

**ANTEPROXECTO
DE
LEI DO SOLO DE GALICIA**

LEI X/20XX, DO XX DE XXXXXX, DO SOLO DE GALICIA

TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo I. Principios xerais.

Artigo 1. Obxecto da lei.

Artigo 2. Función pública e iniciativa privada.

Capítulo II. Competencia e organización administrativa.

Sección 1ª. Disposición xeral.

Artigo 3. Administracións competentes.

Sección 2ª. Competencias e órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma.

Artigo 4. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

Artigo 5. Comisión Superior de Urbanismo.

Artigo 6. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Sección 3ª. Competencias urbanísticas no ámbito local.

Artigo 7. Competencia dos municipios.

Sección 4ª. Xurado de Expropiación de Galicia.

Artigo 8. Xurado de Expropiación de Galicia.

TÍTULO I. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

Capítulo I. Disposicións xerais.

Artigo 9. Réxime da propiedade.

Artigo 10. Subrogación real.

Capítulo II. Clasificación do solo.

Artigo 11. Clasificación do solo.

Capítulo III. Réxime das distintas clases e categorías de solo.

Sección 1ª. Solo urbano.

Artigo 12. Solo urbano.

Artigo 13. Categorías de solo urbano.

Artigo 14. Soares.

Artigo 15. Dereitos dos propietarios.

Artigo 16. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.

Artigo 17. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado.

Artigo 18. Aproveitamento urbanístico no solo urbano.

Sección 2ª. Núcleos rurais.

Subsección 1ª. Delimitación e réxime.

Artigo 19. Solo de núcleo rural.

Artigo 20. Réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural.

Subsección 2ª. Condicións de uso.

Artigo 21. Usos do solo de núcleo rural.

Artigo 22. Actuacións incompatibles.

Sección 3ª. Solo urbanizable.

Artigo 23. Solo urbanizable.

Artigo 24. Réxime do solo urbanizable.

Artigo 25. Deberes dos propietarios de solo urbanizable.

Artigo 26. Aproveitamento urbanístico no solo urbanizable.

Sección 4ª. Solo rústico.

Subsección 1ª. Réxime.

Artigo 27. Concepto e categorías.

Artigo 28. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.

Artigo 29. Solo rústico de protección ordinaria.

Artigo 30. Solo rústico de especial protección.

Subsección 2ª. Condicións de uso.

Artigo 31. Usos en solo rústico.

Artigo 32. Réxime de usos.

Artigo 33. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.

Artigo 34. Edificacións existentes de carácter tradicional.

Subsección 3ª. Procedemento para o outorgamento de autorizacións en solo rústico.

Artigo 35. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

Subsección 4ª. Condicións de edificación.

Artigo 36. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

TÍTULO II. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Capítulo I. Disposicións xerais.

Sección 1ª. Límites de sostibilidade e calidade de vida e cohesión social.

Artigo 37. Límites de sostibilidade.

Artigo 38. Calidade de vida e cohesión social.

Artigo 39. Normas de calidade ambiental e paisaxística.

Sección 2ª.- División do solo urbano e urbanizable.

Artigo 40. División do solo urbano e urbanizable.

Sección 3ª.- Instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 41. Instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 42. Avaliación ambiental estratéxica dos instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 43. Actos preparatorios para a elaboración dos plans xerais de ordenación municipal e dos instrumentos de ordenación urbanística de desenvolvemento: suspensión de licenzas.

Sección 4ª.- Normas técnicas de planeamento.

Artigo 44. Normas técnicas de planeamento.

Capítulo II. Plan básico autonómico.

Artigo 45. Plan básico autonómico.

Artigo 46. Procedemento de aprobación do plan básico autonómico.

Capítulo III. Plan xeral de ordenación municipal.

Sección 1ª. Disposicións xerais.

Artigo 47. Formulación e contido.

Artigo 48. Determinacións de carácter xeral.

Artigo 49. Determinacións en solo urbano consolidado.

Artigo 50. Determinacións en solo urbano non-consolidado.

Artigo 51. Determinacións en solo de núcleo rural.

Artigo 52. Determinacións en solo urbanizable.

Artigo 53. Determinacións en solo rústico.

Artigo 54. Documentación.

Artigo 55. Estratexia de actuación e estudo económico.

Sección 2ª. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal.

Artigo 56. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal.

Artigo 57. Competencia para a aprobación definitiva.

Artigo 58. Documentos refundidos de planeamento.

Capítulo IV. Planeamento de desenvolvemento do plan básico autonómico.

Artigo 59. Plans básicos municipais.

Artigo 60. Procedemento de aprobación dos plans básicos municipais.

Capítulo V. Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal.

Sección 1ª. Disposicións comúns.

Artigo 61. Disposicións comúns aos plans de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal.

Artigo 62. Plans de iniciativa particular.

Sección 2ª. Plan Parciais.

Artigo 63. Obxecto.

Artigo 64. Determinacións.

Artigo 65. Documentación.

Sección 3ª. Plans especiais.

Artigo 66. Finalidades.

Artigo 67. Plans especiais de protección.

Artigo 68. Plans especiais de reforma interior.

Artigo 69. Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

Sección 4ª. Procedemento de elaboración e aprobación.

Artigo 70. Formulación dos plans parciais e plans especiais.

Artigo 71. Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais.

Artigo 72. Prazos para a aprobación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

Capítulo VI. Outras figuras de planeamento.

Sección 1ª. Estudos de detalle.

Artigo 73. Estudos de detalle.

Artigo 74. Procedemento de formulación e aprobación dos estudos de detalle.

Sección 2ª. Catálogos.

Artigo 75. Catálogos.

Capítulo VII. Vixencia e modificación dos instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 76. Vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 77. Modificación dos instrumentos de ordenación urbanística.

Capítulo VIII. Efectos da aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 78. Executividade do planeamento.

Artigo 79. Declaración de utilidade pública.

Artigo 80. Iniciación de expropiacións por ministerio da lei.

Artigo 81. Publicidade.

Artigo 82. Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

Artigo 83. Obrigatoriedade.

Artigo 84. Usos e obras provisionais.

Artigo 85. Edificios fóra de ordenación.

TÍTULO III. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artigo 86. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

Artigo 87. Protección das vías de circulación.

TÍTULO IV. EXECUCIÓN DOS PLANS DE ORDENACIÓN

Capítulo I. Disposicións xerais.

- Artigo 88.** Finalidade.
- Artigo 89.** Competencias.
- Artigo 90.** Presupostos da execución.
- Artigo 91.** Execución e conservación de obras de urbanización.

Capítulo II. Áreas de reparto.

- Artigo 92.** Determinación.
- Artigo 93.** Regras para a delimitación.

Capítulo III. Aproveitamento tipo.

- Artigo 94.** Concepto e cálculo.

Capítulo IV. Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística.

- Artigo 95.** Polígonos.
- Artigo 96.** Polígonos con exceso de aproveitamento real.
- Artigo 97.** Polígonos con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación.
- Artigo 98.** Actuacións illadas..

Capítulo V. Regras xerais para a equidistribución.

Sección 1ª. Principios e criterios.

- Artigo 99.** Obxecto.
- Artigo 100.** Contido do instrumento de equidistribución.
- Artigo 101.** Procedemento de aprobación do instrumento de equidistribución.
- Artigo 102.** Efectos da aprobación do instrumento de equidistribución.
- Artigo 103.** Dereito de realoxo e retorno.
- Artigo 104.** Extinción ou transformación de dereitos e cargas.
- Artigo 105.** Efectos tributarios e supletoriedade das normas de expropiación forzosa.

Sección 2ª. Operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural.

- Artigo 106.** Obxecto.

Capítulo VI. Sistemas de actuación.

Sección 1ª. Disposicións xerais.

- Artigo 107.** Clases de sistemas de actuación.
- Artigo 108.** Elección do sistema de actuación.
- Artigo 109.** Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.
- Artigo 110.** Distribución xusta de cargas e beneficios.
- Artigo 111.** Cargas da urbanización.
- Artigo 112.** Réxime de contratación das obras de urbanización.

Sección 2ª. Sistema de cooperación.

- Artigo 113.** Determinacións xerais.
- Artigo 114.** Reparcelación voluntaria.

Sección 3ª. Sistema de expropiación.

- Artigo 115.** Determinacións xerais.
- Artigo 116.** Formas de xestión.
- Artigo 117.** Prezo xusto.
- Artigo 118.** Exclusión da expropiación.
- Artigo 119.** Adjudicación de parcelas excluídas da expropiación.
- Artigo 120.** Incumprimento do propietario de bens excluídos.

Sección 4ª. Sistema de concerto.

- Artigo 121.** Características do sistema.
- Artigo 122.** Formas de xestión do sistema.

Sección 5ª. Sistema de compensación.

- Artigo 123.** Concepto.

- Artigo 124.** Constitución da xunta de compensación.
- Artigo 125.** Incorporación de propietarios á xunta de compensación.
- Artigo 126.** Proxecto de compensación.
- Artigo 127.** Xunta de compensación e transmisión de terreos.
- Artigo 128.** Responsabilidade da xunta de compensación e obrigas dos seus membros.
- Artigo 129.** Substitución do sistema de compensación.

Capítulo VII. Obtención de terreos de sistemas xerais e locais.

- Artigo 130.** Definicións.
- Artigo 131.** Obtención dos sistemas xerais e locais.
- Artigo 132.** Permuta forzosa.
- Artigo 133.** Ocupación directa.

Título V. PATRIMONIOS PÚBLICOS DO SOLO

- Artigo 134.** Constitución.
- Artigo 135.** Reservas de terreos.
- Artigo 136.** Bens que integran o patrimonio público do solo.
- Artigo 137.** Destino do patrimonio público do solo.

TÍTULO VI. INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO E DISCIPLINA URBANÍSTICA

Capítulo I. Fomento da edificación, conservación e rehabilitación.

- Artigo 138.** Deber de edificar os soares.
- Artigo 139.** Deberes de uso, conservación e rehabilitación.
- Artigo 140.** Ordes de execución.
- Artigo 141.** Rexistro de soares.
- Artigo 142.** Venta forzosa.
- Artigo 143.** Obrigas do adquirente.
- Artigo 144.** Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.
- Artigo 145.** Actuación a través dun axente edificador.
- Artigo 146.** Informe de avaliación de edificios.
- Artigo 147.** Declaración de ruína.

Capítulo II. Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª. Títulos habilitantes de natureza urbanística.

- Artigo 148.** Licenzas urbanísticas e comunicacións previas.
- Artigo 149.** Procedemento de outorgamento de licenzas.
- Artigo 150.** Prelación de licenzas e outros títulos administrativos.
- Artigo 151.** Caducidade das licenzas.
- Artigo 152.** Procedemento para a tramitación das comunicacións previas.
- Artigo 153.** Actos promovidos polas administracións públicas.

Sección 2ª. Parcelacións.

- Artigo 154.** Parcelacións urbanísticas.
- Artigo 155.** División e segregación de predios en solo rústico.
- Artigo 156.** Indivisibilidade de parcelas e réxime de parcelacións.

Capítulo III. Disciplina urbanística.

Sección 1ª. Inspección urbanística.

- Artigo 157.** Da inspección urbanística.

Sección 2ª. Protección da legalidade urbanística.

- Artigo 158.** Obras e usos sen título habilitante en curso de execución.
- Artigo 159.** Obras terminadas sen título habilitante.
- Artigo 160.** Suspensión e revisión de licenzas.
- Artigo 161.** Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.
- Artigo 162.** Protección da legalidade no solo rústico.

Sección 3ª. Infraccións e sancións.

- Artigo 163.** Definición das infraccións urbanísticas.
- Artigo 164.** Tipificación das infraccións urbanísticas.
- Artigo 165.** Prazos de prescripción.
- Artigo 166.** Persoas responsables.
- Artigo 167.** Regras para determinar a contía das sancións.
- Artigo 168.** Sancións accesorias.
- Artigo 169.** Órganos competentes.
- Artigo 170.** Procedemento sancionador.

Título VII. CONVENIOS URBANÍSTICOS

- Artigo 171.** Obxecto e natureza.
- Artigo 172.** Convenios urbanísticos de planeamento.
- Artigo 173.** Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.
- Artigo 174.** Formalización e perfeccionamento.

DISPOSICIÓN ADICIONAIS

Disposición adicional primeira. Plataforma urbanística dixital de Galicia

Disposición adicional segunda. Ordenación urbanística de sistemas xerais mediante proxecto sectorial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIAS

Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable ao planeamento non adaptado.

Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.

Disposición transitoria terceira. Réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico.

Disposición transitoria cuarta. Reserva de vivenda protexida.

Disposición transitoria quinta. Disposicións complementarias a esta lei.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

Disposición derogatoria. Derrogación normativa.

DISPOSICIÓN DERRADEIRAS

Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.

Disposición derradeira segunda. Modificación da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

Disposición derradeira terceira. Desenvolvemento regulamentario da lei.

Disposición derradeira cuarta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

A Comunidade Autónoma de Galicia, en virtude do disposto no artigo 27.3 do seu Estatuto de Autonomía, aprobado mediante a Lei orgánica 1/1981, do 6 de abril, ostenta a competencia exclusiva en materia de ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda.

O exercicio da competencia urbanística iniciouse na nosa Comunidade Autónoma coa Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, e continuouse coa Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, supuxo o exercicio pleno pola Comunidade Autónoma Galega das competencias en materia de urbanismo constitucionalmente atribuídas, de conformidade coa doutrina do Tribunal Constitucional. Durante a vixencia desta Lei promulgáronse unha sucesión de Leis que modificaron o texto legal inicialmente aprobado, ata chegar á redacción vixente.

Pero as modificacións legislativas do ordenamento xurídico urbanístico non se produciron soamente a través da modificación da normativa autonómica, senón que tamén o lexislador estatal, no exercicio das súas competencias con incidencia no eido urbanístico, realizou distintas reformas na lexislación básica, debendo destacar o Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo; e a Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

O Texto Refundido da Lei do Solo supuxo unha modificación substancial da anterior Lei 6/1998, do 13 de abril, de réxime do solo e valoracións. Na nova regulación estatal defínese o contido do dereito de propiedade, recollendo os dereitos e deberes dos propietarios, así como os dereitos e deberes do cidadán, sobre a base das situacións básicas do solo: rural e urbanizado, abandonando deste xeito os conceptos derivados da clasificación do solo.

Polo que respecta á Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, esta norma modificou o Texto Refundido da Lei do Solo, co obxecto de regular as condicións básicas que garantan un desenvolvemento sostible, competitivo e eficiente do medio urbano, mediante o impulso e fomento das actuacións de rehabilitación dos edificios e de rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes.

Neste contexto, tras máis dunha década de andadura da Lei 9/2002, a propia evolución da sociedade galega, a nova realidade existente, así como os constantes cambios normativos no eido urbanístico e medioambiental, aos que non pode ser alleo o lexislador, fan aconsellable abordar unha reforma legislativa de xeito global, reforma que contribúa a un desenvolvemento da actividade urbanística de xeito racional e equilibrado.

A vontade do lexislador de cara a afrontar un texto legal que regule a materia urbanística na nosa Comunidade Autónoma é clara: perséguese a promulgación dunha lei presidida polos

principios de transparencia, claridade, simplificación administrativa, seguridade xurídica e aplicabilidade práctica. En definitiva, co presente texto preténdese acadar unha norma reguladora do solo, máis obxectiva, que conforme un documento áxil, accesible a todos os axentes sociais e operadores xurídicos, que busque a corresponsabilidade de todos eles, que posibilite a protección territorial e un desenvolvemento urbanístico sustentable, que xurda do maior consenso posible e que teña vocación de estabilidade.

Estase a partir da idea básica de que o urbanismo é unha tarefa de todos: todos somos os responsables da construción do noso territorio e non podemos eludir a nosa responsabilidade, cada un no seu eido. Preténdese que esta Lei do solo basee a formulación do principio do urbanismo responsable.

