciones existentes de carácter tradicional o de singular valor arquitectónico.*

Se permitirá en cualquier categoría de suelo rústico, previa autorización autonómica con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41, la reconstrucción y rehabilitación de las edificaciones tradicionales o de singular valor arquitectónico, que podrán ser destinadas a vivienda y usos residenciales, a actividades turísticas y artesanales o a equipamientos de interés público. La reconstrucción o rehabilitación habrá de respetar el volumen edificable preexistente y la composición volumétrica original.

Asimismo, previa autorización autonómica, podrá permitirse por razones justificadas su ampliación, incluso en volumen independiente, sin sobrepasar el 10% del volumen originario de la edificación tradicional. Excepcionalmente, la ampliación podrá alcanzar el 50 % del volumen de la edificación originaria cumpliendo las condiciones establecidas por los artículos 42 y 44 de la presente ley.

Subsección 3.^a Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones

Artículo 41. *Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.*

1. La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la presente ley corresponde al secretario o secretaria general competente en materia de urbanismo.

2. El procedimiento para la tramitación de las autorizaciones autonómicas en suelo rústico se ajustará a las siguientes reglas:

a) El promotor deberá presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente, y, como mínimo, la documentación gráfica, fotográfica y escrita que sea suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros, de la titularidad de los terrenos y superficie de los mismos, del uso solicitado y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, sus repercusiones territoriales y ambientales y las que sean necesarias para justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ley.

b) El ayuntamiento someterá el expediente a información pública por un plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que habrá de publicarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio. El anuncio deberá indicar, como mínimo, el emplazamiento, el uso solicitado, la altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa.

c) Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

incluyendo las alegaciones presentadas y los informes de los técnicos municipales y del órgano municipal que tenga atribuida la competencia para otorgar la licencia de obra.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento haya remitido el expediente completo a la consejería, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación de esta última, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

d) La consejería podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la presente ley.

Asimismo, podrá recabar de los organismos sectoriales correspondientes los informes que se estimen necesarios para resolver.

e) El secretario o secretaria general competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la presente ley y a los instrumentos de ordenación del territorio y resolverá en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería competente, concediendo la autorización simplemente o condicionándola justificadamente a la introducción de medidas correctoras, o bien denegándola motivadamente. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá denegada la autorización por silencio administrativo.

Subsección 4.^a Condiciones de edificación

Artículo 42. *Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.*

1. Para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la administración en la forma que reglamentariamente se determine.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20% de la superficie de la finca. No obstante, las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas, los establecimientos de acuicultura y las infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas podrán ocupar hasta el 60% de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios la totalidad de su superficie. Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones existentes en el suelo rústico del entorno. En caso de que resulte imprescindible sobrepasarlo por exigencias del uso o actividad autorizable, procurará descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí a fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

Las características tipológicas de la edificación habrán de ser congruentes con las tipologías del entorno; en particular, las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas,

morfología y tamaño de los huecos y soluciones de cubierta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sin quiebras en sus vertientes.

En los suelos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal o de infraestructuras, de aguas y de costas, la altura máxima de las edificaciones no podrá sobrepasar las dos plantas ni los 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta. Excepcionalmente, podrá sobrepasar los 7 metros de altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible sobrepasarlos en alguno de sus puntos. En los demás suelos rústicos protegidos, las edificaciones no podrán sobrepasar una planta de altura ni 3,50 metros medidos de igual forma, salvo en los casos debidamente justificados de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas. Podrán igualmente exceptuarse aquellas instalaciones propias de usos agrícolas, acuícolas o ganaderos que necesiten alturas excepcionales, previo informe, en todo caso, de la consejería competente en la materia.

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales acordes con los valores naturales, el paisaje rural y las edificaciones tradicionales del entorno.

Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica sobrepasen la altura de 1 metro, salvo en parcelas edificadas, donde podrán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados en la forma que reglamentariamente se determine.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en cada caso por la presente ley, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

Los retranqueos de las construcciones a los lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y en ningún caso podrán ser inferiores a 5 metros.

Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela, o en un tercio de la misma cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

e) Se hará constar obligatoriamente en el registro de la propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

f) En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses, a contar desde el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo máximo de tres años, a contar desde el otorgamiento de la licencia.

g) Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica, previo expediente tramitado con audiencia de la persona interesada, y será de aplicación lo dispuesto en el artículo 203 de la presente ley.

2. A las obras de derribo y demolición que se pretendan realizar en suelo rústico les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 26 de la presente ley.

Artículo 43. *Condiciones adicionales que deben cumplir las edificaciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas.*

Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera, además de las condiciones generales especificadas en el artículo 42 de la presente Ley, cumplirán las siguientes:

a) (Derogada)

b) La edificación deberá estar íntimamente ligada a la explotación agrícola o ganadera del solicitante. A tal efecto, deberá acreditarse fehaciente e imprescindible que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que la misma cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.

c) Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos o no vinculados a la explotación.

d) En todo caso, la superficie mínima exigible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cuadrados, la superficie ocupada por la edificación no superará el 5 por 100 de la superficie neta de la parcela.

Artículo 44. *Condiciones adicionales para otras actividades constructivas no residenciales.*

1. Las construcciones en suelo rústico distintas de las señaladas en el artículo anterior, además de las condiciones generales especificadas en el artículo 42 de la presente ley, cumplirán las siguientes:

a) La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 3.000 metros cuadrados, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 33.2, letras f) y j), de la presente ley y en lo que se refiere a la ampliación de cementerios e instalaciones de tratamiento y depuración de aguas.

b) Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en el artículo 33.2, letras a), b) c), d) y f).

2. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia, sin necesidad de autorización autonómica previa, para la ejecución de pequeñas construcciones e instalaciones al servicio y funcionamiento de las infraestructuras y obras públicas, siempre que quede justificada la construcción o instalación con la naturaleza, extensión y destino actual de la finca en que se emplace y no se superen los 50 metros cuadrados de superficie total edificada ni la altura máxima de una planta ni 3,50 metros. En todo caso, la tipología de la edificación y los materiales de construcción serán los determinados en el artículo 42 de la presente ley.

Igualmente, podrá permitirse, sin sujeción a lo dispuesto por los artículos 42 y 44 de la presente ley, la instalación de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables.

Este régimen excepcional sólo será de aplicación en el ámbito del suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección agropecuaria, forestal o de infraestructuras.

3. Las obras de simple conservación y las obras menores a que hace referencia el artículo 195.3 de la presente ley no precisarán autorización autonómica con anterioridad a la obtención de la preceptiva licencia urbanística municipal.

4. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán situarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y a 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

El planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio podrán reducir o aumentar estas distancias dentro de su ámbito territorial de aplicación, respetando en todo caso lo establecido por la legislación sectorial que sea de aplicación.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Clases de instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 45. *Instrumentos de ordenación.*

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y de planes generales de ordenación municipal que se desarrollarán a través de los instrumentos urbanísticos previstos en la sección cuarta de este capítulo.

2. Los planes de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones de las directrices de ordenación del territorio y a los demás instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, y habrán de redactarse en coherencia con todos ellos.

Artículo 46. *Límites de sostenibilidad.*

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo en el suelo urbano consolidado favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los rasgos diferenciales o distintivos que conforman la identidad local.

En tal sentido, se procurará mantener la trama urbana existente, y las construcciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, serán coherentes con la tipología arquitectónica característica del entorno, en particular en cuanto a la altura, el volumen y el fondo edificables.

2. En suelo urbano no consolidado de uso residencial, hotelero o terciario, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a los siguientes límites:

- a) En municipios con población superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- b) En municipios con población superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: Un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.
- c) En municipios con población superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- d) En municipios con población inferior a 5.000 habitantes: 0,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

3. En suelo urbanizable delimitado de uso residencial, hotelero o terciario contiguo al suelo urbano, la superficie edificable total de cada sector no podrá superar los siguientes niveles de intensidad:

- a) En municipios con población superior a 50.000 habitantes: Un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.
- b) En municipios con población superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- c) En municipios con población superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes: 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- d) En municipios con población inferior a 5.000 habitantes: 0,40 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, según los criterios establecidos por el artículo 52.3 de esta Ley, valorando el parque de viviendas existente.

4. En el resto del suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado de uso residencial, hotelero o terciario, la superficie edificable total en cada sector no podrá sobrepasar los 0,30 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso industrial, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las dos terceras partes de la superficie del ámbito.

6. Para la determinación de la superficie edificable total deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso a que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito.

7. Las directrices de ordenación del territorio y los planes territoriales integrados aprobados al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, podrán establecer los límites de edificabilidad para determinadas áreas del territorio, sin sujeción a lo dispuesto en los números 2 y 3 de este artículo.

Artículo 47. *Calidad de vida y cohesión social.*

1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o del conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:

a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

En ámbitos de uso terciario o industrial: el 10% de la superficie total del ámbito.

b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

En ámbitos de uso terciario o industrial: el 2% de la superficie del ámbito.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos:

En ámbitos de uso residencial y hotelero: dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

En ámbitos de uso terciario: dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

En ámbitos de uso industrial: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público.

3. El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El ayuntamiento en pleno, por mayoría absoluta y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

5. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que hayan sido destinados efectivamente a usos docentes o sanitarios públicos, elementos funcionales de las infraestructuras de transportes e instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrán ser destinados por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a las personas propietarias el 100% del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas.

6. Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por la presente ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 8 siguiente. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por la presente ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

Excepcionalmente será posible, con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcamiento privadas establecidas en la presente ley, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento en los terrenos de titularidad privada, la utilización del subsuelo por los propietarios del polígono mediante la técnica de la concesión de dominio público sin necesidad de concurso.

9. El planeamiento urbanístico determinará el trazado y las características de las redes básicas de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento de aguas residuales, telefonía y otras redes, galerías o canalizaciones de servicios necesarios.

Para las nuevas redes de ámbito supramunicipal no previstas en el plan urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

10. (Derogado)

11.a) Regla general: Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

b) Excepciones: no obstante, dichos planes generales podrán también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Estimación de la demanda potencial de vivienda protegida: a los efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores, el plan general podrá llevar a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda protegida en base al número de inscritos como solicitantes de viviendas protegidas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este caso, el porcentaje de reserva total del ayuntamiento (PRTC) que se establezca será la resultante de la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo:

$$\text{PRTC} = [(\text{IRT} \times 10) / \text{IPM}] \times 100$$

Siendo:

PRTC= Porcentaje de reserva total del ayuntamiento de suelo para vivienda protegida.

IRT= Inscritos como solicitantes de viviendas protegidas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en ese municipio.

IPM= Número total de habitantes inscritos en el padrón municipal.

Si de la aplicación de la precedente fórmula resulta que la demanda en el municipio no pudiese ser atendida con el porcentaje fijado en la letra a) de la presente disposición, se incrementará la reserva hasta cubrir aquella; y si, por el contrario, fuese excesiva, se podrá reducir, sin que en ningún caso la edificabilidad prevista pueda ser inferior al producto de multiplicar el doble del número de inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia como solicitantes de viviendas protegidas por cien, ni el porcentaje resultante pueda ser inferior al porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma.

d) Distribución por tipos de vivienda: en cualquier caso, el PRTC que recojan los planes generales siempre deberá ajustarse en todos los municipios, en cuanto a su distribución por tipos de vivienda, a los porcentajes que para cada uno de ellos figuren en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en cada municipio, de tal manera que aquel será igual al sumatorio de todos los porcentajes de reserva por tipo de vivienda (PRTVi) que resulten de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{PRTVi} = \% \text{ITPi} \times \text{PRTC}$$

Siendo:

PRTVi = Porcentaje de reserva de suelo por tipo de vivienda protegida.

%ITPi = Porcentaje de inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia para ese tipo de vivienda protegida.

PRTC= Porcentaje de reserva total del ayuntamiento de suelo para vivienda protegida.

A estos efectos las personas demandantes inscritas como solicitantes de viviendas de promoción pública se computarán con las personas solicitantes de viviendas de régimen especial o con sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas.

e) Revisión y modificación del PRTC: con el objeto de adecuar el PRTC de aquellos ayuntamientos en los que el plan general fije una reserva basada en los datos estimados de demanda, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo publicará anualmente, mediante resolución, el porcentaje de reserva aplicable a cada ayuntamiento en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma. En estos casos, cuando se produzca una variación en más o en menos de dos puntos porcentuales del PRTC establecido en el plan general con respecto al último publicado, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, deberá acordar la modificación de los porcentajes de reserva ajustándolos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

f) Exención: estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este apartado aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no

consolidados y urbanizables que superen las cinco viviendas por cada 1.000 habitantes y año, tomando como referencia el número de años que se fije como horizonte del plan.

12. Las reservas para la construcción de viviendas protegidas deberán localizarse evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo y la segregación territorial por razones de nivel de renta y favoreciendo la cohesión social, por lo que la aplicación de los porcentajes establecidos en el apartado anterior responderá a la siguiente distribución en función de la clasificación del suelo:

a) En el conjunto integrado por el suelo urbano no consolidado y por el suelo urbanizable delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida será, como mínimo, el PRTC establecido en el plan general, respetará la PRTVi de cada tipo de vivienda protegida y se distribuirá de conformidad con las reglas siguientes:

– En el suelo urbano no consolidado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida en cada distrito será, como mínimo, la mitad del PRTC.

– En cada sector del suelo urbanizable delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida será, como mínimo, la mitad del PRTC, excepto en aquellos sectores cuya edificabilidad total no supere los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, en cuyo caso la reserva podrá reducirse o suprimirse, siempre que el plan general compense esta eventual minoración en el resto de los sectores.

b) En el suelo urbanizable no delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial establecido como reserva en cada plan de sectorización será, como mínimo, el PRTC establecido en el plan general, y se respetarán, además, los PRTVi de cada tipo de vivienda protegida.

Artículo 48. *Normas de calidad urbana.*

1. El planeamiento urbanístico garantizará las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales, respetando las condiciones mínimas que se fijen reglamentariamente. En todo caso, se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

2. Los viarios principales de nueva apertura en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no podrán tener un ancho inferior a 16 metros.

3. El planeamiento urbanístico procurará una razonable y equilibrada articulación de usos, actividades y tipologías edificatorias compatibles, evitando también la repetición de soluciones urbanísticas y tipologías edificatorias idénticas.

4. El planeamiento que establezca la ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y edificaciones públicas y privadas, con arreglo a la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

5. El planeamiento urbanístico deberá fijar la altura máxima de las edificaciones en proporción al ancho de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas.

6. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, deberán soterrarse las redes de servicios de las nuevas urbanizaciones.

Artículo 49. *División del suelo urbano y urbanizable.*

1. La totalidad del suelo urbano se dividirá por el plan general en distritos, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.

Dentro de cada distrito el plan general habrá de incluir la totalidad de los terrenos correspondientes a las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado. El plan general habrá de justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para dotaciones urbanísticas locales y de limitación de intensidad establecidos en la presente Ley.

A los efectos de aplicar los estándares de reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de carácter local y de los límites de edificabilidad, no se tendrán en cuenta aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que se sometan a operaciones de reforma interior con la finalidad de obtener nuevas dotaciones públicas, siempre que de la ordenación establecida por el plan no resulte incrementada la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni se incorporen nuevos usos que generen plusvalías; en este caso, será necesario obtener el informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. El suelo urbanizable se dividirá en sectores a los efectos de su ordenación detallada y de aplicación de los estándares establecidos en la presente Ley, que deberán tener una extensión mínima de 20.000 metros cuadrados o la superior que fije el planeamiento. Los sectores se delimitarán utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística del plan general. En el suelo urbanizable delimitado inmediato al suelo urbano, el plan general podrá delimitar sectores de menor superficie, siempre que resulte viable técnica y económicamente el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Artículo 50. Normas técnicas de planeamiento.

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto la determinación de los siguientes extremos:

a) Los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Los modelos indicativos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino o referidos a ámbitos territoriales determinados. Los planes de ordenación podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

c) Las obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.

d) Las prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento.

e) Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico.

2. La aprobación de las normas técnicas corresponde al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

Sección 2.ª Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento

Artículo 51. Objeto y contenido.

1. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento establecerán las disposiciones que habrán de ser aplicadas en los municipios que carezcan de plan general de ordenación municipal.

2. Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, para suplir las indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementan.

3. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

- b) **(Derogada)**
 - c) Relaciones e incidencias con las directrices de ordenación territorial.
 - d) Regulación de los usos del suelo y de la edificación.
 - e) Medidas de protección urbanística del medio rural, el patrimonio y el paisaje.
 - f) Definición del ámbito y condiciones de desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitado para actuaciones previstas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con destino a la creación de suelo empresarial público o a la construcción de viviendas de promoción pública.
4. Las normas subsidiarias y complementarias incluirán los siguientes documentos:
- a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.
 - b) Planos de información.
 - c) Planos de delimitación del suelo.
 - d) Ordenanzas de edificación y uso del suelo.
 - e) Normativa de protección del medio rural, el patrimonio cultural y el paisaje.
 - f) Cualesquiera otros documentos que sean procedentes para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.

Sección 3.ª Plan general de ordenación municipal

Artículo 52. Consideraciones generales.

1. Los planes generales de ordenación municipal, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral, abarcarán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

2. El contenido de los planes generales de ordenación municipal deberá ser congruente con los fines que en los mismos se determinen y adaptarse a las características y complejidad urbanística del territorio que sea objeto de la ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales.

3. Asimismo, el plan general deberá garantizar la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, el equilibrio de los beneficios y cargas derivados del plan entre las distintas áreas de reparto, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas en cada área de reparto.

Artículo 53. Determinaciones de carácter general.

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Objetivos generales y criterios de la ordenación compatibles con la normativa sectorial y ambiental, con los instrumentos de ordenación del territorio y con el planeamiento de los municipios limítrofes.

b) Clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o alguno de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley.

c) División del suelo urbano en distritos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de esta Ley.

d) Delimitación de los sectores en suelo urbanizable delimitado.

e) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos.

En cualquier caso, se indicará para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.

f) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, hayan de ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

g) Delimitación de las cuencas de interés paisajístico en el término municipal y medidas para su adecuada protección y recuperación.

h) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, con fijación del aprovechamiento tipo, en su caso.

i) Carácter público o privado de las dotaciones.

j) Determinación, en su caso, de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y, en general, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. Asimismo, los planes generales deberán contener las determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al ambiente establecidas por el artículo 104 de esta Ley.

Artículo 54. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

Los planes generales de ordenación municipal contendrán en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, indicando su carácter público o privado.

d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado y las condiciones de edificación, garantizando su integración en el entorno en que se deban emplazar.

e) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la edificación y de su entorno.

f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

g) Previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o traslado de elementos físicos o vegetales de interés.

h) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

i) En su caso, establecimiento de plazos para la edificación.