A Lei do Solo aposta pola protección territorial, e, en particular, pola defensa e respecto do solo rústico e polos seus valores merecentes de protección, xa sexa pola afección ao dominio público ou pola presenza de valores merecentes de especial salvagarda. E todo isto, sen perder de vista a dimensión do solo rústico como solo produtivo e útil que debe ser recollida e potenciada.

Un dos principios que inspira a Lei é a simplificación administrativa e o interese pola consecución dos principios de axilidade e eficacia nesta materia, sen que isto supoña unha mingua do respecto aos valores naturais e á riqueza do noso territorio. Neste senso e en aras a unha máis axeitada formulación do ordenamento xurídico urbanístico, propónse mellorar o actual esquema, constituído pola Lei 9/2002, o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia, e supletoriamente, polos regulamentos estatais en materia de xestión e planeamento. Daquela, considérase acaída a formulación dunha Lei do Solo que incorpore as determinacións legais básicas, e que se desenvolverá a través dun único Regulamento da Lei do Solo que desenvolva as cuestións de planeamento, xestión e disciplina urbanística.

II

Dentro da búsqueda da corresponsabilidade, encardínase outro dos principios básicos inspiradores da Lei: o recoñecemento da autonomía local. Neste senso, dótase aos municipios de maior competencia no eido urbanístico, reservando para a Comunidade Autónoma as competencias referidas ao control de legalidade e á tutela dos intereses supramunicipais.

Así, dentro do máximo respecto ao marco definido polo Tribunal Constitucional, que recoñeceu ás Comunidades Autónomas a facultade para determinar, no exercicio da súa competencia urbanística exclusiva, a participación dos municipios, a nova Lei modula o reparto de atribucións entre os municipios e a Administración autonómica.

Manifestación clara deste principio de defensa de autonomía local é o feito de que con esta Lei se reduzan considerablemente os usos do solo rústico sometidos a un control previo da Comunidade Autónoma; ou que se outorgue aos municipios cunha poboación superior a 50.000 habitantes a competencia para a aprobación definitiva dos seus plans xerais de ordenación municipal.

Agora ben, nese exercicio de competencias urbanísticas, o lexislador ten en conta a pluralidade e diversidade do territorio galego, sendo sensible coas diferenzas de recursos existentes nos distintos concellos. Por ese motivo, atribúense á Administración autonómica competencias para elaborar e tramitar instrumentos de planeamento que permitan aos municipios con menos poboación e recursos dispoñer dun plan básico que ordene urbanisticamente o seu termo municipal, sempre dentro do respecto estrito a súa autonomía local a través da participación da Administración afectada.

III

A Lei componse dun Título Preliminar, sete Títulos, dúas disposicións adicionais, cinco disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e catro disposicións derradeiras.

O título preliminar define o urbanismo como unha función pública, sen prexuízo do recoñecemento que formula da iniciativa privada. A distribución competencial en materia urbanística entre a Comunidade Autónoma e os municipios reflíctese tamén neste título, que contén un capítulo dedicado á competencia e á organización administrativa.

IV

O título I dedicado ao réxime urbanístico do solo, regula a clasificación e cualificación do solo, así como o réxime xurídico correspondente en función destas.

A clasificación do solo contida na Lei 9/2002, do 30 de decembro, diferenciando o solo urbano, o solo de núcleo rural, o solo urbanizable e o solo rústico, considérase axeitada ao modelo territorial galego e, en consecuencia, a presente Lei recolle a dita clasificación, aínda que introducindo certas matizacións en relación coas categorías de solo e co réxime xurídico aplicable.

O réxime do solo urbano mantén no esencial os criterios tradicionais para a súa clasificación e categorización, diferenciando entre o solo urbano consolidado e non consolidado e harmonizando as definicións destas categorías de solo aos conceptos contidos na lexislación estatal de solo, en particular, coas matizacións introducidas pola Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

Mantense o recoñecemento dos núcleos rurais como unha clase de solo, característica do sistema de asentamentos da poboación de Galicia, vinculados ao acervo urbanístico da nosa Comunidade, e que conforman un modelo de ocupación do solo que tanto ten contribuído ao desenvolvemento harmónico do noso territorio. O solo de núcleo rural categorízase en solo de núcleo rural histórico-tradicional e solo de núcleo rural común, eliminándose a categoría de solo de núcleo rural complexo.

Respecto do solo urbanizable, o legislador considerou necesario dotar a este solo de substantividade propia, abandonando o carácter residual que tradicionalmente se lle viña atribuíndo. Neste senso, o solo urbanizable defínese como o relativo aos terreos que o planeamento considere necesarios e axeitados para permitir o crecemento da poboación e da actividade económica, ou para completar a súa estrutura urbanística.

Suprímese a tradicional categorización do solo urbanizable en solo urbanizable delimitado ou inmediato e solo urbanizable non delimitado ou diferido. Malia que a planificación urbanística ten vixencia indefinida, na sociedade actual non semella apropiado outorgar a clasificación correspondente para proceder á transformación urbanística duns terreos e non establecer prazos para a súa execución nin para a delimitación de sectores, razón pola que se suprime a categoría de solo urbanizable non delimitado. Deste xeito, o plan xeral de ordenación municipal deberá conter necesariamente a delimitación dos sectores en solo urbanizable e a determinación dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento.

Outra das novidades desta Lei respecto do réxime do solo, é a regulación que se introduce do solo rústico. O legislador pon en valor o solo rústico, potenciando os usos económicos deste solo, dentro do máximo respecto á preservación dos valores que lle son propios, nunha aposta decidida pola explotación e xestión sustentable dos recursos naturais.

Mantéñense as categorías de solo rústico de protección ordinaria e solo rústico de especial protección. Agora ben, propónse unha clarificación e obxectivación da categorización do solo rústico protexido, que se definirá de conformidade coas proteccións e afeccións establecidas polas lexislacións sectoriais, aos efectos de salvagardar os elementos obxecto de protección nas referidas lexislacións sectoriais. Así, o solo rústico de especial protección será aquel que mereza tal categoría en función de valores obxectivos denotados pola lexislación sectorial.

Non obstante, enténdese lexítimo que aqueles concellos que durante a elaboración do seu planeamento, e como consecuencia do estudo detallado derivado do propio Plan, estimen que determinados terreos, pese a non contar con protección recollida nunha lexislación sectorial, conteñen valores que os fan merecedores da súa clasificación como solo rústico de especial protección, poden outorgar a estes terreos tal clasificación, unha vez obtida a conformidade expresa da Administración competente para a tutela dos valores detectados.

Non constitúe obxecto desta Lei, polo tanto, a regulación dos usos urbanísticos en función da categoría de solo rústico de protección ante a que nos atopemos. As limitacións dos usos de tales solos serán as establecidas pola propia lexislación sectorial que resulte de aplicación.

A Lei contempla exclusivamente unha relación de usos para o solo rústico, que dende o punto de vista urbanístico, limita do mesmo xeito o uso do solo rústico de especial protección –con independencia da súa categoría- e do solo rústico de protección ordinaria. Isto é así xa que se entende que todo o solo rústico é merecente de ser salvagardado de usos que non sexan consubstanciais co seu carácter ou que poidan dispoñer doutro emprazamento. No solo rústico de especial protección, será preciso atender ás maiores limitacións que imponhan as lexislacións

sectoriais aplicables, xa que son estas as encargadas de tutelar os valores obxecto de protección.

En canto aos procedementos para implantar os usos posibles en solo rústico, en aras a garantir unha maior autonomía municipal, a Lei, con carácter xeral, suprime a necesidade de obter autorización autonómica, sendo suficiente co título habilitante municipal. Non obstante, mantéñense dúas excepcións para usos nos que se considera que a súa implantación debe ser obxecto dunha maior tutela por parte da Comunidade Autónoma: as construcións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras; e as construcións que alberguen actividades complementarias de primeira transformación de produtos do sector primario.

Tamén se establece unha excepción para aqueles usos que se considera que poden ter un impacto máis severo: as construcións destinadas a usos turísticos; e os equipamentos ou dotacións, de tal xeito que para a implantación deses usos esixirase a redacción dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

V

O título II dedícase á regulación do planeamento urbanístico. Neste ámbito é preciso lembrar outro dos obxectivos fundamentais da presente Lei, que é a simplificación administrativa, cuxa consecución se reflicte, principalmente, neste título, tanto en relación ás figuras de planeamento como á tramitación de cada unha delas.

A simplificación administrativa alcanza especial relevancia no eido da tramitación do planeamento, aspecto no cal se introducen unha serie de cambios tendentes a diminuír a duración da súa tramitación, sen que isto supoña unha mingua da súa transparencia ou da participación pública.

Neste senso, en relación cos informes sectoriais, realzase o papel que se atribúe á Consellería competente en materia de urbanismo, sendo esta a encargada de recabar e remitir aos Concellos a totalidade dos informes sectoriais esixibles na tramitación dos plans xerais de ordenación municipal.

Co fin de clarificar a tramitación dos instrumentos de planeamento, esta Lei pretende unha maior integración da tramitación do procedemento de avaliación ambiental estratéxica coa tramitación urbanística. Deste xeito, a Lei incorpora a nova tramitación dos planeamentos derivada da Lei estatal 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

Outra das medidas novidasas que incorpora a Lei en relación coa tramitación dos plans xerais de ordenación municipal, é a relativa á competencia para a súa aprobación, outorgándolle esa competencia aos concellos nos supostos de municipios de máis de 50.000 habitantes. Enténdese que eses concellos teñen capacidade e recursos suficientes para asumir esa competencia, razón pola que a intervención urbanística da Comunidade Autónoma se reduce á emisión dun informe preceptivo e vinculante previo á aprobación definitiva.

En relación coa sistematización das figuras de planeamento, cómpre salientar outro dos obxectivos que impregna a Lei: dotar de seguridade xurídica ao ordenamento urbanístico, para o cal se considera imprescindible que todos os concellos de Galicia dispoñan dun instrumento de planeamento que ordene o seu termo municipal. A falta de capacidade de moitos concellos galegos de dotarse dun plan xeral de ordenación municipal é evidente, tras anos de vixencia dun marco xurídico que establecía o plan xeral como o único instrumento de planeamento xeral e mesmo con incentivos da Administración autonómica para a redacción deses plans xerais.

Por todo iso, a Lei, sen prexuízo do mantemento dos plans xerais de ordenación municipal e dos seus plans de desenvolvemento, introduce como figuras de planeamento o plan básico autonómico e os plans básicos municipais. Ambos instrumentos teñen como ámbito de aplicación os concellos que carezan de planeamento xeral e que contan con menos de 5.000 habitantes.

O plan básico autonómico identificará, no ámbito da Comunidade Autónoma no que resulta de aplicación, os asentamentos de poboación existentes e a delimitación das afeccións contidas na lexislación sectorial.

En desenvolvemento dese plan básico autonómico, elaboraranse os plans básicos municipais, que se configuran como instrumentos de ordenación para un termo municipal completo, e que teñen por obxecto o recoñecemento e a delimitación dos núcleos rurais existentes e dos terreos que reúnan os requisitos esixidos para ser clasificados como solo urbano consolidado, ademais da categorización do solo rústico.

Estes instrumentos constitúen unha ordenación básica, cuxa tramitación e aprobación corresponde á Comunidade Autónoma, en colaboración e coa participación dos concellos, e que estará vixente ata a que os respectivos municipios elaboren un plan xeral de ordenación municipal.

Deste xeito, dotarase a todos os concellos galegos dun instrumento urbanístico básico que lles permitirá a normalización da súa actividade urbanística.

En relación coas figuras de planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal, óptase por unha simplificación, diferenciando entre os plans parciais, os plans especiais e outras figuras de planeamento, como son os estudos de detalle e os catálogos. Os plans especiais poderán ter un obxecto diverso, incluída a ordenación detallada dun núcleo rural, non sendo preciso unha figura independente e diferenciada para a ordenación desta clase de solo.

Esta Lei realiza tamén unha aposta pola transparencia: os documentos de planeamento aprobados inicialmente, así como aqueles instrumentos de planeamento que acadaron a súa

aprobación definitiva, deben estar a disposición dos cidadáns a través de medios telemáticos, correspondendo aos concellos a obriga de garantir a difusión dos referidos documentos. A publicación telemática permitirá a difusión da información urbanística acorde coas novas tecnoloxías, facilitando o acceso a mesma.

Co mesmo fin de difundir e facer máis transparente a información urbanística, establécese a obriga de constituír un Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, no cal se inscriban a totalidade de instrumentos de planeamento aprobados definitivamente, sendo esta circunstancia determinante para proceder a súa publicación

VI

O título III contén as normas de aplicación directa, relativas á adaptación ao ambiente e protección da paisaxe, e á protección das vías de circulación. As normas de aplicación directa supoñen un mecanismo para preservar o medio ambiente e o patrimonio natural e cultural.

VII

O título IV ocúpase da execución dos plans de ordenación, que se configura como unha función suxeita ao control municipal, recoñecendo a participación dos particulares, principalmente a través dos sistemas de execución indirectos. A xestión urbanística iníciase unha vez aprobado o planeamento que conteña a ordenación detallada, coas áreas de reparto e a delimitación de polígonos como elementos fundamentais desa xestión urbanística.

Regúlase tamén neste título o aproveitamento tipo, posibilitando que na aprobación do instrumento de equidistribución poida modificarse o aproveitamento tipo da área de reparto, en atención á adaptación do valor dos coeficientes de ponderación dos usos e tipoloxías, aos valores reais nese momento.

Amplíase ao solo de núcleo rural a posibilidade de realizar operacións de reorganización da propiedade e de promover actuacións illadas para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento, que se axustarán en todo caso ao modelo de asentamento preexistente.

Establécense como sistemas de actuación directos a cooperación e a expropiación; e como sistemas indirectos, o concerto e a compensación, cunha regulación semellante á existente na actualidade.

Finaliza este título coa regulación da obtención de terreos de sistemas xerais e locais.

VIII

No título V regúlase os patrimonios públicos do solo, como un mecanismo de intervención no mercado do solo, en coherencia coa lexislación básica estatal.

IX

O título VI aborda a intervención na edificación e uso do solo, así como a disciplina urbanística, a través de tres capítulos: o primeiro dedicado ao fomento da edificación, conservación e rehabilitación; o segundo á intervención na edificación e uso do solo; e o terceiro á disciplina urbanística.

O lexislador fai especial fincapé na regulación do réxime de edificación forzosa e do deber de conservación. Remárcase o deber dos propietarios de rematar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza, englobándose dentro do deber xenérico de edificar os soares. Para garantir o cumprimento destes deberes a Lei atribúe aos concellos o mecanismo das ordes de execución e a obriga de acudir aos medios de execución forzosa ou subsidiaria no caso do seu incumprimento. Novidosa resulta a regulación na Lei do rexistro de soares, así como a previsión de acudir á venta forzosa dos inmobles incluídos no rexistro. Tamén en relación co deber de edificar e conservar, a Lei contempla no seu articulado o informe de avaliación de edificios e a declaración de ruína.

En relación coa intervención na edificación e uso do solo, a Lei consolida a comunicación previa como o réxime xeral de intervención administrativa, mantendo a esixencia de licenza urbanística para os actos expresamente relacionados na propia Lei. Deste xeito, perséguese a simplificación administrativa, principio inspirador da Lei, seguindo o camiño xa iniciado coa Lei 9/2013, do 19 de decembro, do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.

Como unha manifestación da intervención na edificación e uso do solo, régúlanse as parcelacións urbanísticas. Como medida para a protección e preservación dos valores do solo rústico, incorpora a Lei a prohibición de realizar segregacións en solo rústico, establecendo como única excepción a execución de infraestruturas e de dotacións públicas.

Finalmente, este título remata cun capítulo que atende á disciplina urbanística. En aras á maior seguridade xurídica perseguida nesta Lei, introdúcese un prazo de prescrición para as sancións.

A Lei realiza unha aposta pola reposición da legalidade urbanística. Por tal motivo, contempla un incremento da redución da multa a impoñer ao responsable dunha infracción urbanística no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador, redución que pasa a ser do 90% fronte ao 80% actual.

X

Os convenios urbanísticos son obxecto de regulación no Título VII. A Lei mantén a tradicional distinción entre os convenios de planeamento e os convenios para a execución do planeamento, contendo unhas liñas xenéricas relativas a súa formalización e perfeccionamento.

XI

Finalmente, a Lei complétase cunha serie de disposicións adicionais, transitorias, derogatoria e derradeiras.

Resulta relevante a previsión contida na disposición adicional primeira de creación dunha Plataforma urbanística dixital da nosa Comunidade Autónoma, que posibilitará a tramitación integral dos instrumentos de planeamento urbanístico.

As disposicións transitorias prevén as cuestións que poidan derivarse da entrada en vigor desta Lei, para obter o menor impacto posible como consecuencia das innovacións da Lei e garantindo a seguridade xurídica. Entre outros aspectos, comprenden a adaptación á Lei do planeamento vixente, así como as normas para a súa aplicación en tanto non se produza dita adaptación.

O texto finaliza cunha serie de disposicións derradeiras, nas que se recollen, entre outros, a previsión do desenvolvemento regulamentario da Lei e a súa entrada en vigor.

Título preliminar

Capítulo I

Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei.

1. É obxecto desta lei a protección e a ordenación urbanística de Galicia.
2. O réxime urbanístico do solo e a regulación da actividade administrativa con el relacionada virán determinados polo establecido nesta lei ou, na súa virtude, polos instrumentos de ordenación urbanística previstos nela.

Artigo 2. Función pública e iniciativa privada.

1. A dirección e control da actividade urbanística constitúen unha función pública e corresponde, en todo caso, á administración urbanística competente.
2. A xestión da actividade urbanística pode desenvolverse directamente por aquela ou a través das formas previstas por esta lei e das autorizadas pola lexislación reguladora da administración actuante. En todo caso, as facultades que impliquen o exercicio de autoridade só poderán desenvolverse a través dunha forma de xestión directa e en réxime de dereito público.

3. Cando o mellor cumprimento dos fins e obxectivos do planeamento urbanístico así o aconselle, suscitarse a iniciativa privada na medida máis ampla posible.

4. Na formulación, tramitación e xestión do planeamento urbanístico as administracións urbanísticas competentes deberán asegurar a participación dos interesados e dos cidadáns en xeral.

Capítulo II

Competencia e organización administrativa

Sección 1ª

Disposición xeral

Artigo 3. Administracións competentes

No desenvolvemento das actividades reguladas nesta lei entenderán especificamente os órganos pertencentes á Administración da Comunidade Autónoma e ás administracións locais.

Sección 2ª

Competencias e órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma

Artigo 4. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

1. Corresponde á Administración da Comunidade Autónoma o exercicio das competencias urbanísticas expresamente atribuídas nesta lei e na restante lexislación urbanística.

2. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

- a) O Consello da Xunta.
- b) O titular da consellería competente en materia de urbanismo.
- c) O titular da secretaría xeral competente en materia de urbanismo.
- d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

3. Son organismos públicos con competencias urbanísticas:

- a) A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, en materia de disciplina urbanística.
- b) O Instituto Galego da Vivenda e Solo, en materia de xestión urbanística.

Artigo 5. Comisión Superior de Urbanismo

A Comisión Superior de Urbanismo é o órgano superior, de carácter consultivo, en materia de urbanismo no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

A composición, organización e funcionamento da Comisión Superior de Urbanismo establecerase regulamentariamente, garantindo a representación das Administracións Públicas con competencias urbanísticas.

Artigo 6. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística é un ente público de natureza consorcial que exercerá as súas competencias, en materia de disciplina urbanística, nos termos establecidos na presente Lei e nos seus estatutos.

Sección 3ª

Competencias urbanísticas no ámbito local

Artigo 7. Competencia dos municipios.

1. A competencia urbanística dos municipios comprenderá tódalas facultades que lles son atribuídas nesta lei e cantas non estean expresamente atribuídas a outras administracións.
2. Os municipios exercerán as competencias urbanísticas que lles correspondan ben directamente ou ben de forma indirecta, de conformidade co disposto nesta lei e na normativa de réxime local.
3. Os municipios poderán establecer as formas de colaboración con outras entidades de dereito público que resulten máis convenientes para o exercicio das súas competencias urbanísticas, conforme á lexislación de réxime local.

Sección 4ª

Xurado de Expropiación de Galicia

Artigo 8. Xurado de Expropiación de Galicia.

O Xurado de Expropiación de Galicia é un órgano colexiado permanente da Comunidade Autónoma de Galicia especializado nos procedementos para a fixación do xusto prezo na expropiación forzosa, cando a administración expropiante sexa a Comunidade Autónoma ou as entidades locais do seu ámbito territorial.

Título I

Réxime urbanístico do solo

Capítulo I

Disposicións xerais

Artigo 9. Réxime da propiedade.

1. As facultades urbanísticas do dereito de propiedade relativas ao uso do solo, subsolo e voo, e en especial a súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos nesta lei e, en virtude dela, polos instrumentos de ordenación urbanística, de acordo coa clasificación urbanística dos predios, asegurando que o solo se utilice en congruencia coa utilidade pública e función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigas e cargas legalmente establecidas e coordinadamente coa lexislación sectorial.

2. A ordenación do uso dos terreos e das construcións establecida na lexislación e no planeamento urbanísticos non lles confire aos propietarios ningún dereito a esixir indemnización por implicar simples límites e deberes que definen o contido normal da propiedade segundo a súa cualificación urbanística, agás nos supostos previstos nas leis. Os afectados terán, non obstante, dereito á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento nos termos previstos nesta lei.

Artigo 10. Subrogación real.

A transmisión de predios non modificará a situación do titular deles respecto dos deberes establecidos pola lexislación urbanística ou dos esixibles polos actos de execución derivados dela. O novo titular quedará subrogado no lugar e posto do anterior propietario nos seus dereitos e deberes urbanísticos, así como nos compromisos que este contraese coa administración urbanística competente e fosen obxecto de inscrición rexistral, sempre que tales compromisos se refiran a un posible efecto de mutación xurídico real e sen prexuízo da facultade de exercitar contra o transmitente as accións que procedan.

Capítulo II

Clasificación do solo

Artigo 11. Clasificación do solo.

Os plans xerais de ordenación e os plans básicos municipais deberán clasificar o territorio municipal en todos ou algúns dos seguintes tipos de solo: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

Capítulo III

Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1ª

Solo urbano

Artigo 12. Solo urbano.

1. Os plans xerais e os plans básicos clasificarán como solo urbano, incluíndoos na delimitación que para tal efecto establezan, os terreos que estean integrados na malla urbana existente sempre que reúnan algún dos seguintes requisitos:

a) Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas ou pertencentes ás comunidades de usuarios reguladas pola lexislación sectorial de augas e con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan.

Para estes efectos, os servizos construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as estradas e as vías da concentración parcelaria non servirán de soporte para a clasificación como urbanos dos terreos adxacentes, agás cando estean integrados na malla urbana.

b) Que aínda carecendo dalgúns dos servizos citados na alínea anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral ou o plan básico estableza.

2. Para os efectos desta lei, considéranse incluídos na malla urbana os terreos que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías de acceso e comunicación e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente.

Artigo 13. Categorías de solo urbano.

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías:

a) Solo urbano consolidado, integrado polos terreos que, sen estar comprendidos no apartado seguinte, reúnan a condición de soares ou sexan parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.

b) Solo urbano non consolidado, integrado polos terreos que reúnan algunha das seguintes condicións:

1. Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización.

2. Terreos nos que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana.

3. Terreos nos que sexa necesario o incrementar as dotacións públicas para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade ou densidade ou cos novos usos asignados na ordenación urbanística, sen requirir a reforma ou renovación da urbanización.

Enténdese que ese aumento de edificabilidade ou densidade ou cambio de uso requirirá o incremento das dotacións públicas cando o referido incremento comporte un aumento do aproveitamento superior ao trinta por cen do existente.

Artigo 14. Soares.

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, contén con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existira planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións e rasantes, debendo reunir idénticas condicións todas as vías as que dea fronte.

2. Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable só poderán alcanzar a condición de soares despois da execución do correspondente planeamento urbanístico, incluíndo as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, se é o caso, para a ampliación ou reforzo destes.

Artigo 15. Dereitos dos propietarios.

Os propietarios de solo urbano teñen o dereito de completar a urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soares e a edificar estes nas condicións establecidas nesta lei e no planeamento aplicable, e participar na execución de actuacións de transformación urbanística nun réxime de xusta distribución de beneficios e cargas, cando proceda.

Artigo 16. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.

1. En solo urbano consolidado, os propietarios, teñen os seguintes deberes:

a) Cando pretendan edificar, rehabilitar ou parcelar, teñen o deber de completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os terreos alcancen, se aínda non a tivesen, a condición de soar.

Para tal efecto, deberán afrontar os custes de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente á Administración titular da vía os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento.

b) Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do planeamento cando fose preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

c) Edificar os soares nos prazos que sinala o planeamento urbanístico.

d) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no artigo 139 desta lei.

e) En relación coas actuacións edificatorias, serán esixibles, de conformidade coa súa natureza e alcance, os deberes de garantir o realoxo dos ocupantes legais que se precise desaloxar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

Asemade, deberán indemnizar aos titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións, plantacións e sembrados que non poidan conservarse.

Artigo 17. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado.

1. No solo urbano non consolidado definido no artigo 13.b), apartados 1 e 2, os propietarios teñen os seguintes deberes:

a) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para os viais, espazos libres, zonas verdes e demais sistemas locais.

b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral inclúa ou adscriba ao polígono no que estean comprendidos os terreos, así como executar a urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o plan.

c) Custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do polígono, así como as conexións cos sistemas xerais existentes, nos prazos establecidos polo planeamento, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.

d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo correspondente ao aproveitamento urbanístico do concello, por exceder do susceptible de apropiación privada, nos termos establecidos polos apartados b) e c) do seguinte artigo. A administración non terá que contribuír as cargas de urbanización correspondentes aos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

e) Garantir o realoxo dos ocupantes legais que se precise desaloxar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

f) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas do planeamento con anterioridade ao inicio da execución material deste.

g) Edificar os soares no prazo que estableza o planeamento.

2. No solo urbano non consolidado definido no artigo 13.b), apartado 3, os deberes anteriores esixiranse coas seguintes salvedades:

a) O deber de cesión ao concello obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo correspondente ao aproveitamento urbanístico que lle corresponda, determinarase atendendo só ao incremento de edificabilidade media ponderada que, no seu caso, resulte da modificación do instrumento urbanístico, e, no seu caso, poderá cumprirse mediante a substitución da entrega de solo polo seu valor en metálico, coa finalidade de custear a parte de financiación pública que puidera estar prevista na propia actuación, ou integrarse no patrimonio público do solo, con destino preferente a actuacións de rehabilitación ou de rexeneración e renovación urbanas.

b) O deber de entregar á administración o solo para dotacións públicas relacionado co reaxuste da súa proporción, poderá substituírse, en caso de imposibilidade física de materializalo no ámbito correspondente, pola entrega de superficie edificada ou edificabilidade non lucrativa, nun complexo inmobiliario, situado dentro do mesmo.

3. Con independencia do establecido nos apartados anteriores, con carácter excepcional e sempre que se xustifique adecuadamente que non cabe ningunha outra solución técnica ou economicamente viable, os instrumentos de ordenación urbanística poderán eximir o cumprimento dos deberes de novas entregas de solo que lles correspondesen, a actuacións sobre zonas cun alto grao de degradación e inexistencia material de solos dispoñibles no seu entorno inmediato.

A mesma regra poderá aplicarse aos incrementos da densidade ou edificabilidade que fosen precisos para substituír a infravivenda por vivenda que reúna os requisitos legalmente esixibles, con destino ao realoxo e ao retorno que esixa a correspondente actuación.

4. Non poderá ser edificado ningún terreo que non reúna a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante aval que deberá alcanzar o custe estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente.

Artigo 18. Aproveitamento urbanístico no solo urbano.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

a) Nos terreos incluídos polo plan na categoría de solo urbano consolidado, o aproveitamento real que resulte da aplicación directa das determinacións do plan sobre a parcela.

Os propietarios materializarán o seu aproveitamento directamente sobre as súas parcelas ou logo da normalización de predios.

b) Nos terreos incluídos na categoría de solo urbano non consolidado, o aproveitamento resultante de referir á súa superficie o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

Non obstante, os propietarios teñen dereito ao 100% do aproveitamento tipo nos seguintes supostos:

-Polígonos para os que o plan impoña cargas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou restauración de bens inmobles de interese cultural ou edificios catalogados.

-Polígonos para os que o novo plan non prevé o incremento da superficie edificable respecto do previsto no planeamento anterior nin incorpora novos usos que xeren plusvalías.

-Actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas con destino exclusivamente á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos públicos ou á creación de solo para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas.

Os propietarios materializarán o seu aproveitamento urbanístico sobre as parcelas que resulten da nova ordenación ou mediante compensación económica.

c) Cando se trate de actuacións de dotación, o aproveitamento correspondente aos propietarios será o que reste tras efectuar ao concello, a entrega do aproveitamento regulada no apartado d) do artigo anterior.

Sección 2ª

Núcleos rurais

Subsección 1ª

Delimitación e réxime

Artigo 19. Solo de núcleo rural.

1. Constitúen o solo de núcleo rural as áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o planeamento defina e delimite tendo en conta, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, de ser o caso, a tipoloxía histórico-tradicional da súa armazón e das edificacións existentes nel.

2. O planeamento, en congruencia co modelo de asentamento poboacional que incorporen no estudo do medio rural, delimitarán os núcleos rurais do seu ámbito de aplicación en atención aos parámetros anteriores; significadamente, os antecedentes existentes de delimitacións anteriores, as súas peculiaridades urbanísticas e morfolóxicas e a súa capacidade de acollida da demanda previsible do uso residencial no medio rural. A definición do seu perímetro realizarase en función das condicións topográficas e da estrutura da propiedade e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nesta lei, e axustaranse ás infraestruturas e pegadas físicas dos elementos naturais existentes, sendo necesario, se é o caso, prever a total urbanización e suficiencia das redes de dotacións, comunicacións e servizos.

3. A delimitación dos núcleos rurais que o planeamento estableza virá referida a algún dos seguintes tipos básicos:

a) Núcleo rural histórico-tradicional, caracterizado como tal en función das súas características morfolóxicas, da tipoloxía tradicional das edificacións, da vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación tradicional do núcleo co medio físico no que se sitúa.

A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das devanditas edificacións tradicionais.

b) Núcleo rural común, aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pola súa trama parcelaria ou o carácter tradicional do seu viario soporte, pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa

delimitación deberá de facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

Artigo 20. Réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural.

1. Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados aos usos característicos, complementarios ou compatibles coa edificación residencial no medio rural e coas necesidades da poboación residente nos devanditos núcleos.

2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar as existentes, as persoas propietarias deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

3. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

4. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá:

a) Dispoñerse do título habilitante de natureza urbanística correspondente, e edificar cando o planeamento así o estableza.

b) Dispoñerse de acceso rodado público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existir, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

5. Nas áreas nas que por planeamento xeral ou especial se prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais, os propietarios ou as propietarias de solo están obrigados a:

a) Cederlles gratuitamente aos concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.

b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no ámbito da actuación integral.

c) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, agás naqueles supostos de actuacións integrais para as que o novo plan non prevexa un incremento da superficie edificable respecto das ordenanzas tipo do núcleo. A administración non terá que contribuír as cargas de urbanización correspondentes aos terreos nos que se localice este aproveitamento.

6. As novas edificacións que se pretendan situar nos núcleos rurais histórico-tradicionais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregaranse a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

b) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

c) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40°, e estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificadas e logo de autorización preceptiva do concello, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, agás naquelas zonas nas que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e conten coa previa autorización preceptiva do concello.