Artículo 55. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado, cuando el plan general contenga su ordenación detallada, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, la delimitación de los polígonos necesarios para la ejecución del plan y la determinación del sistema de actuación de cada polígono.

2. Cuando el plan general remita la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito del plan especial de reforma interior.

b) Determinación de los usos globales, tipologías edificatorias, altura máxima y superficie total edificable.

c) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones urbanísticas que habrá de prever el plan especial.

d) Previsión de los sistemas generales necesarios, en su caso, para el desarrollo del plan especial.

Artículo 56. *Determinaciones en suelo de núcleo rural.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales y, a tal efecto, incluirán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) En su caso, emplazamiento reservado para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado.
- c) Trazado de la red viaria pública y señalización de alineaciones.
- d) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la edificación y de su entorno.
- e) Previsión de las áreas de los núcleos rurales en los que se contemple la realización de actuaciones de carácter integral, en cuyo caso deberá delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del tipo básico al que pertenezca el núcleo en que se inserte, sin que la densidad máxima de la actuación integral pueda superar las veinticinco viviendas por hectárea. En ningún caso podrán preverse actuaciones integrales en los núcleos histórico-tradicionales, ni en la parte delimitada como tal en los núcleos rurales complejos.
- f) Cuantas otras resulten convenientes para la ordenación y mejora del núcleo y la salvaguarda de los cauces naturales y las redes de caminos rurales, así como para la conservación y recuperación de la morfología de los núcleos histórico-tradicionales y de su estructura parcelaria histórica y sus usos tradicionales.
- g) Fijación de los indicadores que deban dar lugar a la necesidad de redactar un plan especial de ordenación de un núcleo rural para hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida en el mismo.

2. Cuando el plan general remita la ordenación detallada de un núcleo rural delimitado a un plan especial de ordenación de núcleo rural contendrá las siguientes previsiones:

- a) Determinación de las tipologías edificatorias, parcela mínima y altura máxima de la edificación.
- b) En el supuesto de que contemple la realización de una actuación de carácter integral de las reguladas en la letra e) del apartado 1 anterior, determinación de las reservas de suelo para dotaciones públicas y para aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 47.2 de la presente ley.

En estos casos, antes de la aprobación del plan especial no se permitirán segregaciones o divisiones de parcelas en el área sujeta a la actuación integral, salvo en el supuesto previsto en el párrafo cuarto del artículo 206.1 de la presente ley.

- c) Las limitaciones necesarias para impedir que la edificación pueda dificultar la aprobación del futuro plan especial de ordenación de núcleo rural. Una vez aprobado dicho plan especial, podrá obtenerse licencia municipal con sujeción a las condiciones establecidas por el plan y sin necesidad de previa autorización autonómica.

Artículo 57. *Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán, en todo caso, en suelo urbanizable delimitado las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de sectores para su desarrollo en planes parciales.
- b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales o especiales, determinando los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión de cada sector.
- c) Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan.
- d) Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, previsión de las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

A estos efectos, el plan deberá incluir un estudio que justifique la capacidad de las redes viarias y de servicios existentes y las medidas procedentes para atender las necesidades generadas y, en su caso, la implantación del servicio público de transporte, recogida de residuos urbanos y cuantos otros resulten necesarios.

Asimismo, el plan general establecerá obligatoriamente las características, dimensiones y capacidad mínima de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector y determinará con precisión los terrenos necesarios para la conexión con el sistema general viario y de infraestructuras y servicios urbanos existentes que deberán incluirse o adscribirse al desarrollo del sector.

Cuando proceda, se establecerán los mecanismos que permitan la redistribución de los costes entre los sectores afectados.

e) Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de la edificabilidad y las tipologías edificatorias.

2. Además de las determinaciones del número anterior, los planes generales podrán ordenar detalladamente, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, aquellos sectores de desarrollo urbanístico preferente, de manera que se puedan ejecutar directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En estos casos, será necesario que se garantice la ejecución del plan a través de actuaciones públicas programadas o privadas concertadas con la Administración.

Artículo 58. *Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado.*

En suelo urbanizable no delimitado, el plan general establecerá los criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional. En particular, podrá condicionarse la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el plan general.

Artículo 59. *Determinaciones en suelo rústico.*

Los planes generales de ordenación municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las distintas categorías de suelo rústico.

b) Determinación de las condiciones estéticas y características de diseño de las construcciones, incluyendo los materiales y colores a emplear en la fachada y cubierta de las edificaciones.

c) Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural.

Artículo 60. *Estrategia de actuación y estudio económico.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la estrategia para el desarrollo coherente del plan y, en particular, determinarán la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

2. Asimismo, determinarán los ámbitos de actuación preferente en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, para los que habrán de fijarse los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones públicas programadas o privadas concertadas con los particulares, así como las determinaciones de la ordenación detallada sin necesidad de remisión al planeamiento de desarrollo.

3. El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

Artículo 61. Documentación.

1. Las determinaciones del plan general de ordenación municipal a que se hace referencia en esta sección se desarrollarán en los siguientes documentos, con el contenido que se fije reglamentariamente:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de sus determinaciones.
- b) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- c) Informe de sostenibilidad ambiental y memoria ambiental.
- d) Planos de información.
- e) Planos de ordenación urbanística del territorio.
- f) Normas urbanísticas.
- g) Estrategia de actuación y estudio económico.
- h) Catálogo de elementos a proteger o recuperar.
- i) Informe o memoria de sostenibilidad económica.
- j) Aquellos otros que se estimen necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

2. El estudio del medio rural servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva. A estos efectos, analizará detalladamente los usos del suelo, los cultivos, el paisaje rural, la tipología de las edificaciones y construcciones tradicionales de la zona, las infraestructuras existentes, los caminos y vías rurales, el plan urbanístico de los municipios limítrofes y cualquier otra circunstancia relevante para la justificación de las determinaciones en suelo rústico.

3. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá por objeto determinar las medidas a adoptar para su ordenación y mejora, y la preservación de los asentamientos histórico-tradicionales, definiendo los elementos que lo constituyan y su inserción en el marco comarcal y destacando la división parroquial, el sistema de núcleos de población, su capacidad de acogida de la demanda previsible de uso residencial en el medio rural y su relación con el medio natural o productivo.

A fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, su morfología, infraestructuras y dotaciones urbanísticas existentes, número y carácter de sus edificaciones, consolidación por la edificación y densidad de viviendas, patrimonio arquitectónico y cultural y cualquier otra circunstancia urbanística relevante para justificar las determinaciones sobre el suelo de núcleo rural. El estudio incluirá una ficha, plano y fotografía aérea individualizada para cada núcleo rural, en cuyos documentos se recogerá la información urbanística anteriormente indicada.

4. El informe de sostenibilidad ambiental se configurará sobre la base de los criterios que se establezcan en el documento ambiental de referencia que redacte el órgano ambiental, y tendrá por objeto el análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del plan general sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.

5. La memoria ambiental tendrá por objeto vincular las determinaciones del plan general que se apruebe provisional y definitivamente al contenido del informe de sostenibilidad a que se refiere el apartado 4 anterior y al de las alegaciones e informes resultado del trámite de información pública y de consultas previsto en el documento ambiental de referencia.

Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo

Subsección 1.ª Disposición común

Artículo 62. *Disposición común a los planes de desarrollo.*

1. Los planes parciales y los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la resolución de problemas de circulación o la formalización de operaciones de reforma interior en suelo urbano o de actuaciones de carácter integral en suelo de núcleo rural, no previstas por el plan general, y otros fines análogos.

b) Que no afecten ni alteren de ningún modo a las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 53, 55.2, 56.2.a) y 57.1) de la presente ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.

c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni un incremento de la altura o de los usos globales que se establezcan en el plan general.

d) Que no supongan una disminución, fraccionamiento o deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para las dotaciones locales.

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte en ningún caso a la clasificación urbanística del suelo ni a dotaciones públicas y que no suponga una alteración igual o superior al 5% del ámbito delimitado por el plan general. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.

Subsección 2.ª Planes parciales

Artículo 63. *Planes parciales: Objeto.*

1. Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.

2. En municipios sin planeamiento general también podrán aprobarse planes parciales para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitado por las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.

Artículo 64. *Determinaciones de los planes parciales.*

Los planes parciales contendrán en todo caso las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.

b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.

c) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 47 de esta Ley.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

f) (Derogada)

g) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

h) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos a utilizar por la población futura. Igualmente deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, residuos sólidos y otros.

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

i) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por su ordenación mediante plan especial.

j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de urbanización y edificación.

k) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y determinación del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.

l) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Artículo 65. Documentación de los planes parciales.

Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Si el plan parcial fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

Subsección 3.ª Planes de sectorización

Artículo 66. Planes de sectorización.

1. Los planes de sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes de sectorización deben resolver la adecuada integración del ámbito delimitado en la estructura de ordenación municipal definida por el plan general.

3. Los planes de sectorización deben contener las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del sector que será objeto de transformación, de acuerdo con los criterios básicos establecidos por el plan general.

b) Las determinaciones de ordenación básica propias del plan general para el suelo urbanizable delimitado, señaladas en el artículo 57 de esta Ley.

c) La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el número 1 del artículo 47, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales habrán de emplazarse dentro del ámbito del sector, salvo en el caso de que el plan general determine específicamente su ubicación concreta en otro lugar.

d) Las determinaciones establecidas en el artículo 64 para los planes parciales.

4. En todo caso, la aprobación del plan de sectorización implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los

terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Artículo 67. *Documentación de los planes de sectorización.*

Los planes de sectorización comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de delimitación del nuevo sector, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Si el plan de sectorización fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

Subsección 4.^a Planes especiales

Artículo 68. *Finalidades de los planes especiales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales de ordenación municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, proteger, rehabilitar y mejorar el medio rural u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

2. En ausencia de planeamiento general municipal, o cuando éste no contuviese las previsiones detalladas oportunas, podrán aprobarse planes especiales únicamente con la finalidad de proteger ámbitos singulares, rehabilitar y mejorar el medio rural o establecer infraestructuras y dotaciones urbanísticas básicas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

3. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del planeamiento correspondiente y, en todo caso, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

4. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 69. *Planes especiales de protección.*

1. Los planes especiales de protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las áreas forestales, los espacios productivos, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores de interés. Asimismo, podrán tener como finalidad la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales histórico-tradicionales.

2. Con tales fines podrán afectar a cualquier clase de suelo e incluso extenderse a varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos, y podrán establecer las medidas necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores que se deban proteger, imponiendo las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir.

3. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 75 de la presente ley.

4. El plan general podrá remitir la ordenación detallada del suelo urbano consolidado a un plan especial de protección. En este caso, antes de la aprobación definitiva del plan especial, deberá recabarse el informe preceptivo y vinculante de la consejería competente

en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los términos señalados por el artículo 86.1.d).

5. Estos planes habrán, en congruencia con su escala respectiva, estar en consonancia con los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje, según recoge la Ley 7/2008, de protección del paisaje de Galicia.

Artículo 70. *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado, estén o no previstas en el plan general, para la descongestión de esta clase de suelo, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas u otros fines análogos.

2. Los planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad e incluirán, al menos, las determinaciones y documentación propia de los planes parciales.

Artículo 71. *Planes especiales de infraestructuras y dotaciones.*

1. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones tienen por objeto el establecimiento y ordenación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas.

2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de los espacios reservados para infraestructuras y dotaciones urbanísticas y su destino concreto.

b) Las medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para solventar los problemas que genere en el viario y demás dotaciones urbanísticas.

c) Medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad y accesibilidad de las infraestructuras y dotaciones urbanísticas.

Artículo 72. *Planes especiales de ordenación del núcleo rural.*

1. Estos planes especiales tendrán por finalidad completar la ordenación detallada de los núcleos rurales que el plan general le haya diferido, así como hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida en los mismos cuando se den los indicadores que el plan general haya fijado al respecto.

En el supuesto de que contemple en el núcleo rural actuaciones integrales no previstas por el plan general, no podrá modificar las determinaciones de éste a que se refiere el artículo 56.2.a) de la presente ley; habrá de delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del tipo básico al que pertenezca el núcleo en que se inserte, como también determinar las reservas de suelo para dotaciones públicas y para aparcamientos en la proporción mínima establecida en el artículo 47.2 de la misma, siendo en todo caso de aplicación la limitación de densidad prevista en su artículo 56.1.e), así como la prohibición de contemplar actuaciones integrales en los núcleos histórico-tradicionales o en las áreas delimitadas como tales en los núcleos complejos.

2. También podrá redactarse un plan especial de mejora del núcleo rural con la exclusiva finalidad de completar el trazado de su red viaria y la señalización de alineaciones y rasantes o para asegurar la existencia de redes de dotación de servicios suficientes.

3. El ámbito de cada plan especial abarcará la totalidad o parte de los terrenos comprendidos en la delimitación del núcleo rural respectivo.

4. Los núcleos rurales situados dentro del perímetro de una zona de concentración parcelaria serán objeto de reordenación por parte do ayuntamiento a través de los correspondientes planes especiales de ordenación de núcleo rural.

A los efectos de obtener una red viaria uniforme, dicha reordenación se llevará a cabo de forma coordinada con la concentración parcelaria y respetando, en todo caso, el proyecto y la ejecución de las infraestructuras inherentes al referido proceso concentrador, para lo cual el ayuntamiento habrá de remitir a la consejería competente en materia de agricultura el citado plan de ordenación. La Xunta de Galicia podrá establecer con los ayuntamientos los convenios necesarios para llevar a cabo las citadas actuaciones.

Subsección 5.ª Estudios de detalle

Artículo 73. *Estudios de detalle.*

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

Subsección 6.ª Planes de iniciativa particular

Artículo 74. *Planes de iniciativa particular.*

Los planes de iniciativa particular o que tengan por objeto actuaciones urbanísticas de iniciativa particular deberán, además de las determinaciones establecidas en este título:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.

b) Prestar las garantías del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 20% del coste estimado para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias.

Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, deberán prestarse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y han de cancelarse, a petición de los interesados, una vez recibida la urbanización en los términos establecidos por el artículo 110.5 de la presente ley.

c) Acreditar, en caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la superficie del ámbito de planeamiento.

Subsección 7.ª Catálogos

Artículo 75. Catálogos.

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de los planes cuyo objeto es identificar las construcciones, recintos, jardines, monumentos, inmuebles u otros elementos que, por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos, se estime conveniente conservar, mejorar o recuperar.

2. Los instrumentos de planeamiento contendrán obligatoriamente un catálogo en el que se identificarán los núcleos rurales, inmuebles, construcciones, instalaciones u otros elementos existentes de carácter tradicional en suelo rústico, o conjuntos de éstos, que merezcan ser objeto de especial protección en razón a sus valores culturales, históricos, artísticos, arqueológicos o etnográficos, tales como viviendas, hórreos, fuentes, cruceros, molinos, pazos, iglesias, puentes, yacimientos arqueológicos y otros.

3. El planeamiento habrá de contemplar las medidas necesarias para la protección, conservación, recuperación y aprovechamiento social y cultural de los bienes incluidos en el catálogo.

4. El catálogo contendrá una ficha individualizada de cada elemento catalogado en la que se recogerán, como mínimo, sus datos identificativos, ubicación y delimitación de su ámbito de protección, descripción gráfica de sus características constructivas, estado de conservación y determinaciones para su conservación, rehabilitación, mejora o recuperación.

CAPÍTULO II

Elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 76. Elaboración del plan.

Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los planes de ordenación y, al efecto, facilitarán a los organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 77. Suspensión de licencias.

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formación o reforma.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan la modificación de la ordenación urbanística vigente; a estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1 anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si dentro de este plazo se hubiera producido acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística.

La suspensión determinada por la aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años a contar de dicha aprobación y en cualquier caso se extinguirá con la aprobación definitiva del planeamiento.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión, en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

5. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la

devolución, en su caso, de los tributos municipales, siempre que su otorgamiento no sea posible, por resultar incompatible con la nueva ordenación establecida.

Artículo 78. *Propuestas de planeamiento.*

Las entidades, organismos y particulares interesados podrán remitir al Ayuntamiento propuestas de planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para la redacción del planeamiento. La aceptación de dichas propuestas o anteproyectos por el órgano al que corresponda la aprobación del planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos.

Sección 2.ª *Iniciativa y colaboración en el planeamiento*

Artículo 79. *Planes de iniciativa particular.*

1. Los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo del plan general.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos, cuando así se contemplase en el plan general, dentro de los plazos establecidos al efecto.

3. Si hubiesen obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo su redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

4. Los propietarios podrán consultar a la Administración urbanística municipal y autonómica sobre los criterios de ordenación y las obras que habrán de realizarse con cargo a los promotores para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, con arreglo a lo dispuesto por la presente ley.

La contestación habrá de producirse en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de entrada de la consulta en el registro del órgano competente para resolverla.

Cuando la consulta se presente acompañada de un anteproyecto técnico, cuyo contenido mínimo se determinará reglamentariamente, el transcurso del plazo sin resolución expresa determinará la aceptación por la administración consultada de los criterios de ordenación y de la solución propuesta para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, con arreglo al anteproyecto técnico presentado.

Sección 3.ª *Competencia para su formulación*

Artículo 80. *Formulación de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.*

Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento serán formuladas por el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 81. *Formulación del planeamiento general.*

1. Los planes generales de ordenación municipal serán formulados por los Ayuntamientos respectivos.

2. En los supuestos en que algún Ayuntamiento no llegara a formular y aprobar el correspondiente plan general, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá requerir su formulación, señalando el plazo máximo para iniciar su tramitación. En el supuesto de que el municipio no cumpla este requerimiento o paralice injustificadamente su tramitación, podrá el conselleiro disponer que se proceda, por subrogación, a la formulación del plan general por el órgano de la Administración autonómica que corresponda. En este caso, la tramitación se realizará dando audiencia al Ayuntamiento respectivo, por plazo de dos meses, antes de la aprobación inicial y de la aprobación definitiva.

Artículo 82. *Ordenación urbanística que afecte a varios municipios.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un territorio que afecte a varios municipios aconsejasen la ordenación conjunta del mismo, el Conselleiro competente en materia de

urbanismo y ordenación del territorio podrá declarar su procedencia, de oficio o a petición de todos o alguno de los municipios afectados.

2. Igual medida será de aplicación cuando resultase procedente ordenar urbanísticamente alguna comarca.

3. En ambos supuestos, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio resolverá sobre la procedencia de la actuación propuesta y determinará su ámbito y a quién corresponde su formulación.

4. Los Ayuntamientos interesados participarán activamente en el proceso de elaboración y tramitación del plan y en la financiación de los costes en la forma en que determine la resolución del Conselleiro.