Subsección 2ª

Condicións de uso

Artigo 21. Usos do solo de núcleo rural.

1. O planeamento urbanístico definirá os usos e as condicións de edificación admisibles nos ámbitos delimitados como núcleos rurais de poboación con supeditación ás determinacións contidas nesta lei.

2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

3. Sen prexuízo das maiores limitacións que o planeamento urbanístico estableza en función do estudo pormenorizado de cada núcleo, o planeamento poderá permitir como usos compatibles os terciarios, os produtivos, os turísticos, os pequenos talleres e as novas tecnoloxías da información, así como os dotacionais, asistenciais e os vinculados con servizos públicos.

4. Nos núcleos rurais permitiranse, co preceptivo título habilitante municipal de natureza urbanística, as obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais, sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos establecidos

no plan, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria.

Aos efectos do previsto neste artigo, consideraranse edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana.

Artigo 22. Actuacións incompatibles.

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:

a) As edificacións características das zonas urbanas e aquelas cuxa tipoloxía resulte impropia en relación coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no instrumento de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.

b) As naves industriais de calquera tipo.

c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.

d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.

e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións para o autoconsumo.

2. Sen prexuízo do disposto no apartado anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

a) As vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.

c) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

d) O derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
- O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.

- Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

Sección 3ª

Solo urbanizable

Artigo 23. Solo urbanizable.

Constituirán o solo urbanizable os terreos que o planeamento considere necesarios e axeitados para permitir o crecemento da poboación e da actividade económica ou para completar a súa estrutura urbanística.

Artigo 24. Réxime do solo urbanizable.

1. Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito de promover a súa transformación solicitándolle ao concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co establecido nesta lei e no plan xeral de ordenación municipal, ou proceder ao seu desenvolvemento se xa estivese ordenado directamente no plan xeral.

2. No solo urbanizable, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional nas condicións establecidas no artigo 84 desta lei.

Ademais, terán dereito a usar, disfrutar e dispoñer dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica deles, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.

Artigo 25. Deberes dos propietarios de solo urbanizable.

Unha vez aprobado o planeamento que estableza a ordenación detallada, a transformación do solo urbanizable comportará para os seus propietarios os seguintes deberes:

- a) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para espazos libres, zonas verdes e demais sistemas locais e ceder obrigatoria e gratuitamente á Administración titular da vía todo o solo necesario para viais.
- b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral inclúa ou adscriba ao sector no que estean comprendidos os terreos, e executar a súa urbanización unicamente dos incluídos no sector nas condicións que determine o plan.

c) Custear e, se é o caso, executar as obras de urbanización do sector e as infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o plan xeral; sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.

d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento tipo da área de reparto. A administración non terá que contribuír as cargas de urbanización correspondentes aos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidas polos propietarios.

e) Garantir o realoxo dos ocupantes legais que se precise desaloxar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente.

f) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas do planeamento con anterioridade ao inicio da execución material deste.

g) Edificar os soares no prazo que estableza o planeamento.

Artigo 26. Aproveitamento urbanístico no solo urbanizable.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o resultado de aplicarlle á superficie dos seus predios respectivos o 90 % do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

No caso de actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas con destino exclusivamente á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos públicos ou á creación de solo para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, a totalidade do aproveitamento urbanístico será atribuído á administración pública actuante.

Sección 4ª

Solo rústico

Subsección 1ª

Réxime

Artigo 27. Concepto e categorías.

1. Terán a condición de solo rústico:

a) Os terreos que se atopen sometidos a algún réxime de especial protección incompatible coa súa transformación, de conformidade coa lexislación sectorial de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas; ou coa lexislación sectorial de protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais.

b) Os ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que simplemente perturben o medio ambiente ou a seguridade e saúde.

c) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio non consideren axeitados para o desenvolvemento urbanístico, en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

2. Dentro do solo rústico distingúirase o solo rústico de protección ordinaria e o solo rústico de especial protección.

Artigo 28. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.

1. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e co destino rústico deles, e co disposto na lexislación sectorial.

Para estes efectos, as persoas propietarias poderán levar a cabo:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cavadura e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.

b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións temporais complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca, os cargadoiros de madeira e o estacionamento de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos nesta lei.

2. Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, os instrumentos de ordenación do territorio e o planeamento urbanístico.

b) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, o título municipal habilitante de natureza urbanística e, no seu caso, a autorización autonómica, para o exercicio dos usos permitidos ou autorizables segundo o disposto na presente lei.

c) Realizar ou permitirlle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e da vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.

d) Absterse de realizar os usos e actividades que teñan a condición de prohibidos nesta clase de solo.

Artigo 29. Solo rústico de protección ordinaria.

1. O planeamento clasificará como solo rústico de protección ordinaria os seguintes terreos:

a) Os que deban ser preservados pola concorrencia nos mesmos dos valores propios e consubstanciais ao solo rústico.

b) Os que non resulten susceptibles de transformación urbanística pola perigosidade para a seguridade das persoas e os bens, motivada pola existencia de riscos de calquera índole.

c) Aqueles que o planeamento considere innecesarios ou inapropiados para a súa transformación urbanística.

2. O plan xeral de ordenación municipal poderá excluír desta clase de solo, xustificadamente, aqueles ámbitos que resulten necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional.

Artigo 30. Solo rústico de especial protección.

1. O planeamento clasificará como solo rústico de especial protección, os terreos que se atopen sometidos a algún réxime de especial protección incompatible coa súa transformación, de conformidade coa lexislación sectorial de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas; ou coa lexislación sectorial de protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais.

2. No solo rústico de especial protección distinguiranse as seguintes categorías:

a) Solo rústico de protección agrícola, constituído polos terreos de alta produtividade agrícola que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que ostente a competencia sectorial en materia agrícola ou gandeira.

b) Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos de alta produtividade forestal que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que ostente a competencia sectorial en materia forestal.

c) Solo rústico de protección das augas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais, tales como canles naturais, ribeiras e marxes das correntes de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e as súas zonas de policía.

Malia o anterior, as correntes de auga de escasa entidade que discorran dentro do ámbito dun sector de solo urbanizable quedarán debidamente integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime de solo urbanizable.

d) Solo rústico de protección de costas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopen dentro da servidume de protección do dominio público marítimo terrestre establecida pola lexislación sectorial estatal en materia de costas.

e) Solo rústico de protección de infraestruturas, constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e ás súas zonas de afección, como son as comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme á previsión dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.

f) Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, a flora e a fauna.

g) Solo rústico de protección paisaxística, constituído polos terreos considerados como áreas de especial interese paisaxístico polos Catálogos da Paisaxe elaborados en desenvolvemento da lexislación de protección da paisaxe de Galicia.

h) Solo rústico de protección patrimonial, constituído polos terreos protexidos pola lexislación de patrimonio cultural.

3. Excepcionalmente, os concellos que durante a elaboración do seu planeamento e como consecuencia do estudo detallado, observen ámbitos que pese a non contar con protección sectorial, conteñen valores merecedores de especial protección, poderán outorgarlles tal categorización, previa xustificación axeitada e unha vez obteñan a conformidade expresa da administración coa competencia sectorial.

4. Cando un terreo, polas súas características, poida corresponder a varias categorías de solo rústico, aplicaranse os distintos réximes de forma complementaria.

5. O plan xeral poderá excluír xustificadamente do solo rústico de especial protección os terreos necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional, con autorización expresa do órgano con competencia sectorial que motivou a protección do solo de que se trate.

Subsección 2ª

Condições de uso

Artigo 31. Usos en solo rústico.

Os usos e as actividades posibles en solo rústico serán os seguintes:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como a práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.
- f) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
- g) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
- h) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
- i) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
- j) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
- k) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
- l) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental, os campamentos de turismo e as pirotecnias.

- m) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- n) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
- ñ) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
- o) Construcións que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.
- p) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.
- q) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.
- r) Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e esta lei.

Artigo 32. Réxime de usos.

1. Os usos e actuacións relacionados no artigo anterior, son posibles en calquera categoría de solo rústico, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio, e previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.
2. En todo caso, no solo rústico de especial protección, será necesario obter a correspondente autorización ou informe favorable do órgano con competencia sectorial que motivou a protección do solo do que se trate, con carácter previo á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística ou da autorización autonómica nos casos en que esta sexa preceptiva segundo o disposto no número anterior.
3. Os usos previstos nas letras m) e o) do artigo anterior, deberán ser obxecto da autorización da persoa titular da secretaría xeral competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención daquel.
4. Os usos previstos nas letras j) e l) do artigo anterior, requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións. No caso de implantarse en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou informe favorable do órgano sectorial correspondente.
5. Así mesmo poderán implantarse en solo rústico aqueles usos previstos nos instrumentos de ordenación do territorio, previa a obtención do título municipal habilitante e sen necesidade de autorización urbanística autonómica.
6. Os restantes usos son usos prohibidos en solo rústico.

Artigo 33. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.

1. Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente recollidos no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, agás os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente.

2. As novas aperturas de camiños ou pistas que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.

Artigo 34. Edificacións existentes de carácter tradicional.

Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo seguinte, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, sen superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional e sen necesidade de cumprir os parámetros recollidos no artigo 36 desta Lei, agás o límite de altura.

Aos efectos do previsto neste artigo, consideraranse edificacións tradicionais aquelas existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma da lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana.

Subsección 3ª

Procedemento para o outorgamento de autorizacións en solo rústico

Artigo 35. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle á persoa titular da Secretaría Xeral competente en materia de urbanismo, e o procedemento axustarase ás seguintes regras:

a) O promotor deberá presentar a solicitude ante o concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente, co contido que se detalle regulamentariamente.

b) O concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncio que deberá publicarse no taboleiro de anuncios do concello e nun dos xornais de maior difusión no municipio. O anuncio deberá indicar, como mínimo, a localización, o uso solicitado, a altura e ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa.

c) Concluída a información pública, o concello remitiralle o expediente completo tramitado á consellería competente en materia de urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorgar o título habilitante de natureza urbanística, sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

Transcorrido o prazo de dous meses sen que o concello lle remita o expediente completo á consellería, as persoas interesadas poderán solicitar a subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ao concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

d) A consellería poderá requirir do promotor ou da promotora a documentación e información complementaria que estime necesaria ou ben a reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ao disposto nesta lei.

e) A Administración autonómica examinará a adecuación da solicitude a esta lei e aos instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados dende a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente.

Subsección 4ª

Condicións de edificación

Artigo 36. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 32, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán de ser asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor ou da promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.

b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os

recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico do contorno. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno; en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

- No solo rústico de protección ordinaria, agrícola, forestal, de infraestruturas, de augas e de costas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma. Excepcionalmente, poderá exceder dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos.

- As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.

- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

- Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 31, letras f), g), h), i) e k).

- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será de 2.000 m² agás para a ampliación de cemiterios e para as instalacións de tratamento e depuración de auga. A estes efectos non será admisible a adscrición doutras parcelas.

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a vivendas vinculadas a explotacións agrogandeiras non excederán do 10%; as explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela; e a ampliación dos cemiterios poderá ocupar a totalidade da súa superficie. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola lexislación de ordenación do territorio, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

- Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e en ningún caso poderán ser inferiores a 5 metros.

- As condicións de abancalamiento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.

- Manterase o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o uso agrario deles ou con plantación de arboredo ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela, ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.

e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica.

f) As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, deberán estar intimamente ligadas á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto, deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

g) As novas explotacións gandeiras non poderán situarse a unha distancia inferior a 500 metros dos núcleos rurais ou urbanos e a 100 metros da vivenda máis próxima. Aos efectos desta Lei, considerarase explotación gandeira a unidade técnico-económica caracterizada pola existencia dun conxunto de animais, instalacións e bens organizados polo seu titular para a produción de gando e prestación de servizos gandeiros para o mercado.

Título II Planeamento urbanístico

Capítulo I

Disposicións xerais

Sección 1ª. Límites de sostibilidade e calidade de vida e cohesión social

Artigo 37. Límites de sostibilidade.

1. En solo urbano non consolidado de uso residencial ou hoteleiro, o planeamento non poderá conter determinacións das que resulte unha superficie edificable total superior aos seguintes límites:

a) En municipios con poboación superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

b) En municipios con poboación superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, e en municipios considerados cabeceiras do sistema urbano intermedio nas Directrices de Ordenación do Territorio: 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.

c) En municipios con poboación superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, e en municipios considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de Ordenación do Territorio: 0,85 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

d) En municipios con poboación inferior a 5.000 habitantes: 0,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

2. En solo urbanizable de uso residencial ou hoteleiro, a superficie edificable total de cada sector non poderá superar os seguintes niveis de intensidade:

a) En municipios con poboación superior a 50.000 habitantes: 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.

b) En municipios con poboación superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, e en municipios considerados cabeceiras do sistema urbano intermedio nas Directrices de Ordenación do Territorio: 0,85 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

c) En municipios con poboación superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, e en municipios considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de Ordenación do Territorio: 0,60 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

d) En municipios con poboación inferior a 5.000 habitantes: 0,40 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

O planeamento xustificará a edificabilidade asignada en cada ámbito, segundo os criterios establecidos polo artigo 47.3 desta lei, valorando o parque de vivendas existente.

3. En solo urbano non consolidado e solo urbanizable de uso industrial ou terciario a superficie total edificable non poderá superar 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.

4. Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras:

a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

b) O índice de edificabilidade aplicarase sobre a superficie total do ámbito, computando os terreos destinados a novos sistemas xerais incluídos nel, e con exclusión, en todo caso, dos terreos reservados para dotacións públicas existentes que o plan manteña, e dos destinados a sistemas xerais adscritos para efectos de xestión que se sitúen fóra do ámbito.

5. Os instrumentos de ordenación do territorio poderán establecer xustificadamente os límites de edificabilidade para determinadas áreas do territorio, sen suxeición ao disposto nos números 1 e 2 deste artigo.

Artigo 38. Calidade de vida e cohesión social.

1. O plan xeral deberá prever, xustificadamente, as reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais, en proporción adecuada ás características do concello e ás necesidades da poboación, e tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan.

Nos concellos con poboación superior a 5.000 habitantes e en concellos considerados nodos para o equilibrio do territorio nas Directrices de Ordenación do Territorio estes sistemas xerais serán, como mínimo, os seguintes:

a) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso públicos, en proporción non inferior a 15 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema xeral de equipamento comunitario de titularidade pública, en proporción non inferior a 5 metros cadrados por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para os seguintes sistemas locais:

a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10% da superficie total do ámbito.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento.

b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

- En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

- En ámbitos de uso terciario e industrial: dúas prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a metade deben ser de dominio público.

3. O plan efectuará as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis axeitados para satisfacer as necesidades da poboación, de cara a asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística.

4. O concello en pleno, por maioría absoluta e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou se destine a incrementar as zonas verdes e os espazos libres públicos.

5. O plan xeral cualificará como solo dotacional os terreos que fosen destinados efectivamente a tales fins, elementos funcionais das infraestruturas de transportes e instalacións adscritas á defensa nacional. Malia o anterior, mediante convenio entre a administración titular do ben, a consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio e o concello, poderán ser destinados polo plan xeral a outros usos distintos e atribuírseles ás persoas propietarias o 100% do aproveitamento tipo, de conformidade co establecido nesta lei, coa finalidade de facilitar o financiamento de infraestruturas públicas.

6. As cesións de solo obrigatorias establecidas por esta lei comprenderán o solo, o subsolo e o voo. En ningún caso poderá renunciar a administración ás cesións correspondentes ás reservas mínimas de solo para dotacións públicas establecidas por esta lei.

7. O plan que conteña a ordenación detallada poderá regular o uso do subsolo dos espazos de dominio público coa finalidade de prever a implantación de infraestruturas, equipamentos e aparcadoiros de titularidade pública.

8. Os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e

no solo urbano non consolidado regulado no artigo 13.b). 1. Esta proporción será do 10% no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 13.b). 2. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 13.b).3 non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección.

Excepcionalmente, os plans xerais, atendendo á demanda real de vivenda protexida, poderán fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello (PRTC) porcentaxe que se determinará anualmente polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. A resolución que determine a porcentaxe de reserva total do concello será obxecto de publicación no Diario Oficial de Galicia.

Cando se produza unha variación en máis ou en menos de dous puntos porcentuais da PRTC establecida no plan xeral respecto da última publicada, o pleno do concello, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, deberá acordar a modificación das porcentaxes de reserva e axustalas á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Estarán exentos das reservas de solo reguladas neste punto aqueles concellos que contén con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial do plan xeral, cando este non conteña previsión para novos desenvolvementos urbanísticos en solos clasificados como urbanos non consolidados e urbanizables que superen as 300 vivendas.

9. As reservas para a construción de vivendas protexidas deberán localizarse favorecendo o principio de cohesión social e conforme ás seguintes regras en función da clasificación do solo:

- No solo urbano non consolidado deberá acreditarse o cumprimento da reserva para vivenda protexida no distrito.
- No solo urbanizable deberá acreditarse o cumprimento da reserva para vivenda protexida no sector.

Artigo 39. Normas de calidade ambiental e paisaxística.

1. O planeamento urbanístico garantirá as condicións de habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais, respectando as condicións mínimas que se fixen regulamentariamente. En todo caso, prohibese o uso residencial en sotos e semisotos.

2. O planeamento urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles.

3. O planeamento que estableza a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado ao máximo o acceso directo aos espazos públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

4. O planeamento urbanístico deberá fixar a altura máxima das edificacións en proporción ao ancho das vías e espazos libres, de modo que queden garantidas as mellores condicións posibles de soleamento e ventilación natural das vivendas.

5. O planeamento poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, deberán soterrarse as redes de servizos das novas urbanizacións.

Sección 2ª. División do solo urbano e urbanizable

Artigo 40. División do solo urbano e urbanizable.

1. A totalidade do solo urbano dividirase polo plan xeral en distritos, atendendo á racionalidade e calidade da ordenación urbanística e a accesibilidade da poboación ás dotacións, utilizando preferentemente como límites os sistemas xerais e os elementos estruturantes da ordenación urbanística, e coincidindo na maior parte da súa extensión cos barrios, parroquias ou unidades territoriais con características homoxéneas.

Dentro de cada distrito o plan xeral deberá incluír a totalidade dos terreos correspondentes ás categorías de solo urbano consolidado e non consolidado. O plan xeral deberá xustificar que no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para sistemas locais e de limitación de intensidade establecidos nesta lei.

Para os efectos de aplicar os estándares de reserva mínima de solo para sistemas locais e dos límites de edificabilidade, non se terán en conta aqueles ámbitos de solo urbano non consolidado que se sometan a operacións de reforma interior coa finalidade de obter novas dotacións públicas, sempre que da ordenación establecida polo plan non resulte incrementada a superficie edificable respecto da preexistente licitamente realizada nin se incorporen novos usos que xeren plusvalías.

2. O solo urbanizable dividirase en sectores para os efectos da súa ordenación detallada e de aplicación dos estándares establecidos nesta lei. Os sectores delimitaranse utilizando preferentemente os límites dos sistemas xerais e os elementos naturais determinantes, de forma que se garanta unha adecuada inserción do sector dentro da estrutura urbanística do plan xeral e resulte viable técnica e economicamente o cumprimento dos estándares urbanísticos.

Sección 3ª

Instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 41. Instrumentos de ordenación urbanística.

A ordenación urbanística levarase a cabo a través do plan básico autonómico e dos plans xerais de ordenación municipal, así como a través dos seus instrumentos urbanísticos de desenvolvemento.

Artigo 42. Avaliación ambiental estratéxica dos instrumentos de ordenación urbanística.

1. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica ordinaria os seguintes instrumentos de planeamento urbanístico:

a) O plan básico autonómico.

b) Os plans xerais de ordenación municipal.

c) As modificacións destes instrumentos que impliquen a reclasificación do solo, alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente, afecten a solos potencialmente contaminados ou a áreas declaradas por algún tipo de risco natural ou tecnolóxico, afecten a espazos naturais ou a terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza.

2. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada os seguintes instrumentos de planeamento urbanístico:

a) As restantes modificacións dos plans xerais de ordenación municipal e do plan básico autonómico.

b) O planeamento de desenvolvemento, agás o disposto no apartado seguinte ou cando o órgano ambiental decida o seu sometemento a avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

3. En calquera caso, non estarán suxeitos a avaliación ambiental estratéxica os plans básicos municipais elaborados en desenvolvemento do plan básico autonómico, os plans parciais e plans especiais elaborados en desenvolvemento dun plan xeral sometido a avaliación ambiental estratéxica, nin os estudos de detalle.

Artigo 43. Actos preparatorios para a elaboración dos plans xerais de ordenación municipal e dos instrumentos de ordenación urbanística de desenvolvemento: suspensión de licenzas.

1. Os órganos competentes para a aprobación inicial dos dos plans xerais de ordenación municipal e dos instrumentos de ordenación urbanística de desenvolvemento poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a súa formación ou reforma.

O devandito acordo deberá publicarse no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia.

Esta suspensión extinguirase, en todo caso, no prazo dun ano. Se dentro deste prazo se producise o acordo de aprobación inicial, a suspensión manterase para as áreas nas cales as novas determinacións de planeamento supoñan modificación da ordenación urbanística.

2. O acordo de aprobación inicial dos plans xerais de ordenación municipal e dos instrumentos de ordenación urbanística de desenvolvemento determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da

ordenación urbanística vixente; para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

Esta suspensión terá unha duración máxima de dous anos contando dende a devandita aprobación inicial e, en calquera caso, extinguirase coa aprobación definitiva do planeamento.

3. Extinguidos os efectos da suspensión, en calquera dos supostos previstos, non poderán acordarse novas suspensións no prazo de catro anos por idéntica finalidade.

4. Os peticionarios de licenzas solicitadas con anterioridade á publicación da suspensión terán dereito a ser indemnizados do custe oficial dos proxectos e á devolución, se é o caso, dos tributos municipais, sempre que o seu outorgamento non sexa posible, por resultar incompatible coa nova ordenación establecida.

Sección 4ª

Normas técnicas de planeamento

Artigo 44. Normas técnicas de planeamento.

1. As normas técnicas do planeamento urbanístico terán por obxecto unificar os criterios técnicos para a elaboración dos documentos de planeamento urbanístico, a terminoloxía e os conceptos urbanísticos xerais, así como calquera outra cuestión que precise aclaración ou orientación técnica en materia de planeamento urbanístico.

2. A aprobación das normas técnicas correspóndelle a persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo, logo de audiencia á Federación Galega de Municipios e Provincias.

Capítulo II

Plan Básico Autonómico

Artigo 45. Plan básico autonómico.

1. O plan básico autonómico é un instrumento urbanístico de ordenación que delimitará sobre o territorio as afeccións derivadas da lexislación sectorial e identificará os asentamentos de poboación existentes.

2. O plan básico autonómico resulta de aplicación naqueles concellos que carezan de planeamento xeral e que contén con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento de entrada en vigor desta lei.

3. O plan básico autonómico conterá as seguintes determinacións:

a) Relación cos instrumentos de ordenación do territorio.

b) Identificación dos asentamentos de poboación existentes.

- c) Determinación das afeccións derivadas das lexislacións sectoriais sobre o territorio.
- d) Regulación dos usos do solo e da edificación.

4. O plan básico autonómico incluírá os seguintes documentos:

- a) Memoria xustificativa dos seus fins, obxectivos e determinacións.
- b) Planos de delimitación dos ámbitos de aplicación dos instrumentos de ordenación do territorio.
- c) Planos de delimitación das afeccións sectoriais.
- c) Ordenanzas de edificación e uso do solo.

Artigo 46. Procedemento de aprobación do plan básico autonómico.

1. A consellería competente en materia de urbanismo promoverá a redacción do plan básico autonómico. A consellería remitirá ao órgano ambiental un borrador do referido documento, xunto cunha solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica ordinaria e dun documento inicial estratéxico.

2. O órgano ambiental, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación, formulará o documento de alcance do estudio ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas. Este documento estará a disposición do público a través da sede electrónica do órgano ambiental e da consellería competente en materia de urbanismo.

O documento de alcance do estudio ambiental estratéxico determinará ás Administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas que deban ser consultadas tras a aprobación inicial do plan, que como mínimo incluírá a todas aquelas Administracións públicas que deban emitir informe sectorial de conformidade coa lexislación aplicable.

A consellería competente en materia de urbanismo elaborará o estudio ambiental estratéxico, atendendo aos criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido esixible pola lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental estratéxica.

3. A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo procederá á aprobación inicial do plan básico autonómico e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na Comunidade Autónoma.

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluídos o estudio ambiental estratéxico e un resumo non técnico do estudio ambiental estratéxico.

Ao mesmo tempo que o trámite de información pública, a consellería deberá realizar as consultas previstas no documento de alcance do estudio ambiental estratéxico, daralle

audiencia aos municipios afectados e solicitará das administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses.

4. Transcorrido o período de consultas e de información pública, a consellería competente en materia de urbanismo modificará, de ser preciso, o estudio ambiental estratéxico e elaborará a proposta final do documento de plan básico autonómico. A consellería remitirá ao órgano ambiental o expediente de avaliación ambiental estratéxica completo, de conformidade coa lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental estratéxica.

5. O órgano ambiental realizará unha análise técnica do expediente e unha análise dos impactos significativos da aplicación do plan básico autonómico no medio ambiente. Se durante a referida análise estimara que a información pública ou as consultas non se realizaron correctamente, instará á consellería competente en materia de urbanismo para que subsane o expediente no prazo máximo de tres meses. Neste suposto suspenderase o cómputo do prazo para a formulación da declaración ambiental estratéxica.

Se transcorridos tres meses dende o requirimento do órgano ambiental, a consellería competente en materia de urbanismo non remítise o expediente subsanado, ou se unha vez presentado fora insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, notificando a consellería a resolución de terminación.

6. O órgano ambiental, tras realizar a análise técnica do expediente, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación completa, formulará a declaración ambiental estratéxica, que debe ser publicada no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental. A declaración ambiental estratéxica terá a natureza de informe preceptivo e vinculante.

7. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, a consellería competente en materia de urbanismo incorporará o contido da declaración ambiental estratéxica no plan básico autonómico, elaborará un extracto co contido sinalado no artigo 76 e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan básico.

8. O plan básico autonómico será definitivamente aprobado polo Consello da Xunta, previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

Capítulo III

Plan xeral de ordenación municipal

Sección 1ª

Disposicións xerais

Artigo 47. Formulación e contido.

1. Os plans xerais de ordenación municipal, que serán formulados polos concellos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abranguerán un termo municipal completo, clasificarán o solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente,

definirán os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.

2. O contido dos plans xerais de ordenación municipal deberá ser congruente cos fins que neles se determinen e adaptarse ás características e complexidade urbanística do territorio que sexa obxecto da ordenación, garantindo a coordinación dos elementos fundamentais dos respectivos sistemas xerais.

3. Así mesmo, o plan xeral deberá garantir a coherencia interna das determinacións urbanísticas, a viabilidade técnica e económica da ordenación proposta, a proporcionalidade entre o volume edificable e os espazos libres públicos de cada ámbito de ordenación e a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de reparto.

Artigo 48. Determinacións de carácter xeral.

Os plans xerais de ordenación municipal conterán as seguintes determinacións de carácter xeral:

a) Obxectivos xerais e criterios da ordenación compatibles coa normativa sectorial e ambiental, cos instrumentos de ordenación do territorio e co planeamento dos municipios limítrofes.

b) Clasificación do solo de todo o termo municipal en todos ou nalgún dos distintos tipos e categorías establecidos nesta lei.

c) División do solo urbano en distritos.

d) Delimitación dos sectores en solo urbanizable.

e) Estrutura xeral e orgánica do territorio integrada polos sistemas xerais determinantes do desenvolvemento urbano e, en particular, polos sistemas xerais de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes públicas, de equipamento comunitario público e de servizos urbanos.

En calquera caso, indicarse para cada un dos seus elementos non existentes os seus criterios de deseño e execución e o sistema de obtención dos terreos.

f) Catálogo dos elementos que polos seus valores naturais ou culturais, deban ser conservados ou recuperados, coas medidas de protección que procedan.

g) Delimitación de áreas de reparto en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable.

h) Carácter público ou privado das dotacións.

i) Determinación dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento.

Artigo 49. Determinacións en solo urbano consolidado.

Os plans xerais de ordenación municipal conterán en solo urbano consolidado as seguintes determinacións:

- a) Delimitación do seu perímetro.
- b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións de edificación correspondentes a cada zona.
- c) Delimitación dos espazos libres e zonas verdes destinados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas, de recreo e expansión, indicando o seu carácter público ou privado.
- d) Espazos reservados para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social, sinalando o seu carácter público ou privado e as condicións de edificación garantindo a súa integración no contorno no que se deban situar.
- e) Trazado e características da rede viaria pública, con sinalización de aliñacións.
- f) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.
- g) Establecemento de prazos para a edificación.

Artigo 50. Determinacións en solo urbano non consolidado.

1. No solo urbano non consolidado, cando o plan xeral conteña a súa ordenación detallada, incluirá, ademais das determinacións establecidas no artigo anterior, a delimitación dos polígonos necesarios para a execución do plan e a determinación do sistema de actuación de cada polígono.

2. Cando o plan xeral remita a ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, conterá as seguintes determinacións:

- a) Delimitación do ámbito do plan especial de reforma interior.
- b) Determinación dos usos globais e da superficie total edificable.
- c) Fixación da contía das reservas mínimas de solo de sistemas locais que deberá prever o plan especial.
- d) Previsión dos sistemas xerais necesarios, se é o caso, para o desenvolvemento do plan especial.

Artigo 51. Determinacións en solo de núcleo rural.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a ordenación detallada dos núcleos rurais e incluirán as seguintes determinacións:

- a) Delimitación do seu perímetro.
 - b) Se é o caso, localización reservada para dotacións e equipamentos, sinalando o seu carácter público ou privado.
 - c) Trazado da rede viaria pública e sinalización de aliñacións.
 - d) Regulación detallada dos usos, volume e das condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das características estéticas da edificación e do seu contorno.
 - e) Previsión das áreas dos núcleos rurais nos que se prevexa a realización de actuacións de carácter integral; neste caso deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do núcleo, sen que a densidade máxima da actuación integral poida superar as vinte e cinco vivendas por hectárea.
2. Cando o plan xeral remita a ordenación detallada dun núcleo rural delimitado a un plan especial conterá as determinacións das tipoloxías edificatorias, parcela mínima e altura máxima da edificación.

Nos supostos nos que se desenvolva unha actuación de carácter integral a través dun plan especial, este conterá así mesmo a determinación das reservas de solo para sistemas locais e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 38.2 desta lei.

Artigo 52. Determinacións en solo urbanizable.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán, en todo caso, en solo urbanizable as seguintes determinacións:

- a) Delimitación de sectores para o seu desenvolvemento mediante plans parciais.
- b) Desenvolvemento dos sistemas da estrutura xeral da ordenación urbanística do territorio coa precisión suficiente para permitir a redacción de plans parciais ou especiais, determinando os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.
- c) Trazados das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que, se é o caso, prevexa o plan.
- d) Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, se é o caso, previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos devanditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegure o seu correcto funcionamento.

Para estes efectos, o plan deberá incluír un estudo que xustifique a capacidade das redes viarias e de servizos existentes e as medidas procedentes para atender as necesidades xeradas e, se é o caso, a implantación do servizo público de transporte, recollida de residuos urbanos e cantos outros resulten necesarios.

Cando proceda, estableceranse os mecanismos que permitan a redistribución dos custes entre os sectores afectados.

e) Asignación dos usos globais de cada sector e fixación da edificabilidade.