Artículo 83. *Formulación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los planes parciales, planes especiales, planes de sectorización y estudios de detalle podrán ser formulados por los Ayuntamientos, por otros órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

Sección 4.^a Procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento

Subsección 1.^a Elaboración del planeamiento

Artículo 84. *Elaboración del planeamiento municipal.*

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se efectuará por facultativo o facultativas con la correspondiente titulación universitaria.

2. La redacción del proyecto de plan general habrá de realizarse por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los que, al menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos.

3. Iniciada la fase de formulación del planeamiento general, la consejería competente en materia de urbanismo, previa solicitud de la administración municipal que lo hubiera formulado, suministrará a ésta en el plazo máximo de dos meses cuanta documentación considere necesaria o de interés y coordinará cuanta información haya de ser tenida en cuenta para la redacción del instrumento de ordenación de que se trate y que deba ser aportada por los diferentes departamentos de la Administración autonómica.

4. Cumplidos los trámites anteriores, se redactará un anteproyecto de planeamiento, como documento de inicio, que servirá de orientación para la elaboración y evaluación ambiental del plan sobre bases aceptadas de principio por las administraciones públicas con competencias concurrentes.

El documento de inicio contendrá un estudio detallado del medio rural y del modelo de asentamiento poblacional, así como la descripción y evaluación del sistema de núcleos que se proponga y del alcance, contenido y objetivos de la planificación, así como de las propuestas y alternativas formuladas. Contendrá, asimismo, una evaluación de su desarrollo previsible, sus efectos ambientales y los efectos que se prevean que pueda tener sobre los elementos estratégicos del territorio, la planificación sectorial y territorial implicada y las normas de aplicación.

5. El municipio promotor del plan general comunicará al órgano ambiental el acuerdo de su formulación, junto con el documento de inicio a que se refiere el apartado anterior.

En el plazo de dos meses desde que reciba la documentación completa, el órgano ambiental dará traslado al ayuntamiento promotor de la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y al público interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La determinación de la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental se comunicarán al órgano promotor mediante un documento de referencia que incluirá

además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

Igualmente, deberá informarse, en su caso, de la congruencia con los instrumentos establecidos en la Ley 7/2008, de protección del paisaje de Galicia.

6. Recibido por el órgano promotor el documento ambiental de referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, se elaborará por éste el informe de sostenibilidad ambiental, atendiendo a los criterios contenidos en el documento de referencia redactado por el órgano ambiental.

Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento

Artículo 85. *Procedimiento de aprobación del plan general.*

1. Terminada la fase de elaboración del planeamiento y antes de su aprobación inicial, los servicios técnicos y jurídicos municipales habrán de emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada, tras lo cual el expediente completo será remitido a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para su informe, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe recabado, se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuar la tramitación del plan.

2. El ayuntamiento que lo formuló procederá a su aprobación inicial y, a continuación, el plan aprobado inicialmente con todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, será sometido simultáneamente a las consultas previstas en el documento de referencia y al trámite de información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el "Diario Oficial de Galicia" y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Simultáneamente y durante el mismo plazo, se dará audiencia a los municipios limítrofes. No será necesaria la notificación del trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos afectados.

3. Al mismo tiempo que el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten necesarios, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. El ayuntamiento promotor, una vez transcurrido el periodo de consultas e información pública, y con carácter previo a la aprobación provisional o a la definitiva cuando aquélla no sea preceptiva, enviará al órgano ambiental la documentación completa del plan que tome en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, las alegaciones y los informes presentados en el periodo de consultas, así como una propuesta de memoria ambiental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Deberá también enviar los informes sectoriales y un informe sobre el proceso de participación pública.

Si el ayuntamiento promotor presenta la documentación una vez transcurridos tres años o más desde que reciba el documento de referencia, el órgano ambiental deberá valorar la vigencia del informe de sostenibilidad ambiental e indicar, en su caso, al ayuntamiento promotor la necesidad de elaborar uno nuevo o señalar los puntos en los que el informe existente necesita ser modificado.

5. El órgano ambiental en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa elaborará la memoria ambiental al objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo fueron tomadas en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan.

La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. Tendrá carácter preceptivo y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva.

Si hubiera transcurrido el plazo para elaborar la memoria ambiental sin que hubiera sido comunicado al órgano promotor, se entenderá aceptada la propuesta de memoria ambiental enviada al órgano ambiental y se podrá continuar la tramitación del plan.

6. El cumplimiento de los trámites a que se refieren los anteriores apartados 4 y 5 interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes se establece en la presente ley.

7. Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el pleno del ayuntamiento aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes y lo someterá, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano autonómico competente que haya de otorgar la aprobación definitiva.

La consejería, en el plazo de un mes, examinará con carácter previo la integridad documental tanto del proyecto de plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas, así como la adecuación a las determinaciones de memoria ambiental que deban incorporarse al plan, de acuerdo con el apartado 5 de este artículo. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite, o la existencia de alguna deficiencia en la documentación del proyecto, requerirá la subsanación de las deficiencias observadas, fijando plazo al efecto. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva ni procederá resolver sobre ésta.

Una vez completado el expediente, el órgano competente para acordar la aprobación definitiva adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan. La aprobación podrá ser parcial cuando las deficiencias sólo afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento se pueda aplicar con coherencia. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta que el ayuntamiento subsane las deficiencias y remita el documento corregido a la consejería para su aprobación definitiva.

b) Si no procede otorgar la aprobación definitiva, el órgano competente señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procede introducir, al objeto de que, una vez subsanadas y aprobadas por el ayuntamiento, se eleve de nuevo el documento para su aprobación definitiva, salvo que hubiera quedado relevado de hacerlo por la escasa importancia de las modificaciones.

c) Denegar la aprobación definitiva en el supuesto de que el plan en tramitación se estime inviable porque las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

8. En caso de que pretendan introducirse, en el momento de la aprobación provisional por el pleno municipal, modificaciones que signifiquen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, por la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo, o en relación con la estructura general y orgánica del territorio, se abrirá un nuevo trámite de información pública con anterioridad al referido acuerdo del pleno municipal y de la remisión de la documentación oportuna a la consejería para resolver sobre su aprobación definitiva.

9. Para resolver sobre la aprobación definitiva, la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio analizará:

a) La integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.

b) La conformidad del plan con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la protección del medio rural.

c) La coherencia del plan con las directrices de ordenación del territorio y los demás instrumentos previstos en la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, así como con las normas técnicas de planeamiento.

d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carácter local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal.

En todo caso, dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la ordenación urbanística de los terrenos situados en la franja de 500 metros desde la ribera del mar afecta a los intereses autonómicos.

10. El plan general se entenderá aprobado definitivamente si transcurren tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente sin que éste

hubiera comunicado la resolución, siempre que el plan contenga los documentos y determinaciones preceptivos.

11. Los instrumentos de planeamiento son disposiciones de carácter general, por lo que su aprobación definitiva no podrá recurrirse en vía administrativa, sino tan sólo a través del correspondiente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la legislación de aplicación.

Artículo 86. *Tramitación de planeamiento de desarrollo.*

1. La tramitación de los planes parciales, planes especiales y planes de sectorización se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.

b) Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

c) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

d) La aprobación de planes de sectorización y de planes especiales no previstos en el plan general requerirá en todo caso la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.

A estos efectos, cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes y lo someterá, con el expediente completo debidamente diligenciado, a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe recabado, se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuar la tramitación del plan.

La consejería, en el plazo de un mes, examinará con carácter previo la integridad tanto del proyecto de plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en la documentación del proyecto, requerirá la subsanación de las deficiencias observadas, fijando plazo al efecto. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe autonómico.

En los demás casos, no será necesario el informe de la consejería ni la aprobación provisional del plan.

e) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado se abrirá un nuevo trámite de información pública.

f) Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

g) En caso en que los planes de desarrollo a que se refiere este artículo hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica, serán asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 84.5 y 6 y 85.2, 3, 4, 5 y 6, con la especificidad de que el documento de inicio no vendrá obligado a contener el estudio detallado de medio rural, modelo de asentamiento y del sistema de núcleos que se proponga por el plan general, y que el acuerdo de aprobación inicial, simultáneamente con su sometimiento a información

publica, se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados. A estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a las personas titulares que figuren en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 87. *Tramitación de los planes especiales de ordenación del núcleo rural.*

1. La tramitación de los planes especiales de ordenación del núcleo rural corresponde al órgano municipal competente.

2. La aprobación inicial se adoptará por el órgano que lo hubiera formulado, sometiéndolo a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que será publicado en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia.

3. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados que figuren como titulares en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan especial. Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. Cumplidos los trámites precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

5. En el supuesto de los planes especiales a que se refiere el artículo 72.2 de la presente ley, su tramitación se ajustará a lo previsto en el artículo 86.2 de la misma.

Artículo 88. *Tramitación de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y de otros instrumentos que afecten a varios municipios.*

1. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a varios municipios serán tramitados por el consejero o consejera competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, siguiendo el procedimiento previsto en este capítulo.

2. Antes de la aprobación definitiva se dará traslado del documento elaborado a los municipios afectados a fin de que puedan examinarlo y pronunciarse sobre el mismo mediante acuerdo adoptado por el pleno de la corporación en el plazo máximo de un mes.

3. En caso en que las normas o instrumentos de ordenación a que se refiere este artículo hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica, serán asimismo de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 84.5 y 6 y 85.2, 3, 4, 5 y 6, con la especificidad de que el documento de inicio no vendrá obligado necesariamente a contener el estudio detallado de medio rural, modelo de asentamiento y del sistema de núcleos de población, salvo que constituya objeto de ordenación directa de las normas o instrumentos que sea objeto de evaluación.

Sección 5.ª Otras disposiciones

Artículo 89. *Competencia para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la aprobación definitiva de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, de los planes generales de ordenación municipal y de los instrumentos de planeamiento que afecten a varios términos municipales.

2. La aprobación definitiva de los planes especiales de ordenación de núcleo rural, parciales, especiales y del plan de sectorización y de los estudios de detalle corresponderá al órgano municipal competente.

3. La aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal y de sus modificaciones de los ayuntamientos integrantes de un área metropolitana corresponde al

órgano competente que designe la ley de creación del área metropolitana, una vez aprobado definitivamente su plan territorial integrado.

Artículo 90. *Plazos para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo del plan general de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, podrá entenderse otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, y para la aprobación definitiva de estudios de detalle será de tres meses, a contar desde el acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se procediese a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hubiesen sido recabados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo estimatorio cuando los planes o instrumentos contuviesen determinaciones contrarias a la Ley, a los planes de superior jerarquía o a las directrices de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 91. *Regla especial de tramitación.*

1. El Consejo de la Xunta de Galicia podrá acordar la declaración de urgencia en la tramitación de los planes de desarrollo del plan general tramitados a iniciativa de las administraciones públicas o de empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público cuyo fin principal sea la urbanización, creación de suelo, incluido el secundario y el terciario, o construcción de viviendas de promoción pública.

Cuando actúen por un sistema de actuación directo podrán tramitarse simultáneamente, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada, el instrumento de equidistribución o, en su caso, el proyecto de urbanización.

En uno y otro supuesto, se reducirán los plazos a dos meses para la aprobación inicial y a cuatro meses para la aprobación definitiva, computados según dispone el artículo anterior. Transcurrido cualquiera de estos plazos sin que el ayuntamiento hubiera comunicado la resolución procedente, el consejero o consejera competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio actuará por subrogación en la tramitación y aprobación definitiva del plan.

2. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por particulares, las personas propietarias incluidas en un polígono podrán presentar para su tramitación simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada y el proyecto de urbanización, así como, en su caso, los proyectos de estatutos y las bases de actuación y de compensación.

Sección 6.ª Vigencia y revisión de los planes

Artículo 92. *Vigencia de los planes.*

1. Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento habrá de publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el «Diario Oficial de Galicia» y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas, en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, ésta será comunicada a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la vez que se le dará traslado de una copia autenticada de dos ejemplares del instrumento aprobado definitivamente con todos los planos y documentos que integran el

plan sobre los que hubiera recaído el acuerdo de aprobación definitiva, debidamente diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar dicho extremo.

En el anuncio de aprobación definitiva se hará constar la remisión de la documentación a la Consellería.

4. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas al cumplimiento de lo dispuesto en este artículo y a lo que disponga al efecto la legislación reguladora de la Administración actuante.

5. En las materias reguladas por la presente Ley, será la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la que tenga la competencia para proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las Corporaciones locales, regulado por el artículo 217 de la Ley 5/1997, de Administración Local de Galicia, y por los artículos 65 y 66 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local. Es asimismo esta Consellería a la que habrá de efectuarse la comunicación de los actos y acuerdos municipales según lo previsto en la legislación del régimen local. Los plazos a que hacen referencia los preceptos citados comenzarán a contar desde la recepción de la documentación en el Registro de la Consellería, correspondiendo al Conselleiro formular, en su caso, el correspondiente requerimiento.

Artículo 93. *Alteración del planeamiento.*

1. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o a la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

2. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente y se observarán las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

3. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de los polígonos.

4. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 de la presente ley.

Las modificaciones del planeamiento general que no impliquen ni la reclasificación del suelo ni el incremento de la intensidad de uso de una zona ni alteren los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente no precisarán obtener el informe previo a la aprobación inicial a que hace referencia el apartado 1 del artículo 85 de la presente ley.

Las modificaciones del planeamiento general tendentes a la delimitación de suelo de núcleo rural al amparo de lo establecido en el artículo 13 de la presente ley se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en la disposición adicional segunda de la misma ley.

Artículo 94. *Modificación de los planes.*

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.

2. La aprobación inicial o provisional de un plan general de ordenación municipal, o de su revisión, no impedirá que puedan formularse y aprobarse modificaciones de dicho planeamiento con anterioridad a la aprobación definitiva de la nueva ordenación que se tramita.

3. Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del artículo 47, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

4. Si la modificación de los planes urbanísticos afectara a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, su aprobación requerirá el previo informe favorable

de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

Artículo 95. *Modificación de los planes en suelo rústico.*

1. Se prohíbe toda modificación del planeamiento urbanístico que conlleve la conversión o inclusión directa de suelo rústico en la clase de suelo urbano.

2. Sólo será admisible el cambio de clasificación del suelo rústico en urbanizable cuando se justifique de modo fehaciente y manifiesto la pérdida de los valores rurales, tradicionales, paisajísticos, etnográficos, culturales y, en general, las razones determinantes de su inclusión en el suelo rústico. En este caso, será necesario obtener el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

3. No se podrá clasificar o reclasificar como suelo urbanizable el suelo rústico que hubiera sufrido los efectos de un incendio forestal a partir de la entrada en vigor de la presente Ley o en los cinco años anteriores a la misma, salvo autorización expresa del Consello de la Xunta de Galicia y en la forma que reglamentariamente se determine.

4. La competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones del planeamiento cuyo objeto sea la reclasificación de suelo rústico de especial protección corresponde al Consello de la Xunta de Galicia, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El plazo para la aprobación definitiva será de seis meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá denegada la aprobación de la modificación.

Artículo 96. *Suspensión del planeamiento.*

1. El Consello de la Xunta, a instancias del Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá suspender para su revisión, en todo o en parte del ámbito a que se refieran, la vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El acuerdo de iniciación del expediente corresponde al Conselleiro y determina por sí solo la suspensión automática del procedimiento de otorgamiento de licencias hasta la entrada en vigor de la ordenación provisional.

3. Con el acuerdo de suspensión, que habrá de ser adoptado por el Consello de la Xunta en el plazo de tres meses desde el acuerdo de iniciación, se aprobará la ordenación provisional, que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y estará vigente con carácter transitorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento.

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 97. *Ejecutividad del planeamiento.*

Los instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor según lo dispuesto en el artículo 92 de la presente Ley.

Artículo 98. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Cuando para la ejecución del planeamiento no fuese necesaria la expropiación del dominio y bastase la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el

derecho privado o administrativo, podrá imponerse, si no se alcanzase acuerdo con el propietario, con arreglo al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Asimismo, cuando hayan de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del planeamiento, podrá expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada Ley.

Artículo 99. *Iniciación de expropiaciones por ministerio de la Ley.*

Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas, el titular de los bienes advertirá a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley si transcurren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

Para ello, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y, si transcurrieran tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado de Expropiación de Galicia, que fijará el justiprecio.

Artículo 100. *Publicidad.*

1. Los instrumentos de ordenación urbana, con todos sus documentos, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos, obtener copias de los mismos previo pago del precio correspondiente y recabar información sobre los mismos en el Ayuntamiento.

2. Toda persona tendrá derecho a que el municipio correspondiente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a un terreno concreto o al sector, polígono o ámbito de planeamiento en que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse por la Administración municipal en el plazo más breve posible y, como máximo, en el de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro municipal.

3. Los Ayuntamientos deberán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes en suelo urbano y urbanizable.

Al expedir la cédula, si el plan estuviese en proceso de modificación o revisión, se hará constar expresamente esta circunstancia en la misma.

Artículo 101. *Obligatoriedad.*

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente ley, en las normas que la desarrollan y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuviesen en los planes u ordenanzas, así como las que, con independencia de los mismos, se concediesen.

Artículo 102. *Usos y obras provisionales.*

No obstante la obligatoriedad de la observancia de los planes, si no hubiesen de dificultar su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se haya iniciado el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no se hallen expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

Artículo 103. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaran disconformes con el mismo quedarán sometidos al régimen de fuera de ordenación.

2. En las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del nuevo planeamiento sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente. Salvo que en el planeamiento se disponga justificadamente lo contrario, en ningún caso se entenderán incluidas en la situación prevista en este apartado las edificaciones o instalaciones en suelo rústico que hubieran obtenido legalmente la preceptiva licencia urbanística y que se hubieran ejecutado de conformidad con la misma.

3. En las construcciones sólo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento se podrán autorizar, asimismo, obras parciales y circunstanciales de consolidación, así como las de mejora, reforma y, en casos justificados, ampliación de la superficie construida que se determinen por el plan general respectivo.

4. El ayuntamiento comunicará al registro de la propiedad, a efectos de su constancia, las limitaciones y condiciones especiales en la concesión de licencias en edificaciones fuera de ordenación.

TÍTULO III

Normas de aplicación directa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 104. *Adaptación al ambiente.*

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen emplazadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, típico o tradicional deberán armonizar con el mismo. Igualmente cuando, sin existir un conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la ubicación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

c) La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas y cubiertas de las edificaciones y los cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

d) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.

e) Las construcciones deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en los mismos de las formas y materiales que menor impacto produzcan así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mejor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

f) En las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como inundación, hundimiento, incendio, contaminación, explosión u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación o cualquier otro uso del suelo que sea susceptible de padecer estos riesgos.

Artículo 105. *Altura de las edificaciones.*

En municipios sin planeamiento general, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas ni sobrepasar los 7 metros de altura medidos desde la rasante del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Artículo 106. *Protección de las vías de circulación.*

1. Las construcciones y cierres que se construyan con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, tendrán que desplazarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía pública a la que den frente, salvo que el instrumento de ordenación establezca una distancia superior.