2. Ademais das determinacións do número anterior, os plans xerais poderán ordenar detalladamente sectores, co mesmo contido e determinacións esixibles a un plan parcial, de maneira que se poidan executar directamente sen necesidade de planeamento de desenvolvemento.

Artigo 53. Determinacións en solo rústico.

Os plans xerais de ordenación municipal conterán unicamente as seguintes determinacións:

a) Delimitación das distintas categorías de solo rústico, segundo o disposto nesta lei e na lexislación sectorial correspondente, ou a instancia do concello e coa conformidade expresa da administración competente que tutele o valor obxecto de protección.

b) Determinación das condicións estéticas e características de deseño das construcións, incluíndo os materiais e cores que se empregarán na fachada e cuberta das edificacións.

Artigo 54. Documentación.

As determinacións do plan xeral de ordenación municipal ás que se fai referencia nesta sección desenvolveranse nos seguintes documentos, co contido que se fixe regulamentariamente:

a) Memoria xustificativa dos seus fins e obxectivos, así como das súas determinacións.

b) Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.

c) Memoria xustificativa da adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

d) Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental.

e) Planos de información.

f) Planos de ordenación urbanística.

g) Normas urbanísticas.

h) Estratexia de actuación e estudo económico.

i) Catálogo de elementos que se deben protexer.

j) Informe ou memoria de sustentabilidade económica.

k) Aqueloutros que se estimen necesarios para reflectir adecuadamente as súas determinacións.

Artigo 55. Estratexia de actuación e estudo económico.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non consolidado e dos sectores de solo urbanizable.

2. O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custe de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello.

No suposto de que se lles atribúa o financiamento a administracións ou entidades públicas distintas do municipio, deberá acreditarse a conformidade delas. Dita conformidade entenderase implícita naqueles supostos nos que as referidas administracións ou entidades informen favorablemente o documento de plan xeral de ordenación municipal.

Sección 2ª

Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

Artigo 56. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

1. O concello promotor do plan poderá solicitar da consellería competente en materia de urbanismo, canta documentación considere necesaria ou de interese para a redacción do plan xeral de ordenación municipal do que se trate.

A consellería, no prazo máximo dun mes, fornecerá á administración municipal da documentación solicitada e coordinará canta información se deba ter en conta para a redacción do instrumento de planeamento e que deba ser achegada polos diferentes departamentos da Administración autonómica.

2. Iniciada a fase de formulación do planeamento xeral, redactarase un borrador do plan e un documento inicial estratéxico.

3. O concello promotor do plan daralle traslado á consellería competente en materia de urbanismo da solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica coa que achegará o borrador do plan e o documento inicial estratéxico. Esta consellería comprobará, no prazo máximo dun mes, que a solicitude de inicio inclúe os documentos esixibles, solicitando, no seu defecto, que se acheguen os documentos preceptivos. A consellería remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio e a documentación achegada coa mesma.

4. O órgano ambiental, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación, formulará o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas. Este documento estará a disposición do público a través da sede electrónica do órgano ambiental e da consellería competente en materia de urbanismo.

O documento de alcance do estudo ambiental estratéxico determinará ás Administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas que deban ser consultadas tras a aprobación inicial do plan, que como mínimo incluírá a todas aquelas Administracións públicas que deban emitir informe sectorial de conformidade coa lexislación aplicable.

5. O concello promotor do plan elaborará o estudo ambiental estratéxico, atendendo aos criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido esixible pola lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental estratéxica.

6. O concello elaborará o plan tendo en conta o estudo ambiental estratéxico e antes da súa aprobación inicial, os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da conformidade do plan coa lexislación vixente, tras o cal o expediente completo seralle remitido á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo para o seu informe, que deberá ser emitido no prazo de dous meses. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, poderase continuar a tramitación do plan.

7. O concello procederá á súa aprobación inicial e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluídos un resumo executivo de acordo co establecido na lexislación estatal do solo, o estudo ambiental estratéxico e un resumo non técnico do estudo ambiental estratéxico.

Ao mesmo tempo que o trámite de información pública, a administración municipal deberá realizar as consultas previstas no documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, daralle audiencia aos municipios limítrofes e solicitará das administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses.

Os informes sectoriais e as consultas previstas no documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, solicitaranse a través da Secretaría Xeral competente en materia de urbanismo. Unha vez recibidos os informes sectoriais, a Secretaría Xeral os remitirá ao concello.

8. O concello promotor, una vez transcorrido o período de consultas e de información pública, e con carácter previo á aprobación provisional, modificará, de ser preciso, o estudo ambiental estratéxico e elaborará a proposta final do plan. O concello remitirá á consellería competente en materia de urbanismo o expediente de avaliación ambiental estratéxica completo, de conformidade coa lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental estratéxica.

A consellería competente en materia de urbanismo remitirá ao órgano ambiental o expediente recibido.

9. O órgano ambiental realizará unha análise técnica do expediente e unha análise dos impactos significativos da aplicación do plan no medio ambiente. Se durante a referida análise estimara que a información pública ou as consultas non se realizaron correctamente, instará á consellería competente en materia de urbanismo para que requira do concello a subsanación do expediente de avaliación ambiental estratéxica no prazo máximo de tres meses. Neste

suposto suspenderase o cómputo do prazo para a formulación da declaración ambiental estratéxica.

Se transcorridos tres meses dende o requirimento do órgano ambiental, a consellería competente en materia de urbanismo non remítase o expediente subsanado, ou se unha vez presentado fora insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, notificando ao concello promotor e a consellería competente en materia de urbanismo a resolución de terminación.

10. O órgano ambiental, tras realizar a análise técnica do expediente, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación completa, formulará a declaración ambiental estratéxica, que debe ser publicada no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental. A declaración ambiental estratéxica terá a natureza de informe preceptivo e vinculante.

11. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello incorporará o contido da declaración ambiental estratéxica no plan, elaborará un extracto co contido sinalado no artigo 76 e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan. Previo informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais respecto da conformidade do plan coa lexislación vixente, o concello aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes. O expediente completo, debidamente dilixenciado, será remitido á consellería competente en materia de urbanismo.

No caso de que, no momento da aprobación provisional polo pleno municipal, pretendan introducirse modificacións que signifiquen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto da clasificación e cualificación do solo, ou en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio, abrírase un novo trámite de información pública con anterioridade ao referido acordo do pleno municipal.

12. A consellería, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade tanto do proxecto de plan coma do expediente e das actuacións administrativas realizadas. De apreciarse a omisión ou defectuosa formalización dalgún trámite ou a existencia dalgunha deficiencia na documentación do proxecto, requirirá a emenda das deficiencias observadas. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do correspondente informe autonómico ou para a resolución sobre a aprobación definitiva do documento, de conformidade co previsto nos seguintes apartados.

13. Respecto dos plans xerais daqueles concellos con poboación superior a 50.000 habitantes, a consellería competente en materia de urbanismo, no prazo de tres meses contados dende a entrada do expediente completo no rexistro da consellería, emitirá informe preceptivo e vinculante. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderá continuar a tramitación do plan.

14. Respecto dos plans xerais daqueles concellos con poboación igual ou inferior a 50.000 habitantes, a consellería, no prazo de tres meses contados dende a entrada do expediente completo no rexistro da consellería, adoptará motivadamente algunha das seguintes decisións:

a) Aprobar definitivamente o plan, nos mesmos termos nos que se formula.

b) Aprobar definitivamente o plan coas determinacións contidas na orde para subsanar as deficiencias que presente o documento. Neste suposto, o concello deberá elaborar un documento refundido, que remitirá á consellería, sen necesidade de sometelo a unha nova aprobación municipal.

c) Aprobar parcialmente o documento cando as deficiencias afecten a áreas ou determinacións tan concretas que, prescindindo delas, o planeamento se poida aplicar con coherencia. A parte obxecto de reparos, quedará en suspenso ata a súa rectificación, resultando de aplicación nesas áreas o réxime contido no artigo 84.

d) Non outorgar a aprobación definitiva.

O plan xeral entenderase aprobado definitivamente se transcorren tres meses dende a entrada do expediente completo no rexistro do órgano competente sen que este comunicase a resolución, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.

15. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellería competente en materia de urbanismo analizará:

a) A integridade e suficiencia dos documentos que integran o plan.

b) A conformidade do plan coa lexislación urbanística vixente e a adecuación das súas determinacións á protección do medio rural.

c) A coherencia do plan coas directrices de ordenación do territorio e os demais instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

d) A incidencia do plan sobre as materias de competencia autonómica e sobre as políticas autonómicas de desenvolvemento sustentable e a articulación das infraestruturas de carácter local cos elementos vertebradores do territorio de alcance supramunicipal.

Artigo 57. Competencia para a aprobación definitiva.

1. Correspóndelle á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal dos concellos que contén con menos de 50.000 habitantes.

2. Correspóndelle ao órgano competente municipal, segundo o establecido na lexislación de réxime local, a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal dos concellos que contén con máis de 50.000 habitantes.

Artículo 58. Documentos refundidos de planeamento.

1. O órgano competente para a aprobación definitiva de calquera instrumento de ordenación urbanística, poderá condicionar total ou parcialmente a súa eficacia á elaboración dun documento refundido que recolla as determinacións resultantes da aprobación definitiva.

2. O concello deberá presentar o documento refundido debidamente dilixenciado, ao órgano que requiriu a súa elaboración, o cal deberá verificar a incorporación das determinacións contidas na orde de aprobación no prazo dun mes, procedendo, no seu caso, a dilixenciar o documento.

3. A normativa e ordenanzas do documento refundido publicaranse de conformidade co disposto no artigo 76 da presente lei.

Capítulo IV

Planeamento de desenvolvemento do plan básico autonómico

Artigo 59. Plans básicos municipais.

1. Os plans básicos municipais son os instrumentos de ordenación urbanística dun termo municipal completo, que se redactarán en desenvolvemento do plan básico autonómico. Teñen por obxecto o recoñecemento dos núcleos rurais existentes e os terreos que reúnan os requisitos esixidos para ser clasificados como solo urbano consolidado. Os plans básicos municipais reflectirán tamén as correspondentes categorías de solo rústico en función das afeccións sectoriais delimitadas no plan básico autonómico.

2. Os plans básicos municipais conterán as seguintes determinacións:

a) Delimitación e categorización dos núcleos rurais existentes.

b) Delimitación dos terreos que reúnen as condicións para ser clasificados como solo urbano consolidado.

c) Delimitación e categorización do solo rústico.

d) Trazado da rede viaria pública existente e sinalización de aliñacións.

3. Os plans básicos municipais conterán os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa das súas determinacións.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación urbanística.

d) Catálogo de elementos que se deben protexer.

4. As ordenanzas de edificación e uso do solo contidas no plan básico autonómico serán de aplicación aos plans básicos municipais.

5. Os plans básicos municipais terán vixencia indefinida ata que se aprobe o correspondente plan xeral de ordenación municipal.

Artigo 60. Procedemento de aprobación dos plans básicos municipais.

1. A consellería competente en materia de urbanismo promoverá a redacción dos plans básicos municipais.
2. A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo aprobará inicialmente o documento e someterao a información pública por un prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Ao mesmo tempo, darase audiencia ao concello afectado por prazo dun mes.
3. O Consello da Xunta, previo informe da Comisión Superior de Urbanismo, procederá a aprobación definitiva do plan básico municipal.

Capítulo V

Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal

Sección 1ª

Disposicións comúns

Artigo 61. Disposicións comúns aos plans de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal.

1. Os plans parciais e os plans especiais poderán modificar a ordenación detallada establecida polo plan xeral de ordenación municipal de acordo coas seguintes condicións:
 - a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de circulación ou a formalización de operacións de reforma interior en solo urbano, de reordenación de solo urbanizable ou de actuacións de carácter integral en solo de núcleo rural, e outros fins análogos.
 - b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 48, 50.2, 51.2 e 52.1. desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións.
 - c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais que se establezan no plan xeral.

d) Que non supoñan unha diminución, un fraccionamento ou un deterioro da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para os sistemas locais de dotacións públicas.

2. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de reparto, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 5% do ámbito delimitado polo plan xeral, mesmo cando o reaxuste afecte á clasificación urbanística do solo. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios ou ás propietarias afectados.

Artigo 62. Plans de iniciativa particular.

Os plans de iniciativa particular deberán, ademais das determinacións establecidas neste título:

a) Determinar a obriga de conservación da urbanización, expresando se correrá por conta do municipio, dos futuros propietarios das parcelas ou dos promotores da urbanización.

b) Acreditar, no caso de plans elaborados por iniciativa particular, a aceptación polos propietarios que representen máis do 50% da superficie do ámbito de planeamento.

Sección 2ª

Plans parciais

Artigo 63. Obxecto.

Os plans parciais terán por obxecto regular a urbanización e a edificación do solo urbanizable, desenvolvendo o plan xeral mediante a ordenación detallada dun sector.

Artigo 64. Determinacións.

Os plans parciais conterán, en todo caso, as seguintes determinacións:

a) Delimitación do ámbito de planeamento, que abranguerá un sector completo definido polo plan xeral.

b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.

c) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 38 desta lei.

d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.

e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións, gas e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

g) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.

h) Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, se é o caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Igualmente deberá resolver os enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.

Os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do plan parcial.

i) Ordenación detallada dos solos destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao sector, agás que o municipio opte pola súa ordenación mediante plan especial.

j) Fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de urbanización e edificación.

k) Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e determinación do sistema de actuación de acordo co disposto nesta lei.

l) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo deles.

Artigo 65. Documentación.

Os plans parciais comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo, planos de ordenación urbanística e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución, todos eles co contido que se fixe regulamentariamente.

Sección 3ª

Plans especiais

Artigo 66. Finalidades.

1. Poderán formularse e aprobarse plans especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, levar a cabo operacións de reforma interior, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, e protexer, rehabilitar e mellorar o medio rural.
2. En ausencia de planeamento xeral municipal, ou cando este non contivese as previsións detalladas oportunas, poderán aprobarse plans especiais unicamente coa finalidade de protexer ámbitos singulares, rehabilitar e mellorar o medio rural ou establecer infraestruturas e dotacións urbanísticas, sempre que estas determinacións non esixan a previa definición dun modelo territorial.
3. Os plans especiais conterán as determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento correspondente e, en todo caso, as propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas nos estudos, planos e normas correspondentes.

Artigo 67. Plans especiais de protección.

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores análogos.
2. Con tales fins poderán afectar calquera clase de solo e mesmo estenderse a varios termos municipais, co fin de abarcar ámbitos de protección completos, poderán delimitar áreas de reparto e establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, polo que impondrán as limitacións que resulten necesarias, mesmo con prohibición absoluta de construír.
3. En particular, os plans especiais cuxo obxecto sexa protexer os ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións esixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 75 desta lei.
4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso, antes da aprobación definitiva do plan especial, deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante da consellaría competente en materia de urbanismo nos termos sinalados polo artigo 71.1.d).

Artigo 68. Plans especiais de reforma interior.

1. Os plans especiais de reforma interior teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano ou de núcleo rural, estean ou non previstas no plan xeral.

2. Os plans especiais de reforma interior conterán as determinacións adecuadas á súa finalidade. En solo urbano non consolidado incluírán, polo menos, as determinacións e a documentación propia dos plans parciais.

Artigo 69. Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

1. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas relativas ao sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, e das instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas.

2. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións conterán as determinacións axeitadas a súa finalidade e, en todo caso, as seguintes:

a) Delimitación dos espazos reservados para infraestruturas e dotacións urbanísticas e o seu destino concreto.

b) As medidas necesarias para a súa adecuada integración no territorio e para resolver os problemas que xere no viario e nas demais dotacións urbanísticas.

c) Medidas de protección necesarias para garantir a funcionalidade e accesibilidade das infraestruturas e dotacións urbanísticas.

Sección 4ª

Procedemento de elaboración e aprobación

Artigo 70. Formulación dos plans parciais e plans especiais.

Os plans parciais e plans especiais poderán ser formulados polos concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

Artigo 71. Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais.

1. A tramitación dos plans parciais e plans especiais axustarase ao seguinte procedemento:

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os

informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses.

c) Os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente.

d) A aprobación de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección que conteñan a ordenación detallada do solo urbano consolidado, requirirá en todo caso a previa emisión do informe preceptivo e vinculante no que se refira ao control da legalidade e á tutela dos intereses supramunicipais, así como ao cumprimento das determinacións establecidas nas directrices de ordenación do territorio e dos plans territoriais e sectoriais.

Para estes efectos, cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano municipal competente aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo para o seu informe preceptivo, que deberá ser emitido no prazo de dous meses, contados dende a entrada do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, poderase continuar a tramitación do plan.

A consellería, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade tanto do proxecto de plan coma do expediente e das actuacións administrativas realizadas. De apreciarse a omisión ou defectuosa formalización dalgún trámite ou a existencia dalgunha deficiencia na documentación do proxecto, requirirá a enmenda das deficiencias observadas. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do informe autonómico.

Nos demais casos, non será necesario o informe da consellería nin a aprobación provisional do plan.

e) Cando, con posterioridade ao trámite de información pública, se pretendan introducir modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado abrirase un novo trámite de información pública.

f) Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

g) No caso no que os plans de desenvolvemento aos que se refire este artigo deban someterse a avaliación ambiental estratéxica, serán así mesmo aplicables as previsións contidas nos apartados 2 a 10 do artigo 56 desta lei, así como a obriga de realizar o extracto co contido sinalado no artigo 76 e indicar as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan.

2. A aprobación definitiva dos plans parciais e dos plans especiais corresponderalle ao órgano municipal competente.

Artigo 72. Prazos para a aprobación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento do plan xeral de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, poderá entenderse outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de planeamento.

2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realícase o trámite de información pública e se obtivesen os informes preceptivos en sentido favorable, de conformidade coa lexislación aplicable, ou, se é o caso, fosen solicitados os informes e transcorridos os prazos para emitilos.

3. Non se aplicará o silencio administrativo estimatorio cando os plans ou instrumentos contivesen determinacións contrarias á lei, aos plans de superior xerarquía ou aos instrumentos de ordenación do territorio.

Capítulo VI

Outras figuras de planeamento

Sección 1ª

Estudios de detalle

Artigo 73. Estudios de detalle.

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.
- b) Ordear os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.

- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Artigo 74. Procedemento de formulación e aprobación dos estudos de detalle.

1. Os estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes no ámbito urbanístico e polos particulares lexitimados para facelo.

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 72 desta lei.

Sección 2ª

Catálogos

Artigo 75. Catálogos.

1. Os catálogos son instrumentos complementarios dos plans que teñen por obxecto identificar as construcións, recintos, xardíns, monumentos, inmobles ou outros elementos que, polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos, se considere conveniente conservar, mellorar ou recuperar.

2. Os instrumentos de planeamento conterán obrigatoriamente un catálogo no que se identificarán os núcleos rurais, inmobles, construcións, instalacións ou outros elementos existentes de carácter tradicional en solo rústico, ou conxuntos destes, que merezan ser obxecto de especial protección por razón dos seus valores culturais, históricos, artísticos, arqueolóxicos ou etnográficos, tales como vivendas, hórreos, fontes, cruceiros, muíños, pazos, igrexas, pontes, xacementos arqueolóxicos e outros.

3. O planeamento deberá prever as medidas necesarias para a protección, conservación, recuperación e aproveitamento social e cultural dos bens incluídos no catálogo.

4. O catálogo conterá unha ficha individualizada de cada elemento catalogado na que se recollerán, como mínimo, os seus datos identificativos, localización e delimitación do seu ámbito de protección, descrición gráfica das súas características construtivas, estado de conservación e determinacións para a súa conservación, rehabilitación, mellora ou recuperación.

Capítulo VII

Vixencia e modificación dos instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 76. Vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística.

1. Os plans e demais instrumentos de ordenación urbanística terán vixencia indefinida.
2. O acordo de aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia. Xunto coa publicación deste acordo publicarase a indicación das medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan, así como o extracto elaborado con carácter previo a aprobación do documento, que incluírá os seguintes aspectos:
 - a) A xustificación da maneira na que se integraron no plan os aspectos ambientais.
 - b) A xustificación de cómo se tomaron en consideración no plan o estudo ambiental estratéxico, os resultados da información pública e das consultas, así como, no seu caso, as discrepancias xurdidas no proceso.
 - c) As razóns da elección da alternativa seleccionada, en relación coas alternativas consideradas.

O documento que conteña a normativa e as ordenanzas, deberá publicarse no Boletín Oficial da Provincia. No suposto do plan básico autonómico, deberá publicarse no Diario Oficial de Galicia.

3. Naqueles supostos nos que o concello deba elaborar un documento refundido, nos termos previstos no artigo 58 da presente lei, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan demoradas á remisión do documento refundido á consellería competente en materia de urbanismo, a súa verificación pola Administración autonómica e á posterior publicación nos termos dispostos no apartado anterior.

Artigo 77. Modificación dos instrumentos de ordenación urbanística.

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

2. A modificación do planeamento suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

As modificacións do planeamento xeral que non impliquen reclasificación do solo nin alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente, así como aquelas modificacións eximidas de avaliación ambiental estratéxica, non precisarán obter o informe previo á aprobación inicial ao que fai referencia o punto 6 do artigo 56 desta lei.

Capítulo VIII

Efectos da aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 78. Executividade do planeamento.

1. Os instrumentos de planeamento son disposicións de carácter xeral, polo que a súa aprobación definitiva non poderá ser obxecto de recurso en vía administrativa, senón tan só a través do correspondente recurso contencioso-administrativo nos termos previstos na lexislación aplicable.

2. Os instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente executivos tras a súa entrada en vigor.

Artigo 79. Declaración de utilidade pública.

1. A aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados aos fins de expropiación ou imposición de servidumes.

2. Cando para a execución do planeamento non fose necesaria a expropiación do dominio e bastase a constitución dalgunha servidume sobre el, prevista polo dereito privado ou administrativo, poderá impoñerse, se non se alcanzase acordo co propietario, de conformidade co procedemento da Lei de expropiación forzosa.

Así mesmo, cando deban modificarse ou suprimirse servidumes privadas por estar en contradición coas determinacións do planeamento, poderá expropiarse segundo o procedemento da citada lei.

Artigo 80. Iniciación de expropiacións por ministerio da lei.

Cando transcorran cinco anos dende a entrada en vigor do plan sen que se leve a efecto a expropiación dos terreos que estean destinados a sistemas xerais ou locais que non deban ser obxecto de cesión obrigatoria por non resultar posible a xusta distribución de beneficios e cargas, o titular dos bens advertirá á administración do seu propósito de iniciar o expediente

de prezo xusto, que poderá levarse a cabo por ministerio da lei se transcorren outros dous anos dende o momento de efectuar a advertencia.

Para iso, o propietario poderá presentar a correspondente folia de aprecio, e, se transcorresen tres meses sen que a administración a acepte, poderá aquel dirixirse ao Xurado de Expropiación de Galicia, que fixará o prezo xusto.

Artigo 81. Publicidade.

1. Os instrumentos de ordenación urbanística, con tódolos seus documentos, tanto se atopan aprobados coma durante a súa tramitación, serán públicos e calquera persoa poderá, en todo momento, consultalos no concello.
2. Toda persoa terá dereito a que o municipio correspondente a informe por escrito sobre o réxime e condicións urbanísticas aplicables a un terreo concreto ou ao sector, polígono ou ámbito de planeamento no que se atope incluído.
3. Os concellos garantirán, mediante procedementos telemáticos, o acceso e o coñecemento do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico, tanto se se atopan aprobados como durante a súa tramitación,

Artigo 82. Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

1. Os instrumentos de planeamento urbanístico, unha vez aprobados definitivamente, deberán inscribirse no rexistro que, a tal efecto, se constituirá na consellería competente en materia de urbanismo.
2. A Administración da Comunidade Autónoma inscribirá de oficio os instrumentos de planeamento urbanístico cuxa aprobación definitiva lle corresponda en exercicio da súa competencia.
3. Os municipios deberán remitir á consellería competente en materia de urbanismo, para a súa inscrición no citado Rexistro, un exemplar en soporte dixital, debidamente dilixenciado, dos instrumentos de planeamento urbanístico cuxa aprobación definitiva lles corresponda en exercicio da súa competencia.

O prazo, para, no seu caso, proceder ao requirimento de anulación dos actos e acordos das corporacións locais segundo o previsto na lexislación de réxime local, non comezarán a contar ata a recepción completa da documentación no rexistro da consellería, correspondéndolle a persoa titular da consellería formular o correspondente requirimento.

4. A inscrición dos instrumentos de planeamento no Rexistro, incluídas as súas modificacións, será condición para a súa publicación no diario oficial correspondente, de conformidade co establecido no artigo 76.
5. O Rexistro será público, e regulamentariamente determinarase a súa estrutura e funcionamento.

Artigo 83. Obrigatoriedade.

1. A administración e os particulares quedarán obrigados ao cumprimento das disposicións sobre ordenación urbana contidas nesta lei, nas normas que a desenvolven e nos instrumentos de ordenación urbanística aprobados segundo ela.
2. Serán nulas de pleno dereito as reservas de dispensación que se contivesen nos plans ou ordenanzas, así como as que, con independencia deles, se concedesen.

Artigo 84. Usos e obras provisionais.

Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, se non dificultasen a súa execución, poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional en solo urbano non consolidado, solo urbanizable e terreos afectados a sistemas xerais en tanto non se iniciase o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos pola lexislación urbanística ou sectorial nin polo planeamento xeral, que deberán cesar e derrubarse cando o acordase o concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario farase constar baixo as indicadas condicións no rexistro da propiedade.

As obras executadas para usos provisionais deberán ser as mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.

O disposto neste artigo aplicarase tamén cando estea suspendido o outorgamento de licenzas.

Artigo 85. Edificios fóra de ordenación.

1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen incompatibles con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.
2. Quedarán en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento as construcións e edificacións afectadas por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.

Nestas construcións e edificacións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

3. As construcións e edificacións incompatibles co planeamento urbanístico non incluídos no apartado anterior, quedarán en situación de fóra de ordenación parcial. O novo planeamento urbanístico determinará o réxime ao que se someten estas construcións.

Título III

Normas de aplicación directa

Artigo 86. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

As construcións e instalacións deberán adaptarse ao ambiente no que estivesen situadas, e para tal efecto:

a) As construcións en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico, típico ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente cando, sen existir un conxunto de edificios, houbese algún de grande importancia ou calidade dos caracteres indicados.

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais e nas inmediacións das estradas ou camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa ou altura das construcións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contemplar as beleza naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.

c) A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características do contorno e os materiais empregados para a renovación e acabado de fachadas e cubertas das edificacións e os cerramentos de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe na que se vaian levar a cabo.

d) Queda prohibida a publicidade estática que, polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores prescricións.

e) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, con emprego neles das formas e os materiais que menor impacto produzan así como das cores tradicionais na zona ou, en todo caso, os que favorezan en mellor medida a integración no contorno inmediato e na paisaxe.

f) Nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como inundación, afundimento, incendio, contaminación, explosión ou outros análogos, non se permitirá ningunha construción, instalación ou calquera outro uso do solo que resulte susceptible de padecer estes riscos.

Artigo 87. Protección das vías de circulación.

1. As construcións e cerramentos que se constrúan con obra de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes, en zonas non consolidadas pola edificación, terán que desprazarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía pública á que dean fronte, agás que o instrumento de ordenación urbanística estableza unha distancia superior.

Unicamente se exclúe desta obriga a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimitar a propiedade rústica.

En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola lexislación sectorial de aplicación.

2. Non se poderán realizar obras de construción de novas vías de circulación de vehículos automóbiles que non estean previstas nos plans xerais ou noutros instrumentos de planeamento urbanístico ou de ordenación do territorio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

Título IV

Execución dos plans de ordenación

Capítulo I

Disposicións xerais

Artigo 88. Finalidade.

A execución do planeamento debe garantir a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así como o cumprimento dos deberes de cesión e urbanización.

Artigo 89. Competencias.

1. A execución dos plans de ordenación urbanística correspóndelle aos municipios.
2. Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos por esta lei.

Artigo 90. Presupostos da execución.

1. A execución do planeamento require a aprobación do planeamento que conteña a ordenación detallada.
2. En solo urbano non consolidado requirirase a previa aprobación do plan especial do polígono correspondente, agás que o plan xeral establecese a ordenación detallada.
3. En solo urbanizable requirirase a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente, agás que o plan xeral establecese a ordenación detallada.

Artigo 91. Execución e conservación de obras de urbanización.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e as dotacións establecidos no planeamento.
2. Os proxectos de urbanización non poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras.
3. Os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.
4. A recepción polo concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexerese polo disposto na lexislación de contratos do sector público.

No caso de que a administración non resolva expresamente sobre a recepción das obras de urbanización no prazo de tres meses, contados dende que se inste a recepción, abondará o ofrecemento formal de cesión delas pola persoa responsable da execución, para os efectos de entender recibidas as obras.

5. A conservación da urbanización corresponderalle ao concello. Non obstante, o planeamento urbanístico poderá prever a obriga dos propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización de constituírse en entidade urbanística de conservación, e, neste caso, a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinale o plan.
6. O pleno da corporación, por petición dos propietarios de polo menos o 50% da superficie do ámbito, poderá acordar a constitución obrigatoria dunha entidade urbanística que se faga cargo da conservación da urbanización.

Capítulo II

Áreas de reparto

Artigo 92. Determinación.

1. Os plans xerais de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de beneficios e cargas no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable.
2. En solo urbano consolidado, os plans xerais non poderán definir áreas de reparto nin ningún outro instrumento ou técnica de distribución de cargas e beneficios, sen prexuízo do contido dos dereitos e obrigas dos propietarios desta categoría de solo.

3. En solo urbano non consolidado, se o planeamento xeral contén a ordenación detallada, as áreas de reparto incluírán un ou varios polígonos e os sistemas xerais que se lles inclúan ou adscriban para efectos da súa xestión.

Se o plan xeral remite a ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, as áreas de reparto conterán o ámbito do plan especial e os sistemas xerais que se lles inclúan ou adscriban para efectos da súa xestión.

4. No solo urbanizable, as áreas de reparto incluírán un ou varios sectores completos e os sistemas xerais que se integren neles ou que se lles adscriban para efectos da súa xestión.

5. As áreas de reparto poderán ser descontinuas.

Unicamente se poderán adscribir como sistemas xerais terreos clasificados como solo rústico.

Artigo 93. Regras para a delimitación.

1. A delimitación de áreas de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas.

2. Serán incluídos nas áreas de reparto os terreos destinados a sistemas xerais, agás cando a súa propia magnitude determine a improcedencia de que sexan obtidos a través dos sistemas de reparto de cargas e beneficios.

3. Dentro de cada área de reparto deberán delimitarse polígonos que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.

Capítulo III

Aproveitamento tipo.

Artigo 94. Concepto e cálculo.

1. Entenderase por aproveitamento tipo a edificabilidade unitaria ponderada en función dos distintos valores de repercusión do solo dos usos característicos que o planeamento xeral estableza na correspondente área de reparto.

O resultado reflectirá sempre, unitariamente, a superficie edificable do uso e tipoloxía característicos por cada metro cadrado de solo da área respectiva.

2. O aproveitamento tipo de cada área de reparto obterase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente a ela, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía edificatoria característicos, pola súa superficie total da área, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, xa existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan.

3. Nos supostos nos que o plan xeral non estableza a edificabilidade por medio dun coeficiente, o aproveitamento tipo deberá deducirse da edificabilidade resultante por aplicación das condicións xerais da edificación establecidas polo propio planeamento.