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de mojones y cierres de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica.

En todo caso, deberá cumplirse lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación.

2. No se podrán realizar obras de construcción de nuevas vías de circulación de vehículos automóviles que no estén previstas en los planes generales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

TÍTULO IV

Ejecución de los planes de ordenación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 107. *Finalidad.*

1. Las normas que regulan la gestión urbanística tienen como finalidad garantizar la ejecución de las previsiones del planeamiento, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del mismo y establecer los cauces para garantizar que la comunidad participe en las plusvalías que genera la habilitación de suelo para usos urbanísticos.

2. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la presente Ley.

Artículo 108. *Competencias.*

1. La ejecución de los planes de ordenación urbanística corresponde a los municipios.

La Comunidad Autónoma podrá también ejecutar el planeamiento urbanístico en desarrollo de sus competencias y siempre que concurra un interés supramunicipal.

2. La ejecución de los planes por el sistema de expropiación puede ser objeto de concesión administrativa o ser asumida por los órganos o entidades de la Administración autonómica o del Estado.

3. Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos por la presente Ley.

4. En caso de actuaciones urbanísticas promovidas por otras administraciones públicas con destino exclusivamente a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, la totalidad del aprovechamiento urbanístico es atribuido a la administración pública actuante.

5. Los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, aprobados al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, que impliquen la urbanización o transformación urbanística del suelo deberán cumplir los límites de sostenibilidad y las reservas mínimas para dotaciones públicas establecidos para el suelo urbanizable por la presente ley, garantizando en todo momento el equilibrio en la estructura territorial de las dotaciones y equipamientos públicos.

En caso de proyectos sectoriales promovidos por la Administración autonómica con la finalidad de crear suelo urbanizado con destino a infraestructuras, dotaciones o instalaciones, podrán ser ejecutados mediante el sistema de expropiación establecido por los artículos 140 a 149 de la presente ley.

Artículo 109. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento que contenga la ordenación detallada.

2. En suelo urbano no consolidado será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto, se precisará la aprobación del correspondiente plan especial, de acuerdo con lo que se establezca en el planeamiento general.

3. En suelo urbanizable delimitado se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, salvo que el plan general hubiera establecido la ordenación detallada.

4. En suelo urbanizable no delimitado se exigirá previamente la aprobación del correspondiente plan de sectorización.

5. La ejecución de los sistemas generales exigirá la aprobación previa de un plan especial cuando su delimitación y ordenación detallada no estuviera contenida en el plan general.

Artículo 110. *Ejecución y conservación de obras de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.

4. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. La recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

En caso de que la Administración no resuelva expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, a contar desde que se inste la recepción, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recibidas las obras.

6. La conservación de la urbanización corresponderá al Ayuntamiento. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, y, en este caso, la conservación de la urbanización corresponderá a esta entidad por el plazo que señale el plan.

Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines. Los requisitos para su constitución e inscripción en el Registro administrativo correspondiente y el contenido mínimo de los estatutos se establecerán reglamentariamente.

Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán obligatorias y exigibles por la vía de apremio.

Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano municipal competente.

7. El pleno de la corporación, a petición de los propietarios de al menos el 50 % de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística que se haga cargo de la conservación de la urbanización de un ámbito de suelo industrial o terciario.

La entidad urbanística de conservación tendrá personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines. Los estatutos por los que se regirá la entidad urbanística y la delimitación del ámbito de conservación a su cargo serán aprobados en expediente que se tramitará con arreglo a los trámites establecidos por el artículo 117 de la presente ley.

Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito que se delimite quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación y deberán contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO II

Áreas de reparto

Artículo 111. Determinación.

1. Los planes generales de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de beneficios y cargas en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado.

2. En suelo urbano consolidado, los planes generales no podrán definir áreas de reparto ni ningún otro instrumento o técnica de distribución de cargas y beneficios, sin perjuicio del contenido de los derechos y obligaciones de los propietarios de esta clase de suelo recogidos en el artículo 19 de la presente Ley.

3. Las áreas de reparto podrán ser discontinuas tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

4. En el suelo urbanizable delimitado, las áreas de reparto incluirán uno o varios sectores completos y los sistemas generales que se integren en ellos o que se les adscriban a efectos de su gestión.

5. En suelo urbanizable no delimitado, las áreas de reparto se definirán por medio de los planes de sectorización que las ordenen y desarrollen, conforme a los criterios señalados al efecto en el plan general, incluyendo obligatoriamente los terrenos necesarios para sistemas generales y dotaciones públicas así como los enlaces del sector con los sistemas generales viarios y sistemas generales de infraestructuras existentes.

Artículo 112. Reglas para la delimitación.

1. La delimitación de áreas de reparto se efectuará teniendo en cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas.

2. Serán incluidos en las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales, salvo cuando su propia magnitud determine la improcedencia de que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios.

3. Dentro de cada área de reparto deberán delimitarse polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización que fueran procedentes.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento tipo

Artículo 113. Cálculo en suelo urbano no consolidado.

1. En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la

superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo habrá de deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento.

3. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

4. No será necesario que el plan general determine el aprovechamiento tipo cuando, efectuada la distribución de los sistemas generales y la atribución de usos e intensidades, se puedan estimar suficientemente equilibrados los aprovechamientos.

A estos efectos, el plan general deberá justificar la equivalencia y la nivelación del aprovechamiento de los distintos polígonos en razón a la proporción de sistemas que se habrán de incluir o adscribir en cada uno de ellos y al valor relativo de los usos e intensidades previstos.

Artículo 114. *Cálculo en suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan.

CAPÍTULO IV

Reglas generales para la equidistribución

Sección 1.ª Principios y criterios

Artículo 115. *Objeto.*

1. La equidistribución tiene por objeto distribuir justamente las cargas y beneficios de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y ubicar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al municipio.

2. Se entenderá por instrumento de equidistribución o reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de su ámbito espacial, el principio de la justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística.

4. La distribución justa de las cargas y beneficios de la ordenación será necesaria siempre que el plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

Artículo 116. *Contenido del instrumento de equidistribución.*

1. El instrumento de equidistribución tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas.

En suelo urbano no consolidado, el derecho de los propietarios afectados será proporcional al valor urbanístico de la superficie de sus respectivas fincas.

No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes habrá de referirse al momento de presentación del instrumento de equidistribución para su aprobación o tramitación por el municipio.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe habrá de satisfacerse al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del polígono no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución.

f) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se considerará el valor de repercusión en parcela, determinado en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor de repercusión en parcela no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del plan en ejecución, o hubiera perdido su vigencia, se calculará aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán de conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores.

g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o superficies que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación con arreglo al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la equidistribución sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los inmuebles que hubieran iniciado expediente de declaración de bien de interés cultural o estén incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 75.

Artículo 117. Procedimiento de aprobación.

1. El expediente de aprobación del instrumento de equidistribución se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono.

2. La iniciación del expediente de equidistribución implica, sin necesidad de declaración expresa, la sus pensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono.

3. Una vez aprobado inicialmente por el órgano municipal competente, se someterá el proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días a través de la

correspondiente publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, con notificación individualizada a los interesados.

A estos efectos, el municipio deberá tener a disposición del público un ejemplar del expediente administrativo, con toda la documentación obrante.

4. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de dos meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio salvo en los supuestos en los que en la fase de información pública o durante la instrucción del expediente se hubieran formulado alegaciones por los propietarios o titulares de derechos afectados, en cuyo caso el silencio tendrá efectos desestimatorios.

5. El procedimiento establecido en el presente artículo se aplicará con carácter supletorio a los sistemas de actuación indirectos previstos en la Ley.

Artículo 118. Efectos.

1. El acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución surtirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2. La aprobación definitiva del instrumento de equidistribución habilita a la Administración para proceder, inmediatamente y sin ulterior trámite, a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 119. Extinción o transformación de derechos y cargas.

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, fijándose su importe en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la equidistribución declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían de recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga se valorara. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 120. Inscripción.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de equidistribución, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la forma que se establece en la legislación aplicable.

Artículo 121. Efectos tributarios y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la equidistribución, cuando se efectúan en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente polígono y en proporción a sus respectivos derechos, gozarán de todas las exenciones tributarias que establezca la legislación aplicable. Respecto a la incidencia de estas transmisiones en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se estará a lo dispuesto en la normativa estatal.

2. Supletoriamente se aplicarán a la equidistribución las normas de la expropiación forzosa.

Sección 2.ª Operaciones de reorganización de la propiedad en suelo urbano consolidado

Artículo 122. Objeto.

1. Cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado, en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el municipio podrá delimitar zonas de normalización de fincas sin que ello produzca minoración de los aprovechamientos atribuidos por el plan ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.

Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento.

2. El procedimiento para delimitar las zonas de normalización de fincas, si no se contuviera en el planeamiento de ordenación detallada, se iniciará de oficio o a instancia de parte, y deberá incluir una memoria y planos justificativos, sometiéndose a audiencia de los interesados por plazo de veinte días. La competencia para la resolución del procedimiento corresponde al órgano municipal competente.

CAPÍTULO V

Polígonos de ejecución y otros instrumentos de la gestión urbanística

Artículo 123. Polígonos.

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, los polígonos podrán ser discontinuos a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en el artículo 124 de la presente Ley.

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.

4. La delimitación de los polígonos definidos por el plan podrá ser reajustada, de oficio o a instancia de parte, con arreglo a los trámites procedimentales señalados por el artículo 117

de la presente ley, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el plan ni implicar una variación de la superficie superior al 20 % del ámbito delimitado.

Artículo 124. *Actuaciones aisladas.*

El municipio podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos en el artículo 166.1 de la presente Ley.

Artículo 125. *Sociedades mercantiles para la ejecución del planeamiento.*

1. Las entidades locales y demás Administraciones públicas podrán constituir sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o mayoritariamente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los planes de ordenación.

2. La participación de la iniciativa privada en el capital social deberá realizarse con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia inherentes a la contratación administrativa. No obstante, la Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

3. La Administración podrá encomendar a estas sociedades instrumentales, de forma directa, la ejecución de las obras de urbanización y las operaciones de gestión y ejecución del polígono, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido.

CAPÍTULO VI

Sistemas de actuación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 126. *Clases de sistemas de actuación.*

1. Los polígonos se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.
2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concierto.
2. Compensación.
3. Concesión de obra urbanizadora.

3. La expropiación forzosa podrá aplicarse, además, para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 127. *Elección del sistema de actuación.*

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable, teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran.

2. La determinación del sistema de actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. La modificación del sistema de actuación podrá ser aprobada por el municipio, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previa información pública por plazo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el

«Boletín Oficial» de la provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados.

Cuando los propietarios sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o intentada la notificación no pudiera practicarse, la notificación se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del municipio y en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión indirecta y no se ejecutara conforme a los plazos o planes de etapas establecidos, o hubiera transcurrido más de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico detallado sin que se hubiere iniciado el proceso de desarrollo y ejecución, el municipio podrá sustituir el sistema de ejecución por el procedimiento establecido en el número anterior. El cambio de sistema no se materializará si los afectados ofrecen en el trámite de información pública garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y las formalizan en el plazo que acuerde el municipio.

Artículo 128. *Cumplimiento de las previsiones de urbanización establecidas.*

1. Las previsiones de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberán ser desarrolladas en los plazos establecidos al efecto en el planeamiento detallado.

2. Los deberes a que se refiere el número anterior se considerarán cumplidos en la siguiente forma:

a) El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

b) El deber de ejecutar la urbanización, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. El incumplimiento de estas obligaciones, cuando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que la administración pueda sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por un sistema de actuación directo, con independencia de las restantes consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar faculta al municipio para sustituir el sistema de actuación por el de expropiación.

Asimismo, el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá acordar la actuación pública directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a través del sistema de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, que se adoptará previa audiencia al Ayuntamiento y a los propietarios incumplidores.

4. El incumplimiento de los propietarios de las obligaciones señaladas en el apartado primero de este precepto provocará la incautación de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifiesten su interés en desarrollar la actuación y garanticen el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos y se integrarán en el proceso de ejecución que se desarrolle.

6. Si la falta de ejecución del plan fuese imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 129. *Polígonos con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en el mismo, los excesos corresponderán al municipio.

2. Dichos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto en que se encuentren. Si tras esta compensación existiera aprovechamiento excedentario, deberá destinarse a cualquiera de los fines del patrimonio municipal del suelo.

Artículo 130. *Polígonos con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios, se compensará la diferencia

con los excesos de aprovechamiento en otros polígonos del área de reparto que se encuentren en situación inversa.

Artículo 131. *Distribución justa de cargas y beneficios.*

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma prevista en la presente Ley.

2. Cuando en el polígono existan bienes de dominio público obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fuesen superiores, la administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 132. *Gastos de urbanización.*

1. La totalidad de los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.

2. En los gastos se comprenderán, al menos, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano que estén previstos en los planes y proyectos y sean de interés para el polígono, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias que prestasen sus servicios, salvo en la parte en que hayan de contribuir los propietarios según la reglamentación de aquéllos.

b) Las obras de urbanización de las instalaciones e infraestructuras consideradas sistemas generales incluidos en los correspondientes sectores o polígonos, en las condiciones fijadas en el planeamiento.

c) Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos o derechos de superficie referidos a edificios y construcciones que hayan de ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento.

e) El coste de los planes de ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

f) La canalización e instalación de las redes de telecomunicaciones.

g) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

h) Cualesquiera otros asumidos en el proyecto de equidistribución.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 133. *Régimen de contratación de las obras de urbanización.*

La contratación de las obras de urbanización se realizará siempre con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia. Cuando el organismo contratante sea la Administración tendrá que respetar además las prescripciones de la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Sección 2.ª Sistema de cooperación

Artículo 134. Determinaciones generales.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono, como instrumento de equidistribución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de las cargas y beneficios.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio municipio, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, debiendo integrar, al menos, el 25 por 100 de la propiedad de la superficie afectada.

4. El procedimiento, contenido y demás normativa aplicable a la reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el capítulo IV del título IV de la presente Ley.

Artículo 135. Cargas de la urbanización.

1. La distribución de los costes de urbanización se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesariedad de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. El municipio actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

3. El municipio podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización de conformidad con lo previsto en la legislación de Haciendas locales.

Artículo 136. Reservas de terrenos para gastos de urbanización.

1. El proyecto de reparcelación determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar, en su caso, los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.

2. La Administración podrá enajenar los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, a cambio de determinado aprovechamiento lucrativo con cargo a dichos terrenos.

3. En todo caso, las enajenaciones y obras se realizarán con arreglo a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

4. Concluidas las obras, el aprovechamiento urbanístico sobrante, tras atender a los gastos de urbanización, se distribuirá entre los propietarios, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios.

Artículo 137. Colaboración de los propietarios.

1. Los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie total del polígono podrán ofrecer su colaboración al municipio, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del proyecto de reparcelación, con el alcance que se determine en el compromiso que se formalice.

2. En el supuesto de que los propietarios llegasen a presentar el proyecto de reparcelación, el municipio estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas a tal efecto por la presente Ley.

Artículo 138. Iniciativa.

El proyecto de reparcelación será formulado de oficio por el municipio o por los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie del polígono.

Artículo 139. Reparcelación voluntaria.

1. Los propietarios de terrenos que tengan que ser sometidos a un proceso de distribución de cargas y beneficios podrán utilizar el procedimiento abreviado de la reparcelación voluntaria.

2. En estos casos, la propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, en la que harán constar la aceptación de todos ellos, será sometida a información pública durante veinte días mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia e informada por los servicios municipales correspondientes, siendo elevada al municipio para que se pronuncie sobre la aprobación definitiva.

3. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y de la certificación del acuerdo de su aprobación.

4. El proyecto se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo expreso de aprobación y no se hubieran formulado alegaciones u objeciones en el trámite de información pública.

Sección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 140. Determinaciones generales.

1. La Administración actuante podrá optar por utilizar el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o necesidad lo justifiquen.

2. La expropiación se aplicará por polígonos completos y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 146 y siguientes de la presente Ley.

3. Mediante este sistema, la Administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono, ejecuta las obras de urbanización y, posteriormente, enajena las parcelas resultantes o susceptibles de edificación.

Artículo 141. Formas de gestión.

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para un polígono, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local aplicable y que resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 142. Justiprecio.

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado. Su pago efectivo podrá realizarse en metálico o, mediante acuerdo con el expropiado, en especie asignándole aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal en correspondencia con el valor fijado como justiprecio, y previa valoración técnica del aprovechamiento transmitido.

2. La Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente o seguir el expediente de valoración individual de acuerdo con lo establecido en la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 143. Tasación conjunta.

1. En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, el expediente contendrá los siguientes documentos:

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con la descripción de bienes y derechos afectados y la relación de las personas titulares.

b) Fijación de precios con la valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será aprobado inicialmente y expuesto al público por plazo de un mes, para que aquellas personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el "Diario Oficial de Galicia" y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a aquellas personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de las personas interesadas.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal competente o, de ser tramitada por la Administración autonómica, a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En tal caso, se dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente.

8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

Artículo 144. *Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación del procedimiento para la definitiva fijación del justiprecio.

3. El pago del justiprecio sólo se hará efectivo, consignándose en caso contrario su importe, en la forma determinada por la legislación básica del Estado.

4. Cuando por acto administrativo o resolución judicial hubiese que incluir bienes o derechos que no hubiesen sido tenidos en cuenta en la aprobación del expediente, se retrotraerán las actuaciones hasta el momento de elaborarse la relación de bienes y derechos afectados a los únicos efectos de incluir en esta los nuevos bienes y derechos, conservándose los demás actos y trámites y manteniéndose en todo caso los efectos de aprobación del expediente a que se refiere este artículo.

Artículo 145. *Procedimiento individual de expropiación.*

En caso de que no se utilice el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá el que establece la legislación del Estado para la expropiación individualizada.

Artículo 146. *Exclusión de la expropiación.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación el órgano expropiante podrá excluir de la misma determinados bienes, a petición de sus titulares, cuando esta determinación no dificulte los objetivos de la actuación y el propietario se comprometa a participar en el proceso de ejecución del plan, observando las condiciones que establezca la Administración.

2. En ningún caso podrá acordarse la exclusión si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

3. En los supuestos previstos en el artículo 148, será requisito imprescindible para que pueda acordarse la exclusión de la expropiación la presentación de la escritura de reparcelación voluntaria.

4. Asimismo, el órgano expropiante, previa audiencia del propietario e información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el «Diario Oficial de Galicia», podrá acordar de oficio la exclusión siempre que se trate de terrenos edificados destinados al uso establecido por el plan que se ejecuta. En este caso, la Administración fijará las condiciones, términos y proporción en que el propietario habrá de vincularse a la gestión urbanística.

Artículo 147. *Requisitos.*

1. Para resolver la petición de exclusión, la Administración deberá tener especialmente en cuenta que las características de los terrenos no entorpezcan el proceso de ejecución. A este fin, podrá exigirse una superficie mínima que permita la realización de una actuación edificatoria independiente.

2. Si la Administración estimase justificada la petición de exclusión y que es posible acceder a la misma, señalará al propietario de los bienes afectados las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos por la presente Ley.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un periodo de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia».

Artículo 148. *Adjudicación de parcelas excluidas de la expropiación.*

Cuando en los terrenos a excluir de la expropiación resulte necesario efectuar una nueva distribución de parcelas para, en el ámbito excluido, hacer posible el reparto de cargas y beneficios, se utilizará el procedimiento de la reparcelación voluntaria, en el que en ningún caso podrán incluirse bienes o derechos no excluidos de aquélla.

Artículo 149. *Incumplimiento del propietario de bienes excluidos.*

El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución por parte de los propietarios de los bienes excluidos determinará la expropiación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Sección 4.ª Sistema de concierto

Artículo 150. *Características del sistema.*

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

Artículo 151. *Formas de gestión del sistema.*

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución en escritura pública por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada. A estos efectos, la escritura pública de constitución deberá contener los estatutos por los que se regirá la entidad así como una propuesta de equidistribución.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto, siempre que en su capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. Tanto a la entidad urbanística de gestión como a la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas en los términos fijados por los particulares, que deberán ser aprobados por el municipio competente.

Artículo 152. Sociedad mercantil.

1. Los propietarios deberán, en todo caso, aportar a la sociedad mercantil que constituyan para la gestión y ejecución de la actuación la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito del polígono de actuación.

2. El municipio estará representado, al menos, por un Consejero o Administrador, que ostentará el derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, si estuviera presente, o en los cinco días hábiles siguientes a la fehaciente notificación del mismo si no asistiese a la reunión social.

En todo caso, el procedimiento habrá de ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo y, durante el tiempo de vigencia de aquél, el municipio y la sociedad podrán llegar a una solución acordada.

Artículo 153. Procedimiento.

1. La propuesta de equidistribución formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública será sometida a información pública durante veinte días mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia e informada por los servicios municipales correspondientes, siendo elevada al municipio para que se pronuncie sobre la aprobación definitiva.

2. El proyecto de equidistribución se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo expreso de aprobación, siempre que no se hubieran formulado reparos u objeciones por los afectados.

Sección 5.ª Sistema de compensación

Artículo 154. Concepto.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan y se constituyen en Junta de Compensación.

Artículo 155. Constitución de la junta de compensación.

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para un determinado polígono, su efectiva aplicación requerirá que los propietarios presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación, y que en el momento de aprobación definitiva de aquéllos superen el 50 por 100 de la superficie del polígono. Dicha iniciativa habrá de presentarse en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado.

2. La Administración procederá a su aprobación inicial, salvo que infringieran las normas legales aplicables, publicará el acuerdo de aprobación en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación, y lo someterá a información pública por plazo de veinte días. Simultáneamente lo notificará de forma individual a los propietarios o titulares de derechos de contenido patrimonial en el polígono, a fin de que, por idéntico

término, formulen las alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y de los estatutos, rechazando cualquier otra objeción o reparo, y soliciten su incorporación. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente habrá de otorgar la aprobación definitiva en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Se podrá prescindir de este procedimiento de aprobación de bases y estatutos de la Junta de Compensación si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado, con carácter general, un modelo de bases y estatutos, con información pública y publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, y los propietarios que representaran, al menos, el 70 por 100 de la superficie del polígono hubieran consentido su aplicación, en escritura pública o documento administrativo fehaciente en el plazo establecido en el número 1.

3. La Junta de Compensación habrá de constituirse en el plazo máximo de un mes, desde la aprobación definitiva de estatutos y bases de actuación o, en su caso, desde que los propietarios hubieran consentido la aplicación del modelo general de bases y estatutos aprobado por el municipio.

A estos efectos se requerirá a todos los propietarios, mediante notificación individualizada, para que constituyan la Junta de Compensación en el plazo indicado.

4. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

5. Un representante del municipio formará parte del órgano rector de la Junta de Compensación en todo caso, siendo designado en el acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos.

6. Los acuerdos de la Junta de Compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los estatutos exijan una mayoría cualificada.

7. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles ante el municipio.

Artículo 156. *Incorporación de propietarios a la Junta de Compensación.*

1. Los propietarios del polígono que no hubiesen solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación o de la certificación administrativa de aplicación a este polígono concreto de las bases y estatutos aprobados con carácter general por el municipio. Transcurrido dicho plazo, la incorporación sólo será posible si no entorpece el desarrollo del proceso y lo aprueba la Junta de Compensación, de conformidad con sus estatutos.

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación, ésta podrá solicitar del municipio o bien la expropiación de dichas fincas, teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación de dichas fincas en favor de la Junta de Compensación a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada con la reducción adecuada para compensar los gastos de urbanización correspondientes.

En este último caso, aun cuando los terrenos hubieran quedado directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, la Junta de Compensación sólo actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenezcan a los propietarios incorporados voluntariamente a la misma.

En todo caso, si los propietarios afectados por la ocupación hubieran demostrado que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada durante el periodo que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, o a la expropiación de su derecho.

2. Podrán también incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión del polígono.

Artículo 157. *Proyecto de compensación.*

1. Con arreglo a lo establecido en las bases de actuación, la Junta de Compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación. Para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de este título. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

2. En el proyecto de compensación deberá incluirse la valoración y correspondiente indemnización de los derechos que se extingan. Podrá acudir ante el Jurado de Expropiación de Galicia en caso de discrepancia con la valoración aprobada en el proyecto de compensación. Sin embargo, la aprobación definitiva del proyecto de compensación constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez que se constituya en depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones a que se refiere este número.

3. El proyecto de compensación será aprobado con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 117 de la presente ley, con la salvedad de que la aprobación inicial corresponderá a la junta de compensación y la aprobación definitiva al ayuntamiento.

Artículo 158. *Junta de Compensación y transmisión de terrenos.*

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que determina la legislación estatal.

2. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

3. La transmisión a la Administración correspondiente de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

4. A las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono, en caso de que así lo dispusieran los estatutos, y a las adjudicaciones de solares que se realicen a favor de los propietarios en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos se les aplicarán las exenciones tributarias que establece la legislación estatal o autonómica correspondiente, en especial, las previstas en el artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Artículo 159. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y obligaciones de sus miembros.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa del polígono y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiese establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta de Compensación al municipio.

Artículo 160. *Sustitución del sistema de compensación.*

1. En el supuesto de que no se consiga la participación voluntaria de propietarios que representen la superficie requerida para la determinación del sistema de compensación y

aprobación de estatutos, bases de actuación y proyecto de compensación, quienes estén dispuestos a promover la ejecución podrán solicitar del municipio la sustitución del sistema por alguno de los sistemas de actuación directos o el de concesión de obra urbanizadora.

2. Los propietarios que formulen esta petición y se comprometan a hacer efectivas sus obligaciones conservarán la plenitud de sus derechos y podrán realizar las operaciones de colaboración previstas en los sistemas de actuación directos siempre que cumplan las condiciones establecidas para cada supuesto.

Sección 6.ª Sistema de concesión de obra urbanizadora

Artículo 161. Características del sistema.

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación indirecta en el que el municipio otorga al agente urbanizador o concesionario la realización de las obras de urbanización, procediendo éste a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, obteniendo su retribución en terrenos edificables o en metálico conforme a lo convenido con el municipio.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 160 de la presente Ley, una vez transcurrido el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado que ordene el polígono, la aplicación efectiva de este sistema podrá acordarse de oficio por el municipio o por iniciativa de cualquier persona aunque no sea propietaria de suelo en el ámbito de actuación.

Artículo 162. Procedimiento.

1. En caso de iniciativa pública, el municipio aprobará las bases que regirán el concurso para la selección de la oferta, que deberán incluir como mínimo los extremos previstos en el apartado 2 del presente artículo. El procedimiento de selección y adjudicación de la concesión se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

2. En los supuestos de iniciativa privada, la propuesta de los particulares para participar de la acción urbanizadora deberá contener los siguientes documentos:

a) Proposición jurídico-económica que habrá de incluir los compromisos adquiridos voluntariamente por el promotor de la iniciativa, las garantías financieras y reales, los plazos de inicio y conclusión de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, además de las cláusulas penales previstas para el supuesto de incumplimiento.

b) Las condiciones económicas dirigidas a los propietarios de suelo, que incluirán la oferta de compra de terrenos, por precio determinado, y la oferta de incorporación al proceso urbanizador, especificando la retribución que corresponda al urbanizador en terrenos edificables o en metálico a través de las cuotas de urbanización. En caso de no existir acuerdo, la valoración se realizará con arreglo a lo dispuesto en la legislación básica estatal.

c) Un anteproyecto de urbanización detallado, que permita evaluar correctamente las calidades y ofertas económicas presentadas, así como las cesiones y compensaciones que estime oportunas superiores a las previstas en la Ley.

3. Presentada la iniciativa, el municipio en un plazo de dos meses podrá desestimarla por causas justificadas, incluidas las referidas al ejercicio de la potestad de planeamiento.

4. En caso de asumir la iniciativa privada, se procederá a tramitar un procedimiento de concurrencia, con las siguientes particularidades:

a) Durante el periodo de información pública, que no podrá ser inferior a un mes, podrán ser presentadas mejoras o alternativas a la iniciativa formulada.

b) El pleno de la Corporación elegirá entre las proposiciones presentadas la que estime más adecuada a los intereses públicos, otorgando el título concesional donde deberán figurar las cláusulas, obligaciones y derechos del concesionario.

5. Los propietarios que rechacen la oferta de compra y de incorporación al proceso urbanizador serán expropiados y se procederá a la ocupación urgente de los terrenos.

Artículo 163. Responsabilidad.

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el urbanizador responsable de la actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes.

Artículo 164. Retribución.

1. El urbanizador obtendrá su retribución a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión.

2. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación.

3. La retribución en metálico se hará efectiva mediante cuotas de urbanización acordadas entre urbanizador y propietarios o, en su defecto, aprobadas por el municipio, que habrán de satisfacer los propietarios, quedando sujetos los terrenos al pago de tales cuotas, como carga real, que figurará en el proyecto de reparcelación. El urbanizador podrá solicitar del municipio la exacción por vía de apremio de las cuotas adeudadas por los propietarios.

CAPÍTULO VII

Obtención de terrenos de sistemas generales y de dotaciones públicas

Artículo 165. Definiciones.

1. Se entiende por terrenos destinados a dotaciones públicas los de titularidad del municipio o, en su caso, de la Comunidad Autónoma que tienden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos o servicios públicos, teniendo el carácter de bienes de dominio público.

2. Son terrenos de sistemas generales los dotacionales públicos que están diseñados o previstos para el servicio de la totalidad del municipio y, en especial, para implantar las infraestructuras básicas del modelo de ciudad.

3. No tendrán el carácter de sistemas generales los terrenos, instalaciones e infraestructuras de titularidad estatal o autonómica de carácter supramunicipal que no estén contemplados en el plan general, y cuya vocación exceda del servicio al municipio, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

4. Son terrenos destinados a dotaciones locales los dotacionales públicos de titularidad del municipio, que están diseñados o previstos predominantemente para el servicio del polígono o sector, en su caso.

Artículo 166. Obtención de los sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo rústico o urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo.

Tanto en el supuesto del convenio como en el caso de la permuta forzosa se tasarán previamente por los técnicos municipales el valor de los terrenos a obtener y el de los aprovechamientos o suelos municipales conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal aplicable.

2. La expropiación de los terrenos de sistemas generales deberá realizarse dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento detallado que legitime su ejecución.

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable o, en su caso, suelo rústico incluido en un área de reparto se obtendrán:

a) Por cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto y en el correspondiente polígono.

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Mediante expropiación forzosa.

e) Por convenio urbanístico, debiendo incluirse entre sus cláusulas las previsiones necesarias para compensar a los propietarios, bien en metálico o bien mediante aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal.

4. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a sistemas generales incluye también la realización de las obras de urbanización, de las instalaciones e infraestructuras, en las condiciones que establezca el plan general.

Artículo 167. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones locales en suelo urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a través del sistema de actuación que se adopte o por expropiación, ocupación directa o permuta forzosa.

3. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a dotaciones de carácter local incluye también su urbanización, a costa de los propietarios incluidos en el correspondiente polígono.

Artículo 168. *Permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

- a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
- b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.

3. La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 170, debiendo incluirse en el acta la descripción de los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

Artículo 169. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas locales mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en el polígono al que se vincule.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como del polígono en que hayan de integrarse.

Artículo 170. *Procedimiento para la ocupación directa.*

1. El procedimiento de aplicación de la ocupación directa se ajustará a las disposiciones reglamentarias que se dicten y, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) La Administración actuante publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia la relación de los terrenos y propietarios afectados, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de ellos y el polígono donde habrán de hacerse efectivos sus derechos. Asimismo y de modo simultáneo se notificará a los propietarios y titulares de derechos de contenido económico sobre los terrenos la ocupación prevista y el resto de circunstancias relevantes.

b) Se abrirá un periodo de información pública durante un plazo de veinte días para efectuar alegaciones. Simultáneamente se solicitará por el municipio certificación de dominio y cargas al Registro de la Propiedad, así como la práctica de los asientos que procedan.

c) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de veinte días a contar desde la notificación o publicación, levantándose acta en la que se harán constar al menos:

1.º Lugar y fecha de otorgamiento.

2.º Identificación de los titulares de los terrenos a ocupar o de derechos sobre éstos y su situación registral.

3.º Superficie a ocupar y aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

4.º Polígono donde se hará efectivo este aprovechamiento.

d) En caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

e) El municipio expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en el apartado c) de este artículo, remitiendo a la vez una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor del municipio, en los términos que resulten de la legislación estatal aplicable.

f) Transcurridos cuatro años sin que se haya procedido a la ejecución del planeamiento en el polígono donde los propietarios hubieran sido integrados, éstos tendrán derecho a exigir de la Administración que se inicie el expediente expropiatorio de sus terrenos, en los términos y con el procedimiento establecido en el artículo 99 de la presente Ley.

2. Los propietarios y titulares de derechos de contenido patrimonial afectados por las ocupaciones reguladas en este artículo tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en la legislación estatal sobre expropiación forzosa que resulte aplicable, por el periodo que medie desde la ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

CAPÍTULO VIII

Instrumentos de ejecución de los planes en suelo de núcleo rural

Artículo 171. *Sistema de cesión de viales.*

El sistema de cesión de viales en el suelo de núcleo rural se aplicará conforme a las siguientes reglas:

a) Los propietarios deberán ceder al municipio los terrenos destinados por el planeamiento a viales, fuera de las alineaciones, que resulten necesarios para que la parcela sea edificable con arreglo a las determinaciones de la presente Ley y del planeamiento.

b) El cumplimiento efectivo del deber de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia. Esta cesión se formalizará en documento público, acompañado de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión conforme a las alineaciones establecidas.

c) Los propietarios deberán urbanizar su parcela en los términos del artículo siguiente.

Artículo 172. *Conexiones y urbanización en la cesión de viales.*

1. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o sus proximidades. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

2. La ejecución de las actuaciones integrales previstas por el planeamiento en suelo de núcleo rural se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación regulados en el capítulo VI del título IV de la presente ley.

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento que las prevea, deberán implantarse las redes de servicios e instalaciones que resulten necesarias para el suministro de agua y

de energía eléctrica y para la evacuación y depuración de las aguas residuales y, en su caso, realizarse la conexión con las redes existentes en el núcleo rural o sus proximidades.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Artículo 173. *Obtención de dotaciones en los núcleos rurales.*

Los terrenos destinados a dotaciones públicas podrán obtenerse mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre la Administración y los propietarios o permuta forzosa.

En el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 24, por cesión obligatoria y gratuita o por ocupación directa.

TÍTULO V

Instrumentos de intervención en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos del suelo

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.

Artículo 175. *Reservas de terrenos.*

1. El plan general podrá establecer, en cualquier clase de suelo con excepción del rústico, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá la publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las zonas de reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

3. Los plazos de vigencia de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado anterior.

Artículo 176. *Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo.*

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de parcelas, o del aprovechamiento que corresponda a terrenos de titularidad municipal, se destinarán a los fines previstos en el artículo 177 de la presente Ley.

2. Integrarán el patrimonio municipal del suelo:

a) Los bienes patrimoniales que resultasen clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero obtenidos con ocasión de la gestión urbanística.

c) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y en especial mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley.

d) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios, concursos públicos o plasmadas en instrumentos de gestión urbanística.

e) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 177. Destino del patrimonio municipal del suelo.

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a alguno de los siguientes fines:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) A la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas.

c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

d) Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.

e) Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.

f) Conservación y ampliación del propio patrimonio.

2. La enajenación o permuta de los bienes del patrimonio público del suelo de la Administración autonómica o local se realizará, por precio no inferior al de su aprovechamiento urbanístico, en la forma establecida en la legislación reguladora de los patrimonios de las administraciones públicas.

No podrán enajenarse o permutar bienes del patrimonio público del suelo en tanto éste y el registro de solares se constituyeran formalmente.

La enajenación o permuta de terrenos destinados a viviendas de algún tipo de protección pública se hará por concurso público con procedimiento abierto. En estos casos no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, de conformidad con su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de enajenación se hará constar esta limitación.

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 quedara desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones.

3. En los ámbitos de uso residencial, y siempre en cumplimiento de los porcentajes de reserva que se establezcan en aplicación del apartado 11 del artículo 47 de la presente ley, por lo menos el 50 % de la edificabilidad residencial prevista en los suelos en los que se localice el 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento tipo del área de reparto a favor

del ayuntamiento deberá destinarse a viviendas protegidas de promoción pública o a viviendas de régimen especial o a sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas vigentes en cada momento, y, en su defecto, en caso de que quede acreditado que no existe suficiente demanda para este tipo de vivienda, a cualquier otro tipo de vivienda protegida.

4. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio municipal del suelo, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en la misma, observando su finalidad urbanística con destino a la vivienda de promoción pública o para equipamientos comunitarios, debiendo constar en documento público la cesión y el compromiso de los adquirentes.

5. Si transcurren dos años desde que los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo a que hace referencia el apartado 3 adquieran la condición de solar, o el plazo menor que pueda establecer el planeamiento para la edificación, sin que el antedicho proceso hubiera concluido por causas imputables a la administración titular, el Consejo de la Xunta de Galicia, tras el 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.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 178. *Derecho de superficie.*

1. Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En estos supuestos, se aplicará el régimen establecido en la legislación del Estado.

3. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo fijado en la licencia o, en todo caso, en el establecido supletoriamente en la presente Ley.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 179. *Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de las previsiones temporales del planeamiento, incrementar el patrimonio de suelo y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios podrán delimitar áreas en las cuales las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación respectiva.

2. Al delimitarse estas áreas habrá de establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado estuviese previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

Artículo 180. *Procedimiento para la delimitación.*

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el plan general o en el planeamiento de desarrollo. En su defecto, podrá delimitarse previa información pública por plazo de veinte días en el «Boletín Oficial» de la provincia y notificación individualizada a los propietarios afectados.

2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado y una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa apertura del trámite de información pública.

3. Los municipios remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

Artículo 181. *Notificación de la transmisión.*

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones habrán de notificar al municipio la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación.

Artículo 182. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. El municipio podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiesen en la misma cualesquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer, en todo caso, al municipio mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalizase.

3. El derecho de retracto a que se refiere la presente Ley tendrá carácter preferente a cualquier otro.

Artículo 183. *Caducidad de la notificación.*

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los tres meses siguientes a la misma.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 184. *No inscripción registral.*

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

Artículo 185. *Transmisiones de viviendas sujetas a protección pública.*

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los municipios podrán delimitar áreas en las cuales tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las

notificaciones prevenidas en los artículos 181 y 182, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.

2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo prevenido en el artículo 180, siendo aplicable también, a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.

4. La Comunidad Autónoma, subsidiariamente o por acuerdo con el municipio implicado, podrá ejercer la delimitación de áreas o el derecho de tanteo y retracto a que se refiere este artículo.

Artículo 186. *Adjudicación de viviendas.*

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por la Administración serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública aplicable.

Artículo 187. *Derechos de tanteo y retracto en el suelo de núcleo rural.*

1. Las transmisiones onerosas de terrenos, edificaciones y construcciones incluidas en el ámbito de los núcleos rurales catalogados de acuerdo con la presente Ley quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ayuntamiento donde aquéllas se ubiquen. En cualquier caso, el ejercicio de estos derechos por la Comunidad Autónoma será preferente sobre el de la Administración Municipal.

2. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se ajustará a lo dispuesto en este capítulo, debiendo en este caso efectuarse las notificaciones de la transmisión, además de al Ayuntamiento, al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

TÍTULO VI

Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Fomento de la edificación

Artículo 188. *Deber de edificar los solares.*

1. Los propietarios de solares y de construcciones en ruina o inadecuados deberán emprender la edificación en los términos establecidos en la presente Ley.

2. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la conversión de los terrenos en solares.

3. Por lo que respecta al suelo urbano consolidado, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que contenga su ordenación detallada, aunque los terrenos no reúnan la condición de solar. En este último caso, el deber de edificar abarca también la obligación de dotar a la parcela de los elementos de urbanización necesarias para que se convierta en solar.

4. El deber de edificar y las disposiciones contenidas en el presente capítulo afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación en los plazos señalados en la presente ley. En caso de que el planeamiento prohíba la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección.

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 concurren en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada, y, en su defecto, el plazo será de dos años.

2. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de las personas interesadas, por causas justificadas y de forma motivada.

3. Las viviendas protegidas que no se ejecuten simultáneamente con las libres deberán, en todo caso, ser edificadas en los plazos establecidos en el planeamiento general o de desarrollo. Independientemente de lo dispuesto en los artículos siguientes de este capítulo, en caso de incumplimiento de dichos plazos de edificación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento respectivo podrán expropiar los terrenos destinados por el plan general a la construcción de viviendas protegidas.

4. Podrá ser beneficiaria de esta expropiación la persona física o jurídica que resulte adjudataria mediante el oportuno procedimiento de selección, en el que se deberán garantizar los principios de publicidad, transparencia, objetividad y libre concurrencia.

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 consellaría 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.

Artículo 191. *Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.*

1. La Administración Urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento que contenga la ordenación detallada, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa.

La Comunidad Autónoma podrá celebrar convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación forzosa.

También se podrán aprobar programas de rehabilitación con el mismo contenido y determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos.

2. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno incluido en dichas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

3. La Administración notificará al propietario del terreno la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable.

4. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el convenio que la regule, en caso de que vaya a asumirla una sociedad urbanística pública.

5. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

6. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo, se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa.

Artículo 192. *Actuación a través de un agente edificador.*

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar e instarla a que ejercite la expropiación para adquirir el solar no edificado, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que esté resuelta la disponibilidad del terreno.

2. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar alegaciones, y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad en los términos de la legislación aplicable.

3. Transcurrido el citado plazo, el Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

4. Se aplicarán los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 193. *Concurrencia de distintas iniciativas.*

Cuando un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el artículo anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, aplicando el artículo 191 de la presente Ley, o convocar concurso público en plazo no superior a tres meses desde la solicitud. La Administración valorará las distintas propuestas teniendo presente entre otros factores el precio y el régimen de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración estime más importantes. La Administración Urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más.

CAPÍTULO II

Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1.ª Licencias

Artículo 194. *Licencias urbanísticas y comunicaciones previas.*

1. La licencia urbanística tiene por finalidad comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente. Asimismo, para la concesión de la licencia se verificará si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación y si las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, así como el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la normativa vigente en materia de incendios forestales.

2. Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los siguientes actos de uso del suelo y del subsuelo:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación.

b) Las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos.

c) Las demoliciones.

d) Los muros de contención de tierras.

e) Los grandes movimientos de tierras y las explanaciones.

f) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación urbanística.

g) La primera ocupación de los edificios.

h) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

i) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación de los respectivos servicios las licencias que en cada caso resulten precisas.

4. Quedan sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación previa previsto en el presente artículo los actos de uso del suelo y del subsuelo no sujetos a licencia y, en todo caso, los que así se establecieran en las leyes.

5. Cuando se trate de actos sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación previa, el promotor de los actos de uso del suelo y del subsuelo previstos en el número anterior comunicará al ayuntamiento la intención de llevar a cabo el acto con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en la que pretenda llevar a cabo o comenzar su ejecución. La comunicación deberá ir acompañada de:

a) Descripción suficiente de las características del acto de que se trate.

b) Justificante de pago de los tributos municipales.

c) En su caso, proyecto técnico exigible legalmente y declaración del/la técnico/a o los/as técnicos/as facultativos/as que autoricen el proyecto de que este cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.

d) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando fueran legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de haberse solicitado su otorgamiento.

e) Documento de evaluación ambiental, en caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

f) Copia de la autorización o dictamen ambiental, así como de las restantes autorizaciones, concesiones o informes sectoriales cuando fueran legalmente exigibles.

Con carácter general, transcurrido el plazo de quince días hábiles señalado, la presentación de la comunicación previa cumpliendo con todos los requisitos exigidos constituye título habilitante para el inicio de los actos de uso del suelo y del subsuelo sujetos a ella, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del ayuntamiento respectivo.

Dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación, el ayuntamiento, sin perjuicio de la comprobación del cumplimiento de los requisitos, podrá declarar completa la documentación presentada o requerir la subsanación de las deficiencias que presente la documentación, adoptando en este caso motivadamente las medidas provisionales que entienda oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable, comunicándolas a la persona interesada por cualquier medio que permita acreditar su recepción.

El ayuntamiento deberá dictar la orden de ejecución que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o actos a la ordenación urbanística dentro de los quince días siguientes a la adopción de cualquier medida provisional. La orden que se dicte surtirá los efectos propios de la licencia urbanística.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se aporta o incorpora a la comunicación previa comporta, tras la audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide

el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde el momento en que se conoce, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a que se refiere el número anterior comportará el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento durante un periodo de tiempo determinado entre tres meses y un año.

6. Cuando hayan de realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa.

7. La comunicación previa presentada para los actos de uso del suelo sujetos a ella implica la responsabilidad solidaria de quien promueve las obras, de quien ostenta la propiedad de los terrenos, o los/as empresarios/as de las obras, de los/as técnicos/as redactores/as del proyecto y directores/as de las obras y de su ejecución, respecto a la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

8. Los ayuntamientos deberán establecer y planificar los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos.

Artículo 195. Procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico.

2. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los municipios según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local. Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística.

3. Las solicitudes de licencias que se refieran a ejecución de obras o instalaciones deberán acompañarse de proyecto técnico completo redactado por técnico competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hayan de informar la solicitud.

Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones menores. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

4. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitir a la administración conocer el objeto de las mismas y decidir si se ajusta o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en la presente ley.

Dicho proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 104 de la presente ley y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala adecuada, así como de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido.

Igualmente, contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa autonómica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Una vez presentado ante el ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor o autora a todos los efectos.

5. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento. En caso de obras menores, el plazo será de un mes.

Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado ningún acto, se entenderá otorgada por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

5 bis. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, los ayuntamientos podrán establecer procedimientos abreviados de obtención de licencias de obras menores en el mismo momento de la solicitud.

6. Para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones se exigirá certificado final de obra de técnico competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales.

7. Para autorizar en suelo rústico, mediante licencia municipal directa los usos y actividades recogidos en el apartado 1, letras a), b), c) y d), y en el apartado 2, letras d), f), j) y m), del artículo 33 de la presente ley, el procedimiento de su otorgamiento se ajustará a las especificidades siguientes:

a) El proyecto que acompañe a la solicitud deberá contener la documentación mínima requerida en el artículo 41.2.a) de la presente ley a los efectos de la debida valoración, en cada caso, de las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

b) Transcurrido el plazo para resolver previsto en el apartado 5 de este artículo, la petición de licencias se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 196. *Prelación de licencias y otros títulos administrativos.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la organización jurídico-pública titular del dominio público. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

2. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia y, junto con la comunicación previa o solicitud de licencia de obra, en su caso, se pondrán en conocimiento de la Administración municipal los datos identificativos y se aportará la documentación prevista en el artículo 24 de la Ley del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia.

3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.

4. No podrá concederse licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma cuando fuere procedente de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

5. En los restantes supuestos en que el ordenamiento jurídico exija, para la ejecución de cualquier actividad, autorización de otra Administración Pública en materia medioambiental o de protección del patrimonio histórico-cultural, la licencia municipal urbanística sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya sido otorgada la referida autorización.

Artículo 197. *Caducidad de las licencias.*

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se determinarán los plazos de caducidad de las licencias de edificación por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de tres años, desde la fecha de su otorgamiento, y no podrán interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por un plazo superior al inicialmente acordado.

3. La caducidad será declarada por la administración municipal previo procedimiento con audiencia al interesado.

Artículo 198. *Actos promovidos por las Administraciones Públicas.*

1. Los actos relacionados en el artículo 194 que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a control municipal por medio de la obtención de licencia municipal o comunicación previa, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Conselleiro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente será remitido por la Consellería interesada al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, quien lo elevará al Consello de la Xunta, previo informe de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El Consello de la Xunta decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en su caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la presente Ley.

3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consello de la Xunta, y comunicará dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a los efectos previstos en el mismo.

4. El mismo régimen será de aplicación a la Administración del Estado, con intervención de sus correspondientes órganos competentes.

5. Las obras públicas municipales se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto previa acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y de protección del medio rural, así como del planeamiento en vigor.

Sección 2.ª Deber de conservación y ruina

Artículo 199. *Deber de conservación y órdenes de ejecución.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en las condiciones establecidas en el artículo 9 de la presente Ley.

2. Los Ayuntamientos ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Cuando la entidad de las obras lo requiera, el Ayuntamiento exigirá al obligado la solicitud de licencia acompañada del proyecto técnico correspondiente.

3. También podrán ordenar las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, con arreglo a lo establecido en el artículo 104 de la presente ley, tales como acabado, conservación, renovación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, limpieza y vallado de terrenos edificables, y retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios que estuviesen dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando la sobrepasase para obtener mejoras de interés general.

4. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución de obras, la Administración Municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Artículo 200. *Inspección periódica de construcciones.*

1. Los Ayuntamientos deberán regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

Esta ordenanza establecerá las edificaciones que quedan sujetas a esta obligación en función de su antigüedad y, en todo caso, incluirán todas las edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a cincuenta años, los plazos y las condiciones en que haya de realizarse la inspección técnica de las edificaciones a cargo de facultativo competente.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las mismas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del informe exige remitir copia del mismo al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.

El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los informes actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que las mismas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 201. *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. En caso de incumplimiento de la orden de demolición, la Administración Municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma a costa del obligado, o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

4. Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes.

5. En los bienes declarados de interés cultural y en los núcleos históricos se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá del preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada en los términos que reglamentariamente se determinen.

Sección 3.ª Fomento de la conservación y rehabilitación de las edificaciones tradicionales

Artículo 202. *Subvenciones.*

Los Proyectos de Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma deberán incluir las partidas presupuestarias oportunas destinadas a acciones o subvenciones de conservación, mejora o recuperación de construcciones, edificaciones y elementos de carácter tradicional, así como a la rehabilitación de asentamientos y espacios protegidos de especial interés, atendiendo a las finalidades de la presente Ley, cuya gestión corresponderá al Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 203. *Órdenes de ejecución en suelo rústico y de núcleo rural.*

1. En el supuesto de que los propietarios incumplieran los deberes de conservación y rehabilitación establecidos en la presente Ley, el Alcalde o el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias que garanticen el deber de conservación definido en el artículo 9 de esta Ley y, en especial, las siguientes:

a) Las obras necesarias para adaptar los inmuebles a las condiciones de su entorno, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas y la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles rústicos.

b) Las obras de rehabilitación de inmuebles y edificios de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico.

c) Las obras que garanticen el destino rústico o características de la finca, incluyendo la eliminación de elementos impropios de su finalidad o que supongan un riesgo de deterioro del medio ambiente, del patrimonio cultural o del paisaje.

2. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta y detallada de las obras a realizar conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley o en el planeamiento urbanístico. Asimismo deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. De igual modo, la orden de ejecución resolverá si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. El incumplimiento de la orden de ejecución facultará al Alcalde o a la Consellería, en su caso, para ejecutar subsidiariamente las obras con cargo a los obligados y para la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, y por importe cada una de 300 a 6.000 euros. Se denunciarán además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

4. El Alcalde o la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrán ordenar en cualquier momento la demolición o eliminación de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones inacabadas o inadecuadas al medio rural, efectuadas sin licencia o al amparo de una licencia que hubiera sido declarada caducada, sin que ello produzca derecho a obtener indemnización.

5. Se declara la utilidad pública, a efectos expropiatorios, de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones inacabadas o inadecuadas que se estime necesario demoler para la protección del medio rural o conservación del entorno y morfología de los núcleos rurales de población.

A estos efectos, la Administración deberá incoar el oportuno procedimiento, con audiencia de los interesados, en el que se constate la incompatibilidad o inadecuación de las obras o instalaciones con la protección del medio rural o con las determinaciones estéticas y tipológicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

Sección 4.ª Parcelaciones

Artículo 204. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística, a los efectos de la presente Ley, la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse a lo dispuesto en la presente Ley o, en virtud de la misma, en los planes de ordenación.

Artículo 205. *Indivisibilidad de parcelas.*

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) Las parcelas de suelo rústico en el supuesto establecido en los artículos 42.1.e) y 206.1 de esta Ley.

2. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

Artículo 206. *División y segregación de fincas en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico no podrán realizarse ni autorizarse parcelaciones, divisiones o segregaciones, excepto aquéllas que se deriven de la ejecución, conservación o servicio de infraestructuras públicas, de la ejecución de equipamientos públicos, de la realización de actividades extractivas o energéticas, de la ejecución del planeamiento urbanístico o que tengan por objeto la mejora de las explotaciones agropecuarias existentes.

En todo caso, se respetará la superficie mínima e indivisible que determine la legislación agraria.

Sin embargo, podrá autorizarse la división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herencias, siempre que se haga constar el compromiso expreso de no edificar los lotes resultantes y no afecte a suelos de especial protección agropecuaria. Esta condición de inedificabilidad de los terrenos debe hacerse constar expresamente en el registro de la propiedad y en todos los actos de transmisión de la propiedad.

También podrá autorizarse, con la exclusiva finalidad de regularizar la configuración de parcelas colindantes, la segregación y simultánea agregación en unidad de acto.

2. Los actos de segregación o de división de la propiedad que pudieran permitirse por aplicación de lo dispuesto en los números anteriores estarán sujetos en todo caso a licencia municipal. Para la tramitación y obtención de la misma, habrá de solicitarse con la documentación escrita y gráfica necesaria para la identificación precisa del acto que se instó.

Artículo 207. *Régimen de parcelaciones.*

1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la presente Ley.

4. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia municipal, que deberá testimoniarse en el documento.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística

Sección 1.ª Inspección urbanística

Artículo 208. De la inspección urbanística.

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otro se ajustan al ordenamiento urbanístico.

2. El personal adscrito a la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado, con dicho carácter, para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, para comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y para recabar de todas las partes relacionadas con cualquier actuación urbanística y de los Colegios Profesionales y cualesquiera otros Organismos oficiales con competencia en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

3. Los Inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.

4. Los hechos constatados por el personal funcionario de la inspección y vigilancia urbanística en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

Sección 2.ª Protección de la legalidad urbanística

Artículo 209. Obras sin licencia o sin comunicación previa en curso de ejecución.

1. Cuando se estuviesen ejecutando obras sin licencia, sin comunicación previa u orden de ejecución, sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, la persona titular de la alcaldía dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándose a la persona interesada.

2. Con el acuerdo de suspensión se adoptarán las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos el Alcalde podrá:

a) Ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida y la maquinaria afecta a la misma.

b) Ordenar el precintado de las obras, instalaciones y elementos auxiliares de las actividades objeto de suspensión.

c) Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se haya ordenado.

d) Proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 600 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr el cumplimiento de la orden de paralización.

e) Adoptar cualquier otra medida que sea conveniente en orden a la efectividad de la suspensión.

3. Instruido el expediente de reposición de la legalidad, y previa audiencia de las personas interesadas, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras no fuesen legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará su demolición a costa de la persona interesada y se procederá a impedir definitivamente los usos a los que dieran lugar o, en su caso, a la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

b) Si las obras fuesen legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de tres meses presente la solicitud de la oportuna licencia o comunicación previa, manteniéndose la suspensión de las obras en tanto no se otorgue licencia o no se presente la comunicación previa.

c) Si las obras no se ajustan a las condiciones señaladas en la licencia, comunicación previa u orden de ejecución, se ordenará a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de esta, siempre que la complejidad técnica o envergadura de las obras a realizar haga inviable su acomodación a las previsiones de la licencia en el plazo previsto.

4. El procedimiento a que se refiere el número anterior deberá resolverse en el plazo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

5. Si transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Alcalde acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que dieran lugar. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

6. En caso de incumplimiento de la orden de demolición, la Administración Municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en cuantía de 1.000 a 10.000 euros cada una.

7. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 210. *Obras terminadas sin licencia.*

1. Si se hubiesen finalizado las obras sin licencia o sin comunicación previa, o incumpliendo las condiciones señaladas en ellas o en la orden de ejecución, la persona titular de la alcaldía, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en los números 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo anterior. Se tomará como fecha de finalización de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la Administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en derecho.

2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hubieran adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán incursas en la situación de fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 103. de la presente ley.

Artículo 211. *Otros actos sin licencia o sin comunicación previa.*

1. Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y que precisa de licencia o comunicación previa se hubiese realizado sin esta o en contra de sus determinaciones o el contenido comunicado, la persona titular de la alcaldía dispondrá el cese inmediato de dicho acto e incoará expediente de reposición de la legalidad.

2. Instruido el expediente de reposición de la legalidad, y previa audiencia de la persona interesada, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si la actividad se hubiese realizado sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a sus determinaciones o al contenido declarado, se requerirá a la persona interesada para

que solicite la oportuna licencia, presente comunicación previa o ajuste la actividad a la ya concedida o comunicada.

b) Si la actividad no fuese legalizable por ser incompatible con el ordenamiento urbanístico, se procederá a impedir definitivamente la actividad y a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

3. Si, transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento, la persona interesada no solicita la oportuna licencia o presenta comunicación previa o, en su caso, no ajusta la actividad a las condiciones señaladas en ella, la persona titular de la alcaldía adoptará el acuerdo previsto en el apartado b) del número anterior. Se procederá de igual modo en el supuesto de que la licencia hubiera sido denegada al ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

Artículo 212. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, y en el plazo de diez días deberá darse traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico deberán ser revisadas a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio contemplados en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o por el procedimiento del artículo 127 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones que pudiesen imponerse.

Artículo 213. *Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos.*

1. Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 194 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos quedarán sujetos al régimen establecido en el artículo 209 mientras estuviesen en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 210 cuando hubieran finalizado sin que tenga aplicación la limitación del plazo que establece dicho artículo. En estos supuestos, la competencia corresponderá al Conselleiro competente en materia de urbanismo.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. En estos casos, el Conselleiro competente en materia de urbanismo requerirá al Alcalde para que proceda según lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 214. *Protección de la legalidad en el suelo rústico.*

1. Corresponderá a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad respecto de las obras y actividades realizadas en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin la preceptiva autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de actividades prohibidas.

En los restantes supuestos la competencia corresponderá al alcalde o alcaldesa.

2. El alcalde o alcaldesa, en cualquier caso, adoptará las medidas necesarias para la paralización de las obras y actividades en ejecución sin autorización autonómica previa, sin licencia municipal o sin ajustarse a las condiciones de cualquiera de ellas, dando cuenta, en

su caso, de forma inmediata a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.

Artículo 215. Subrogación.

Si la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio apreciase que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística grave o muy grave, lo pondrá en conocimiento del Alcalde a la mayor brevedad posible a fin de que proceda según lo dispuesto en este capítulo.

Si el Alcalde no adoptase las medidas señaladas en el párrafo anterior en el plazo de un mes, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales adoptando las medidas pertinentes para la reposición de la legalidad y la sanción de los infractores.

Iniciado el correspondiente expediente por la Consellería, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la citada Consellería cuantas actuaciones hubiese practicado.

Sección 3.ª Infracciones y sanciones

Artículo 216. Definición de las infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en la sección anterior.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 217. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos.

b) Las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por la presente Ley y en todo caso las parcelaciones urbanísticas.

c) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

3. Son infracciones graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura y número de plantas, superficie y volumen máximo edificables, emplazamiento de las edificaciones, distancias mínimas de separación a lindes y otros elementos y ocupación permitida de la superficie de las parcelas o de habitabilidad de las viviendas, cuando no tengan el carácter de muy graves.

b) El incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en la presente Ley para el suelo rústico y el suelo de núcleo rural y la realización de actividades sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, cuando ésta sea exigible de acuerdo con esta Ley, o incumpliendo sus condiciones.

c) El incumplimiento de la orden de corte de suministro de los servicios de agua, electricidad y otros.

d) El incumplimiento del régimen establecido por la presente Ley para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones ilegales a que hace referencia el artículo 210.

e) El incumplimiento de los deberes de urbanización y edificación en los plazos establecidos por el plan.

f) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato o documento que acompaña o consta en la comunicación previa.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones del ordenamiento jurídico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin comunicación previa cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición o la obligación de la inspección periódica de las edificaciones. Se considera también como leve la infracción consistente en la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que acompaña o consta en la comunicación previa.

5. En los supuestos en que se instruyese expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de ellas.

Artículo 218. *Prescripción.*

Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los quince años, las graves a los seis años y las leves a los dos años, a contar desde la finalización de las obras o de la actividad.

Artículo 219. *Personas responsables.*

1. En las obras que se hubiesen ejecutado sin licencia, sin comunicación previa o con inobservancia de sus condiciones o de los datos comunicados serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de las mismas en calidad de promotoras de las obras, propietarias de los terrenos o empresarias de las obras, y los/as técnicos/as redactores del proyecto y directores/as de las obras.

2. En las obras amparadas en una licencia, pero constitutivas de infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados el técnico que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la Corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3. Aquellos que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización.

4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

5. Si la persona jurídica autora de una infracción contemplada en la presente Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

6. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o, en su caso, del coste de reposición de la realidad física alterada.

Artículo 220. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 6.000 euros y como mínimo el 2 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros y como mínimo el 20% del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros y como mínimo el 30% del valor de las obras, terrenos, edificaciones o actuaciones realizadas. En los supuestos de escasa entidad de la infracción, la administración podrá aplicar la sanción prevista en la letra b) anterior.

2. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, su reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Se considerará como circunstancia atenuante la paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia por agente de la autoridad, y como circunstancia agravante el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración para la paralización de las obras y la restauración del orden urbanístico, la obstrucción a la función inspectora y aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

3. Cuando concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en cuantía superior a la tercera parte de su máximo. Si concurre alguna circunstancia atenuante y ninguna agravante, se impondrá en su cuantía mínima.

4. El responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 80% de la multa que haya de imponerse en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador.

5. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 221. Sanciones accesorias.

Los sujetos responsables de infracciones muy graves, cuando las acciones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, según los casos, además de con las multas previstas en este título, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cinco años de la posibilidad de obtener subvenciones públicas o crédito oficial y del derecho a gozar de beneficios o incentivos fiscales.

b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para celebrar contratos con la Administración Autónoma y con las Administraciones Locales de Galicia.

c) Publicación en un diario de mayor circulación de la provincia de las sanciones firmes en vía administrativa y de la identidad de los sancionados.

Artículo 222. Órganos competentes.

1. Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:

a) Por infracciones muy graves, a partir de 600.000 euros, el Consello de la Xunta.

b) Por infracciones muy graves, hasta 600.000 euros, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

c) Por infracciones graves cometidas en suelo rústico sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, cuando ésta sea exigible con arreglo a la presente Ley, o incumpliendo sus condiciones, el Director general competente en materia de urbanismo.

d) En los demás supuestos, por infracciones graves y leves, el Alcalde.

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística será competente para la imposición de sanciones cuando ésta le haya sido delegada o transferida voluntariamente por el titular de la competencia.

Artículo 223. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento administrativo.

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha de su iniciación.

Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

TÍTULO VII

Organización

CAPÍTULO I

Disposición general

Artículo 224. *Administraciones competentes.*

En el desarrollo de las actividades reguladas en la presente Ley entenderán específicamente los órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y a las Administraciones Locales.

CAPÍTULO II

Órganos urbanísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma

Artículo 225. *Órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.*

1. Son órganos de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística:

- a) El Consello de la Xunta.
- b) El Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- c) El Director general competente en materia de urbanismo.
- d) La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Son Organismos Públicos con competencias urbanísticas:

a) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, en materia de disciplina urbanística, adscrita a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en materia de gestión urbanística.

3. Los órganos urbanísticos de la Xunta de Galicia podrán delegar el ejercicio de sus competencias en los términos previstos en los artículos 43 y 44 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, Reguladora de la Xunta y su Presidente, y la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 226. *Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.*

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en la misma de las funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo y el desempeño de cuantas otras competencias le asignen sus estatutos.

2. Son miembros de la agencia la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en la misma.

La incorporación se realizará a través del correspondiente convenio de adhesión, que deberá obtener la aprobación del pleno de la corporación y del Consello de la Xunta de Galicia y que será publicado en el Diario Oficial de Galicia.

El convenio habrá de contener, entre otros extremos, la determinación de las competencias que se atribuyen a la agencia, el plazo de vigencia, las causas de resolución y las demás condiciones.

3. La agencia estará adscrita orgánicamente a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Sus estatutos serán aprobados por el siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial del proyecto de estatutos por el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación territorial.
- b) Audiencia a los ayuntamientos durante el plazo de un mes.
- c) Dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia.
- d) Aprobación definitiva por el Consello de la Xunta mediante decreto, que será publicado en el Diario Oficial de Galicia.

4. Corresponden en todo caso a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística las siguientes competencias:

- a) La inspección y vigilancia urbanística sobre los actos de edificación y uso del suelo.
- b) La adopción de las medidas cautelares previstas en la presente ley, en especial las de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en suelo rústico sin la preceptiva autorización autonómica o incumpliendo las condiciones de la autorización otorgada.
- c) La instrucción de los expedientes de reposición de la legalidad y de los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, cuando la competencia para su resolución corresponda a la Comunidad Autónoma o le haya sido atribuida por los ayuntamientos consorciados.
- d) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes que estime pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
- e) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones practicadas, se consideren constitutivos de delito.
- f) Las demás competencias que en materia de disciplina urbanística le sean atribuidas por sus estatutos. En todo caso, se atribuyen a la agencia, una vez constituida, las competencias inicialmente asignadas a los órganos autonómicos para restaurar la legalidad urbanística (artículos 213, 214 y 215) y para imponer las sanciones por infracciones urbanísticas graves o muy graves hasta 600.000 euros (artículo 222.1).
- g) Asumirá, de conformidad con sus estatutos, el ejercicio de la potestad sancionadora y de reposición de la legalidad en el ámbito de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, según lo establecido en la legislación aplicable en materia de costas.

5. Los órganos directivos de la agencia son:

a) El consejo ejecutivo, órgano de dirección y control de la agencia que estará presidido por el director general competente en materia de urbanismo e integrado por ocho vocales, cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la agencia y otros cuatro en representación de la Comunidad Autónoma. Todos los miembros del consejo habrán de ser licenciados en derecho, arquitectos o ingenieros de caminos, canales y puertos con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

b) El director, que será nombrado por el Consello de la Xunta, oído el consejo ejecutivo. Le corresponderá la representación ordinaria de la agencia, la dirección de todos los servicios de la misma y la jefatura de su personal, y asistirá a las reuniones del consejo ejecutivo con voz pero sin voto.

6. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística ponen fin a la vía administrativa.

7. La contratación de la agencia se rige por las normas generales de la contratación de las administraciones públicas, y su régimen económico y presupuestario se ajustará a las prescripciones de la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia.

8. El personal al servicio de la agencia estará integrado por funcionarios públicos.

Artículo 227. Competencias.

1. A los órganos de la Administración Autónoma les corresponden la dirección de la política urbanística, el establecimiento de directrices de ordenación y la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos establecidos en la presente Ley.

2. También les corresponde ejercer el control de legalidad sobre la actividad urbanística, la tutela de los intereses supramunicipales y actuar por subrogación en los supuestos previstos en la presente Ley.

CAPÍTULO III

Órganos urbanísticos en el ámbito local

Artículo 228. Competencia de los municipios.

1. La competencia urbanística de los municipios comprenderá todas las facultades que, siendo de índole local, no estuvieran expresamente atribuidas por la presente Ley a otros Organismos.

2. Los municipios podrán utilizar las distintas formas de gestión que establece la legislación del régimen local para el desarrollo de la actividad urbanística.

3. También podrán constituir mancomunidades y establecer formas de colaboración interadministrativa con otras Entidades Locales o con la Administración Autónoma.

Específicamente, podrán constituir Consorcios mediante convenio en el que podrán participar los órganos de la Administración Autónoma, las Diputaciones Provinciales y los municipios, para el ejercicio en común de competencias urbanísticas, así como para la realización de obras o prestación de servicios públicos.

Artículo 229. Sociedades urbanísticas.

1. Las Entidades Locales y los Consorcios a que se refiere el artículo anterior podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas, exigiéndose en este último caso que el capital público represente, al menos, el 51 por 100.

2. Estas sociedades podrán tener por objeto el estudio, la promoción, la gestión o la ejecución de cualquier tipo de actividad urbanística, siempre que no implique ejercicio de autoridad.

3. La creación de estas sociedades se realizará de acuerdo con la legislación mercantil y con observancia de las normas administrativas que reglamentariamente se determinen.

Artículo 230. Incumplimiento de obligaciones.

1. Cuando una Entidad Local incumpliese gravemente las obligaciones que directamente le incumban por disposición de la presente Ley o dejase de adoptar las medidas necesarias para la protección de la legalidad urbanística, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le requerirá su cumplimiento con indicación de plazo, nunca inferior a un mes.

En el supuesto de inactividad o incumplimiento del requerimiento en el plazo indicado, la Consellería podrá subrogarse en la correspondiente competencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Si la Administración Autónoma ejecuta subsidiariamente las competencias urbanísticas locales, con los requisitos y presupuestos establecidos en la legislación de régimen local, el Consello de la Xunta puede designar, para un plazo concreto, a un gerente, o bien puede transferir las atribuciones necesarias de la Corporación Municipal a la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que ha de ejercerlas mediante una comisión especial en la cual ha de tener representación el Ayuntamiento.

Artículo 231. Competencia de las Diputaciones Provinciales.

1. Las Diputaciones Provinciales deberán ejercer funciones de asistencia y cooperación con los municipios de la provincia, especialmente con los de menor capacidad económica y de gestión, para colaborar en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

2. También podrán participar en funciones de gestión urbanística en colaboración con el resto de las administraciones con incidencia en el territorio de su provincia.

CAPÍTULO IV

Jurado de Expropiación de Galicia

Artículo 232. *Jurado de Expropiación de Galicia.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es un órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la Administración expropiante sea la Comunidad Autónoma o las Entidades Locales de su ámbito territorial. Estará adscrito a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

2. La resolución del Jurado se adoptará en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del expediente completo. De no adoptarse acuerdo en el plazo señalado, se entenderán desestimadas las reclamaciones por silencio negativo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales que sean de aplicación. Los actos que dicte el Jurado pondrán fin a la vía administrativa.

3. El jurado de expropiación se compone de los siguientes miembros:

a) Presidente: un licenciado en derecho, arquitecto o ingeniero de reconocido prestigio con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.

b) Vocales:

Un asesor jurídico, que deberá pertenecer a la escala de letrados de la Xunta de Galicia.

Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.

Un vocal, a propuesta del conselleiro competente en materia de hacienda.

Un técnico facultativo superior, del grupo A, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

Un técnico competente en la materia, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios.

Tres profesionales libres colegiados competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.

c) Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá nombrarse a un representante, designado a propuesta de éstas, quien actuará con voz y sin voto en las sesiones del jurado.

d) Secretario: un funcionario del cuerpo superior de administración de la Xunta de Galicia, con voz pero sin voto.

Reglamentariamente se establecerá la organización, funcionamiento y régimen interior del jurado de expropiación.

TÍTULO VIII

Convenios urbanísticos

Artículo 233. *Concepto, alcance y naturaleza.*

1. La Administración Autonómica y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán celebrar, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de

competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, en orden a su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se regirá por los principios de transparencia y publicidad.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios del mismo.

4. Los convenios regulados en esta sección tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 234. *Objeto.*

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a) Convenios Urbanísticos de Planeamiento: Aquéllos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

b) Convenios Urbanísticos para la Ejecución del Planeamiento: Aquéllos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística se limiten a la determinación de los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

Artículo 235. *Convenios Urbanísticos de Planeamiento.*

1. La Administración Autonómica y los municipios, así como los Organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán celebrar entre sí y con otras Administraciones convenios para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los criterios de ordenación a que deba ajustarse el planeamiento urbanístico y sus modificaciones y revisiones.

b) Los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico, o sus modificaciones o revisiones, la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. Cuando se tramiten los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación urbanística o de sus modificaciones o revisiones a los que se refieran los convenios previstos en el número anterior, éstos deberán ser incluidos, para conocimiento general, como anexo a la memoria del proyecto o entre la documentación sometida al preceptivo trámite de información pública, si son posteriores a la aprobación inicial.

3. Con ocasión del ejercicio de la potestad de planeamiento, la Administración Autonómica y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, podrán celebrar con cualesquiera personas, públicas o privadas, convenios urbanísticos relativos a la formación, modificación o revisión de un plan de ordenación urbanística.

4. Los convenios a que se refiere el número anterior:

a) Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, en su caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.

b) Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones Públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento.

c) Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

d) La ordenación urbanística derivada del convenio celebrado deberá incorporarse a las correspondientes determinaciones y documentos del plan.

Artículo 236. *Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.*

1. La Administración autonómica y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales administraciones, podrán celebrar, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico cuando no puedan cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva correspondiente, y, específicamente, la de los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento tipo del ámbito de referencia deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general ante la correspondiente administración.

Artículo 237. *Celebración y perfeccionamiento.*

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia, por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número anterior.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

4. El texto definitivo de los convenios habrá de ratificarse por el órgano competente, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Disposición adicional primera. *Actuaciones públicas en municipios sin planeamiento.*

1. En municipios con población inferior a 5.000 habitantes y sin planeamiento general, podrán formularse planes especiales cuyo objeto sea la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbanizado con destino a usos industriales, terciarios, de equipamientos públicos o la construcción de viviendas de promoción pública.

2. (Derogado)

3. El contenido del plan especial será determinado reglamentariamente y, en todo caso, serán de aplicación los estándares de reserva de suelo para dotaciones y las limitaciones de intensidad exigidas para el suelo urbanizable no delimitado.

4. El plan especial deberá incluir entre su documentación el estudio del medio rural circunscrito a su ámbito e incidencia de la nueva actuación en su entorno y el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico a que se refiere el artículo 61.4 de la presente Ley.

Disposición adicional segunda. *Régimen del suelo en los municipios sin planeamiento.*

1. En los municipios sin planeamiento general únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 12.a) de la presente ley y se garantice previamente la realización de las obras necesarias para cumplir la condición de solar.

2. Para edificar en los núcleos rurales existentes en los municipios sin planeamiento será necesaria la previa aprobación del expediente de delimitación de suelo de núcleo rural, en el

que se acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 13 de la presente ley.

El expediente contendrá el estudio individualizado del núcleo rural, conforme a lo señalado por el artículo 61.3 de la presente ley, así como los planos de delimitación del perímetro del núcleo rural.

También quedarán reflejados el trazado de la red viaria pública existente y los espacios reservados para dotaciones y equipamientos públicos, así como las determinaciones contempladas en las letras d) y f) del artículo 56.1 de la presente ley.

El expediente será tramitado por el ayuntamiento con información pública por plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se habrá de publicar en el "Diario Oficial de Galicia" y en dos de los diarios de mayor difusión en la provincia. El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general y remitido al secretario o secretaria general competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre la aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar a partir de la recepción del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. En el resto de los terrenos se aplicará el régimen del suelo rústico establecido en la presente ley.

Disposición adicional tercera. *Núcleos rurales preexistentes de carácter tradicional afectados por la legislación de costas.*

(Anulada)

Disposición adicional cuarta. *Acción pública.*

1. Cualquier ciudadano o ciudadana, en ejercicio de la acción pública en materia de urbanismo, puede exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanístico.

2. La acción pública a que se hace referencia en el apartado anterior, si es motivada por la ejecución de obras que se estimen ilegales, puede ejercerse mientras se prolongue su ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción determinados en la presente ley.

Disposición adicional quinta. *Pago voluntario de multas y sanciones.*

Las multas y sanciones impuestas al amparo de la presente Ley se reducirán en su cuantía en un 30 por 100 si son abonadas en el plazo de quince días a partir de la notificación de la multa o sanción, y el infractor muestra por escrito su conformidad con éstas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

Disposición adicional sexta. *Constitución de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.*

Se habilita al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta del Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para adoptar todas las medidas precisas para la constitución y puesta en funcionamiento de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística creada en virtud de la presente Ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado.*

Los planes de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a los preceptos de la presente ley, con arreglo a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano de los municipios con plan general de ordenación municipal aprobado al amparo de la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbano, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento en vigor.

b) Al suelo urbano de los municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, que reúna las condiciones establecidas en el artículo 12.a) de la presente ley se aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento vigente.

c) Al resto del suelo urbano y, en todo caso, al incluido en polígonos, unidades de ejecución o de actuación de los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto por la presente ley para el suelo urbano no consolidado y podrá ejecutarse de acuerdo con la ordenación establecida por el planeamiento vigente en el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Transcurrido este plazo sin que haya sido aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución, serán de aplicación los límites de edificabilidad establecidos por la presente ley para el suelo urbano no consolidado, siendo el ámbito de referencia para la aplicación de esta limitación el polígono o unidad de ejecución o de actuación.

En caso de que los terrenos no estén incluidos en polígonos y merezcan la condición de suelo urbano no consolidado según la presente ley, deberá procederse a la delimitación del polígono con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 117.

d) Al suelo urbanizable de los municipios con plan general adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable delimitado, y al resto del suelo urbanizable, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable no delimitado.

En todo caso, los sectores con plan parcial aprobado definitivamente habrán de ser ejecutados con arreglo a la ordenación y en los plazos establecidos en el propio plan parcial y, como máximo, en el plazo de tres años, a contar a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Transcurrido este plazo sin que haya sido aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución, deberá revisarse íntegramente el plan para adaptarlo a lo dispuesto en la presente ley.

En los municipios con plan general de ordenación municipal adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, los planes parciales y planes de sectorización que se aprueben habrán de acomodarse íntegramente a lo dispuesto en la presente ley, con la particularidad de que serán de aplicación los usos e intensidades fijados por el vigente plan general, en su caso, siempre y cuando se apruebe el instrumento de gestión en el plazo máximo de tres años, a contar a partir de la entrada en vigor de la presente ley de modificación.

En el resto de los municipios con plan general no adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, ni a la presente ley, se aplicará íntegramente la Ley 9/2002, con la particularidad de que a los sectores contiguos sin solución de continuidad con el suelo urbano se aplicarán los límites establecidos por el artículo 46.3, y a los demás sectores se aplicarán los límites establecidos por el artículo 46.4, sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas por el planeamiento vigente. Al mismo tiempo, en estos municipios, para la aprobación definitiva de planes parciales y de sus modificaciones, será necesario obtener el informe favorable del director o directora general competente en materia de urbanismo, en los términos establecidos por el artículo 86.1.d).

En todo caso, a los ámbitos sin plan parcial aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002 que se encuentren en el ámbito de la servidumbre de protección establecida por la Ley 22/1988, de costas, o en el ámbito sometido a algún régimen de protección de la Ley 9/2001, de conservación de la naturaleza, se aplicará el régimen establecido por la presente ley para el suelo rústico de protección de costas o de espacios naturales, respectivamente.

e) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales tradicionales delimitados al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del suelo a Galicia, en la delimitación de un núcleo rural según la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, o en la de su área de influencia, o en la de expansión delimitada al amparo de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, se aplicará el siguiente régimen:

A los terrenos incluidos en la delimitación del núcleo rural, o en la de su área de influencia, o en la de expansión, que presenten un grado de consolidación por la edificación inferior al 50% de su superficie, se aplicará el régimen establecido en la presente ley para el

núcleo rural común, por lo que se estará a lo dispuesto en las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente respectivo, con las siguientes especificaciones que, en todo caso, deberán respetar las mayores limitaciones establecidas en el planeamiento respectivo:

Parcela mínima: 500 m².
Altura máxima: B+1+Bc.
Ocupación máxima: 40%.

A los terrenos incluidos en la delimitación del núcleo rural, o en la de su área de influencia, o en la de expansión, que presenten un grado de consolidación por la edificación superior al 50% de su superficie, se aplicará el régimen establecido por la presente ley para el núcleo rural común, por lo que se estará a lo dispuesto en las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente respectivo, con las siguientes especificaciones, que, en todo caso, deberán respetar las mayores limitaciones establecidas en el planeamiento respectivo:

Parcela mínima: 300 m².
Altura máxima: B+1+Bc.
Ocupación máxima: 50%.

No obstante lo anterior, a los terrenos incluidos en polígonos en ejecución por contar con instrumento de equidistribución aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002 les será de aplicación el régimen de suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida por el plan.

A los terrenos delimitados como suelo de núcleo rural de conformidad con lo previsto en el artículo 13.2 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, en su redacción anterior a la presente ley, ubicados dentro de la circunscripción del núcleo existente, se aplicará el régimen previsto en el artículo 29.1 de la presente ley.

A través del procedimiento de modificación del planeamiento general, se podrá delimitar o revisar la delimitación y ordenación individualizada de los núcleos rurales existentes, según los criterios establecidos por los artículos 13 y 25 de la presente ley.

Excepcionalmente, en supuestos debidamente justificados y previo informe preceptivo de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, el plan general modificado o revisado podrá atemperar la exigencia de consolidación requerida por el artículo 13.3.b) y c) de la presente ley.

f) Al suelo clasificado por el planeamiento vigente como no urbanizable o rústico, incluso conforme con lo previsto en el artículo 32 de la presente ley en su redacción anterior a la modificación, a través de la Ley 2/2010, de 25 de marzo, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

A través del procedimiento de modificación del planeamiento general, justificadamente, se podrán imponer, en su caso, mayores limitaciones.

g) En todo caso, las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente ley deben ajustarse a lo dispuesto en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación del planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico vigente en la actualidad deberá adaptarse a lo dispuesto en la presente Ley en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) En el plazo de tres años.
- b) Cuando se proceda a su revisión.
- c) Cuando concurren circunstancias objetivas en el Ayuntamiento afectado que lo aconsejen y así lo determine el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En caso de incumplimiento del requerimiento autonómico será de aplicación lo dispuesto en el artículo 81.2 de la presente Ley.

2. En todo caso, los Ayuntamientos podrán adaptar sus planes generales o normas subsidiarias en cualquier momento.

Disposición transitoria tercera. *Planes en tramitación.*

El planeamiento aprobado inicialmente y en tramitación antes de la entrada en vigor de esta Ley podrá, durante el plazo máximo de seis meses, continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva con arreglo a lo dispuesto en la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera 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 solo, la necesidad de someterlo a nueva información pública, salvo cuando se pretendan introducir otras modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación, extremo que será informado por el Secretario municipal.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, el planeamiento obligatoriamente deberá adaptarse íntegramente a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico y suelo de núcleo rural.*

1. Las autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico y en suelo de núcleo rural antes de la entrada en vigor de esta Ley en las que no se hubiera iniciado la edificación se podrán declarar extinguidas por el órgano que las hubiese otorgado, previa audiencia del interesado, en cuanto sean contrarias o disconformes con el nuevo régimen establecido en la presente Ley, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización que pudieran corresponder, en cuyo caso deberán fijarse en el mismo expediente.

En el supuesto de que ya hubieran transcurrido los plazos para la iniciación, se entenderán automáticamente caducadas por ministerio de la Ley.

2. En el supuesto de que las obras ya se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente Ley y resultaran incompatibles o disconformes con el nuevo régimen del suelo rústico o de núcleo rural, el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento podrán modificar, dejar sin efecto o revocar, respectivamente, la autorización o licencia, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización, que, en su caso, deberán fijarse en el mismo expediente.

3. Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística y de la preceptiva autorización autonómica podrán mantener el uso autorizado, y podrán ejecutarse en las mismas obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, aun cuando no cumplan las condiciones de uso y de edificación establecidas por la presente ley.

Asimismo, previa autorización autonómica, con arreglo a lo establecido por el artículo 41, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que no se trate de terrenos que hayan de ser incluidos en el suelo rústico de protección de espacios naturales, de aguas, de costas o de interés paisajístico de acuerdo con la presente ley.

b) Que cumpla las condiciones de edificación establecidas por los artículos 42 y 44 de la presente Ley por el planeamiento urbanístico.

En caso de viviendas en suelo rústico, sólo podrán ampliarse hasta un máximo del 10 % de la superficie edificada autorizada.

c) Que se mantengan el uso y la actividad autorizados originariamente, no permitiéndose el cambio de uso.

d) Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y de la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

Disposición transitoria quinta. *Procedimientos de tasación conjunta en tramitación.*

A los expedientes de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta que, con anterioridad al 1 de enero de 2011, se encontrasen en el supuesto a que se refiere el apartado 4 del artículo 144 de esta ley les será de aplicación lo dispuesto en ese artículo.

Disposición transitoria sexta. *Disposiciones complementarias a esta Ley.*

Hasta que entren en vigor las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta Ley, se aplicarán las que se contienen en los reglamentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, disciplina urbanística de Galicia y edificación forzosa y registro municipal de solares, en todo lo que no se opongan a la presente Ley o resulten afectadas por la misma.

Disposición transitoria séptima. *Jurados Provinciales de Expropiación.*

El Reglamento previsto en el artículo 232.3 de la presente Ley se aprobará en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor y, mientras, seguirán ejerciendo estas funciones los actuales Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa.

Disposición transitoria octava. *Directrices de ordenación del territorio y planes sectoriales.*

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, la Xunta remitirá al Parlamento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley el documento de aprobación provisional de las directrices de ordenación del territorio.

Asimismo, la Xunta remitirá al Parlamento en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley el Plan Sectorial de Ordenación del Litoral en donde se recogerán las condiciones específicas de este ámbito territorial.

Disposición transitoria novena. *Instrumentos de gestión urbanística en tramitación.*

Los instrumentos de gestión urbanística en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley podrán continuar tramitándose de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.

Disposición transitoria décima. *Procedimientos sancionadores.*

En todo caso, los procedimientos sancionadores y de reposición de la legalidad por infracciones cometidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por la legislación vigente en el momento de su comisión, sin perjuicio de aplicar a los expedientes sancionadores la norma más favorable al sancionado.

Disposición transitoria decimoprimer. *Explotación e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y aserraderos existentes.*

1. Las construcciones e instalaciones situadas en suelo rústico o en suelo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria, de primera transformación de productos agroganaderos y forestales, así como los aserraderos de madera, existían en el momento de la entrada en vigor de la presente ley podrán mantener su actividad, aunque no estén amparadas en las preceptivas licencias municipales de edificación o de actividad, sin necesidad de las mismas.

En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de licencia urbanística municipal, las obras de reconstrucción, rehabilitación, conservación y reforma necesarias siempre que mantengan la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o de aserradero, adoptando las medidas correctoras oportunas para garantizar las condiciones sanitarias y ambientales.

Las construcciones e instalaciones situadas en suelo rústico o en suelo de núcleo rural citadas que existían a la entrada en vigor de la presente ley, para su regularización, deberán abonar en el ayuntamiento respectivo el impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras.

2. Asimismo, podrá permitirse, previa obtención de la licencia urbanística municipal, la ampliación de las construcciones destinadas a la explotación o apoyo a la actividad

agropecuaria, incluso en volumen independiente, cumpliendo las condiciones de edificación establecidas en el artículo 42 de la presente ley y en el planeamiento urbanístico vigente, excepto en lo que refiere a las condiciones de parcela mínima edificable, retranqueos, ocupación y volumen máximos, distancias mínimas a viviendas y a asentamientos de población. En caso de las construcciones destinadas a aserraderos también se permitirá su ampliación siempre que cumplan las condiciones de edificación establecidas en el artículo 42 de la presente ley y en el planeamiento urbanístico, excepto en lo que se refiere a la superficie máxima ocupada por la edificación sin superar el límite del 60% de la superficie de la parcela.

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

3. Este mismo régimen será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación o apoyo de la actividad agropecuaria y aserraderos amparados en licencia urbanística otorgada antes de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria decimosegunda. *Explotaciones mineras existentes. Las explotaciones mineras, las actividades extractivas de recursos minerales y los establecimientos de beneficio vinculados a las actividades mineras, cuando éstas estuvieran en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, localizados en suelo rústico especialmente protegido podrán continuar su actividad en los ámbitos para los que disponen de licencia urbanística municipal.*

Las explotaciones mineras, las actividades extractivas de recursos minerales y los establecimientos de beneficio vinculados a las actividades mineras, cuando éstas estuvieran en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, localizados en suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección forestal o de las aguas que no cuenten con la preceptiva licencia urbanística municipal para continuar su actividad habrán de obtenerla, una vez que acrediten su existencia con anterioridad a la entrada en vigor de la citada ley. Para ello, bastará con el reconocimiento administrativo de la dirección general con competencia en materia de minas. Para la obtención de la licencia urbanística municipal se presentará en el ayuntamiento la solicitud de regularización, a la que se adjuntará el reconocimiento administrativo anteriormente señalado, acreditativo del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

Las explotaciones mineras, las actividades extractivas de recursos minerales y los establecimientos de beneficio vinculados a las actividades mineras, cuando éstas estuvieran en activo en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, localizados en cualquier categoría de suelo rústico especialmente protegido, excepto los mencionados en el párrafo anterior, que no cuenten con la preceptiva licencia urbanística municipal para continuar su actividad habrán de obtenerla, previa autorización del Consejo de la Xunta, oída la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y a propuesta de la consejería competente en materia de minas. El Consejo de la Xunta valorará la compatibilidad o no de la explotación con los valores naturales, ambientales, paisajísticos y de patrimonio cultural existentes o con su vinculación a pactos ambientales.

La implantación de nuevas explotaciones y actividades extractivas, así como la ampliación de las existentes en cualquier categoría de suelo rústico especialmente protegido, no podrá realizarse en tanto no sea aprobado definitivamente el correspondiente plan sectorial de actividades extractivas de Galicia, o proyecto sectorial, que será formulado y tramitado por el consejero o consejera competente en materia de minas; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de otorgar autorización para actividades extractivas en suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección forestal, según lo dispuesto por los artículos 36 y 37 de la presente ley.

Disposición transitoria decimotercera. *Asentamientos surgidos al margen del planeamiento.*

1. Los asentamientos surgidos al margen del planeamiento urbanístico antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, que no estén integrados en la malla urbana ni reúnan las características propias de un núcleo rural, se clasificarán como suelo urbanizable, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) El ámbito del sector deberá estar ocupado por la edificación, cuando menos, en un 50% de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan establezca.

b) En ningún caso podrá afectar a terrenos que deban incluirse en suelo rústico de protección de costas, de aguas o de espacios naturales, según la presente ley, salvo cuando quede acreditada la vinculación directa de la actividad con la ubicación. En este caso, será necesario obtener el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo y se someterá a la aprobación definitiva del Consejo de la Xunta de Galicia.

c) El plan podrá reducir o eliminar justificadamente las reservas de suelo para dotaciones públicas y, en su caso, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecidas por la presente ley.

d) El plan contendrá, en todo caso, el trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación municipal, con señalización de alineaciones y rasantes; así como las características y el trazado de las redes de abastecimiento de agua y de alcantarillados, energía eléctrica e iluminación pública, y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

e) El plan preverá, al mismo tiempo, las medidas necesarias para garantizar el estricto cumplimiento del Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental y de aquella otra normativa sectorial en materia de medio ambiente.

f) El aprovechamiento urbanístico de las personas propietarias será el correspondiente al 90% del aprovechamiento tipo.

g) La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que, en su caso, se sitúe dicho aprovechamiento, que habrán de ser asumidos por las personas propietarias.

2. Las edificaciones o instalaciones existentes en los asentamientos industriales a que se refiere este artículo podrán mantener su actividad aún cuando no cuenten con la preceptiva licencia municipal o, en su caso, autorización autonómica, en el plazo que medie hasta su completa regularización tras la aprobación definitiva del plan que contenga la ordenación detallada del sector y de los proyectos de equidistribución y urbanización que resulten necesarios, que no podrá ser superior a tres años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley de modificación.

Disposición derogatoria. *Derogación de las Leyes 7/1995 y 1/1997.*

Quedan derogadas la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, y la Ley 7/1995, de 29 de junio, de Delegación y Distribución de Competencias en Materia de Urbanismo.

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 primera. *Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio de Galicia.*

Se modifica el texto de la disposición adicional primera de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación del territorio llevará implícita la declaración de utilidad pública o interés social de las obras, instalaciones y servicios proyectados, así como la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución de las obras, instalaciones y servicios previstos de forma concreta en aquéllos, a los efectos de expropiación forzosa o de imposición de servidumbres, siempre que conste la descripción física y jurídica individualizada de los bienes y derechos afectados.

2. Las obras promovidas directamente por la Administración Pública o sus Organismos Autónomos previstas en un proyecto sectorial y calificadas como de marcado carácter territorial no estarán sujetas a licencia urbanística municipal.

No obstante, una vez aprobados los proyectos de las citadas obras públicas, la Administración competente lo pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados.»

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario de la Ley.*

Se autoriza al Consello de la Xunta para dictar las disposiciones para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

Santiago de Compostela, 30 de diciembre de 2002.

MANUEL FRAGA IRIBARNE,
Presidente

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.