4. Para que o aproveitamento tipo poida expresarse por referencia ao uso e tipoloxía edificatoria característicos, o planeamento que conteña a ordenación detallada fixará xustificadamente os coeficientes de ponderación relativa entre o dito uso e tipoloxía, ao que sempre se lle asignará o valor da unidade, e os restantes, aos que corresponderán valores superiores ou inferiores, en función das circunstancias concretas do municipio e área de reparto.

5. No momento de aprobación do instrumento de equidistribución poderá modificarse o aproveitamento tipo da área de reparto na que se insira, en atención a adaptación do valor dos coeficientes de ponderación dos usos e tipoloxías aos valores reais.

Capítulo IV

Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística

Artigo 95. Polígonos.

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie. En solo urbano non consolidado, os polígonos poderán ser descontínuos só para os efectos de incluír terreos destinados a sistemas xerais.

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou as actuacións illadas previstas no artigo 98.

3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de reparto correspondente nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización.

4. A delimitación dos polígonos definidos polo plan poderá ser reaxustada, de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais sinalados polo artigo 101 desta lei, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo plan.

Artigo 96. Polígonos con exceso de aproveitamento real.

1. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento nun polígono excedan dos susceptibles de apropiación polo conxunto de propietarios incluídos naquel, os excesos corresponderanlle ao municipio.
2. Os ditos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen.

Artigo 97. Polígonos con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación.

Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento fosen inferiores aos susceptibles de apropiación polo conxunto dos propietarios, compensarase a diferenza cos excesos de aproveitamento noutros polígonos da área de reparto que se atopen en situación inversa.

Artigo 98. Actuacións illadas.

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano ou en solo de núcleo rural para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 135.1 desta lei.

Capítulo V

Regras xerais para a equisitribución

Sección 1ª

Principios e criterios

Artigo 99. Obxecto.

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración dos predios, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ao municipio.
2. Entenderase por instrumento de equidistribución ou reparcelación a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ao planeamento, con

adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción aos seus respectivos dereitos.

3. A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística.

Artigo 100. Contido do instrumento de equidistribución.

1. O instrumento de equidistribución terá en conta os seguintes criterios:

a) O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas. Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ao momento de presentación do instrumento de equidistribución para a súa aprobación ou tramitación polo municipio.

c) As plantacións, obras, edificacións, instalacións e melloras que non poidan conservarse valoraranse con independencia do solo, e o seu importe deberáselle satisfacer ao propietario interesado con cargo ao proxecto, en concepto de cargas de urbanización.

d) As obras de urbanización non contrarias ao planeamento vixente ao tempo da súa realización que resulten útiles para a execución do novo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo ao proxecto, e satisfaráselle o seu importe ao titular do terreo sobre o que se realizen.

e) Toda a superficie susceptible de aproveitamento privado do polígono non destinada a un uso dotacional público deberá ser obxecto de adxudicación entre os propietarios afectados, en proporción aos seus respectivos dereitos na equidistribución.

f) O valor das parcelas calcularase de conformidade co establecido na lexislación estatal sobre valoracións. As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, se é o caso, procedan, fixaranse de conformidade co establecido nos parágrafos anteriores.

g) Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adxudicados estean situados nun lugar próximo ao das antigas propiedades dos mesmos titulares.

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgúns propietarios non permita que se lles adxudiquen predios independentes a todos eles, os soares resultantes adxudicaráselles en pro indiviso a tales propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non alcanzase o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

2. En ningún caso poderán adxudicarse como predios independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable nin superficies que non reúnan a configuración e as características adecuadas para a súa edificación de acordo co planeamento.

3. Os terreos edificados de acordo co planeamento, non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo, cando fose necesario, da regularización de lindes e das compensacións económicas que procedan.

Artigo 101. Procedemento de aprobación do instrumento de equidistribución.

1. O expediente de aprobación do instrumento de equidistribución entenderase iniciado ao aprobarse a delimitación do polígono.

2. A iniciación do expediente de equidistribución implica, sen necesidade de declaración expresa, a suspensión do outorgamento de licenzas de parcelación e edificación no ámbito do polígono. Esta suspensión non afectará ao outorgamento das licenzas de primeira ocupación.

3. Unha vez aprobado inicialmente polo órgano municipal competente, someterase o proxecto a información pública por un prazo mínimo dun mes a través da correspondente publicación no Boletín Oficial da Provincia, con notificación individualizada ós interesados.

Para estes efectos, o municipio deberá ter a disposición do público un exemplar completo do expediente.

4. A aprobación definitiva deberá recaer no prazo máximo de tres meses dende a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio.

5. O procedemento establecido neste artigo aplicaráselles con carácter supletorio ós sistemas de actuación indirectos previstos na lei.

Artigo 102. Efectos da aprobación do instrumento de equidistribución.

1. O acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución producirá os seguintes efectos:

a) Transmisión ao municipio, en pleno dominio e libre de cargas, de tódolos terreos de cesión obrigatoria para a súa incorporación ao patrimonio público do solo ou a súa afectación aos usos previstos no planeamento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, das antigas polas novas parcelas, sempre que quede establecida a súa correspondencia.

c) Afectación real das parcelas adxudicadas ao cumprimento das cargas e pagamento dos custes inherentes ao sistema de actuación correspondente.

2. A aprobación definitiva do instrumento de equidistribución habilita á administración para proceder á ocupación dos terreos e bens que, pola súa cualificación urbanística, deban ser obxecto de cesión obrigatoria e gratuíta, e daqueles outros incluídos no ámbito que resulten necesarios para a execución material das obras de urbanización.

3. Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva do instrumento de equidistribución, procederase á súa inscrición no rexistro da propiedade, na forma que se establece na lexislación aplicable.

Artigo 103. Dereito de realoxo e retorno.

Os dereitos de realoxo e retorno dos ocupantes legais de vivendas que constitúan a súa residencia habitual exerceranse de conformidade co establecido na lexislación estatal aplicable.

Artigo 104. Extinción ou transformación de dereitos e cargas.

1. Cando non teña lugar a subrogación real, o acordo aprobatorio do instrumento de equidistribución producirá a extinción dos dereitos reais e cargas constituídos sobre o predio achegado, correndo a cargo do propietario que o achegou a indemnización correspondente, fixándose o seu importe no mencionado acordo.

2. Nos supostos de subrogación real, se existisen dereitos reais ou cargas que se consideren incompatibles co planeamento, o acordo aprobatorio da equidistribución declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente a cargo do propietario respectivo.

3. Existindo subrogación real e compatibilidade co planeamento urbanístico, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían recaer sobre eles, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía na que a carga se valorara. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ao xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixar a valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

4. Malia o disposto nos números 1 e 2, as indemnizacións pola extinción de servidumes ou dereitos de arrendamento incompatibles co planeamento ou a súa execución consideraranse cargas de urbanización, correspondéndolles aos propietarios en proporción á superficie dos seus respectivos terreos.

Artigo 105. Efectos tributarios e supletoriade das normas de expropiación forzosa.

1. As adxudicacións de terreos a que dea lugar a equidistribución, cando se efectúan en favor dos propietarios comprendidos no correspondente polígono e en proporción aos seus respectivos dereitos, gozarán de tódalas exencións tributarias que estableza a lexislación aplicable. Respecto da incidencia destas transmisións no imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana haberá que a terse ao disposto na normativa estatal.

2. Supletoriamente aplicaráselle á equidistribución as normas da expropiación forzosa.

Sección 2ª

Operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado

ou en solo de núcleo rural

Artigo 106. Obxecto.

1. Cando fose necesario adaptar a configuración física das parcelas en solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural, en aplicación das determinacións do planeamento urbanístico, o municipio poderá delimitar zonas de normalización de predios sen que iso produza minoración dos aproveitamentos atribuídos polo plan nin imposición de cesión de aproveitamento lucrativo a favor do municipio.

As eventuais variacións no valor dos predios compensaranse en metálico ou na forma en que cada caso se estableza no correspondente procedemento.

2. O procedemento para delimitar as zonas de normalización de predios, se non se contivese no planeamento de ordenación detallada, iniciárase de oficio ou por instancia de parte, e deberá incluír unha memoria e planos xustificativos, someténdose a audiencia dos interesados por prazo de vinte días. A competencia para a resolución do procedemento correspóndelle ao órgano municipal competente.

Capítulo VI

Sistemas de actuación

Sección 1ª

Disposicións xerais

Artigo 107. Clases de sistemas de actuación.

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que o planeamento determine en cada caso.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.

2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.

2. Compensación.

Artigo 108. Elección do sistema de actuación.

1. O municipio elixirá o sistema de actuación aplicable tendo en conta as características e complexidades da iniciativa que se vai desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorran.

2. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.

A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou por instancia dos particulares interesados, logo da información pública por prazo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e con notificación individualizada aos propietarios afectados.

3. Cando se fixase un sistema de xestión indirecta e non se executara ou urbanizara conforme aos prazos ou plans de etapas establecidos, ou, no seu defecto, transcorrese máis dun ano dende a aprobación definitiva do planeamento urbanístico detallado ou do proxecto de equidistribución, respectivamente, sen que se iniciara o proceso de desenvolvemento e execución ou urbanización, o municipio poderá substituír o sistema de execución polo procedemento establecido no número anterior.

O cambio de sistema non se materializará se os afectados ofrecen no trámite de información pública garantías bastantes das cargas de urbanización pendentes e as formalizan no prazo que acorde o municipio.

Artigo 109. Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.

1. As previsións de urbanización e o cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidas nos prazos establecidos para o efecto no planeamento detallado.

2. Estes deberes consideraranse cumpridos na seguinte forma:

a) O deber de cesión e de distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.

b) O deber de executar a urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización.

3. O incumprimento dos propietarios das obrigas sinaladas no apartado primeiro deste precepto provocará a incautación da garantía prestada para satisfacer as responsabilidades derivadas da execución das obras de urbanización.

4. Os propietarios que antes de finalizar o prazo establecido manifesten o seu interese en desenvolver a actuación e garantan o cumprimento dos seus deberes mediante os correspondentes compromisos e garantías ante o municipio conservarán con plenitude os seus dereitos e integraranse no proceso de execución que se desenvolva.

5. Se a falta de execución do plan fose imputable á administración, os propietarios afectados conservarán os seus dereitos a iniciar ou proseguir o proceso urbanizador e edificatorio.

Artigo 110. Distribución xusta de cargas e beneficios.

1. Os deberes e as cargas inherentes á execución serán obxecto de distribución xusta entre os propietarios afectados, xunto cos beneficios derivados do planeamento, na forma prevista nesta lei.

2. Cando no polígono existan bens de dominio público obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertenceralle á administración titular daqueles.

Cando as superficies dos bens de dominio e uso público anteriormente existentes fosen iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do plan, entenderanse substituídas unhas por outras. Se tales superficies fosen superiores, a administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.

Artigo 111. Cargas da urbanización.

1. A totalidade dos custes da urbanización, que serán definidos regulamentariamente, e os xerais da xestión serán sufragados polos afectados en proporción aos aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

2. O pagamento destas cargas de urbanización poderá realizarse, logo do acordo cos propietarios interesados, cedendo estes, gratuitamente e libres de cargas, terreos edificables na proporción que se considere suficiente para compensalos.

Artigo 112. Réxime de contratación das obras de urbanización.

A contratación das obras de urbanización realizarase sempre de acordo cos principios de publicidade e concorrencia. Cando o organismo contratante sexa a administración terá que respectar ademais as prescricións da lexislación de contratos das administracións públicas.

Sección 2ª

Sistema de cooperación

Artigo 113. Determinacións xerais.

1. No sistema de cooperación os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración executa as obras de urbanización con cargo a eles.
2. A aplicación do sistema de cooperación esixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, como instrumento de equidistribución, agás que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución das cargas e beneficios.
3. O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo municipio ou polos propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.
4. Poderán constituírse asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do propio municipio, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización, debendo integrar, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.
5. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ao disposto no capítulo V do título IV desta lei.

Artigo 114. Reparcelación voluntaria.

1. Os propietarios de terreos que teñan que ser sometidos a un proceso de distribución de cargas e beneficios poderán utilizar o procedemento abreviado da reparcelación voluntaria.
2. Nestes casos, a proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública, na que farán constar a aceptación de todos eles, será sometida a información pública durante un mes mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e seralle elevada ao municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva, previo informe polos servizos municipais correspondentes.
3. Cando recaia a aprobación definitiva non será necesaria ningunha nova formalización, bastando, para a inscrición no rexistro da propiedade, coa presentación da citada escritura e da certificación do acordo da súa aprobación.
4. O proxecto enténdese aprobado se transcorre tres meses dende a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación.

Sección 3ª

Sistema de expropiación

Artigo 115. Determinacións xerais.

1. A administración actuante poderá optar por utilizar o sistema de expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustificuen.
2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto nos artigos 118 e seguintes desta lei.
3. Mediante este sistema, a administración expropiante obtén a propiedade de tódolos bens e dereitos incluídos no polígono, executa as obras de urbanización e, posteriormente, allea as parcelas resultantes ou susceptibles de edificación.

Artigo 116. Formas de xestión.

Cando se fixe a expropiación como sistema de actuación para un polígono, poderán utilizarse as formas de xestión que permita a lexislación de réxime local aplicable e que resulten máis adecuadas aos fins de urbanización e edificación previstos no planeamento.

Artigo 117. Prezo xusto.

1. O prezo xusto expropiatorio dos terreos determinarase de acordo co establecido na lexislación básica do Estado. O seu pagamento efectivo poderá realizarse en metálico ou, mediante acordo co expropiado, en especie asignándolle aproveitamento lucrativo de titularidade municipal en correspondencia co valor fixado como prezo xusto, e logo da valoración técnica do aproveitamento transmitido.
2. A administración actuante poderá aplicar o procedemento de taxación conxunta nos termos que se dispoña regulamentariamente ou seguir o expediente de valoración individual de acordo co establecido na lexislación xeral de expropiación forzosa.

Artigo 118. Exclusión da expropiación.

1. Na aplicación do sistema de expropiación, o órgano expropiante poderá excluír dela determinados bens por petición dos seus titulares, cando esta determinación non dificulte os obxectivos da actuación e o propietario se comprometa a participar no proceso de execución do plan, observando as condicións que se establezan regulamentariamente.
2. En ningún caso poderá acordarse a exclusión se a expropiación ven motivada polo incumprimento de deberes urbanísticos.

3. Así mesmo, o órgano expropiante, logo da audiencia do propietario e información pública polo prazo dun mes mediante anuncio no Diario Oficial de Galicia, poderá acordar de oficio a exclusión sempre que se trate de terreos edificados destinados ao uso establecido polo plan que se executa. Neste caso, a administración fixará as condicións, termos e proporción nos que o propietario deberá vincularse á xestión urbanística.

Artigo 119. Adxudicación de parcelas excluídas da expropiación.

Cando nos terreos que se vaian excluír da expropiación resulte necesario efectuar unha nova distribución de parcelas para, no ámbito excluído, facer posible o reparto de cargas e beneficios, utilizarase o procedemento da reparcelación voluntaria, no que en ningún caso poderán incluírse bens ou dereitos non excluídos daquela.

A estes efectos será requisito imprescindible a presentación da escritura de reparcelación voluntaria.

Artigo 120. Incumprimento do propietario de bens excluídos.

O incumprimento dos deberes establecidos na resolución por parte dos propietarios dos bens excluídos determinará a expropiación polo incumprimento da función social da propiedade ou, se é o caso, o exercicio da vía de constrinximento.

Sección 4ª

Sistema de concerto

Artigo 121. Características do sistema.

1. O sistema de concerto poderá utilizarse cando tódolos terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, se é o caso, pertenzan a un único propietario, ou ben cando tódolos propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación.
2. No sistema de concerto asumirá o papel de urbanizador o propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación.

Artigo 122. Formas de xestión do sistema.

1. No sistema de concerto a xestión da actividade de execución poderá ser realizada:

a) Mediante a constitución en escritura pública por tódolos propietarios dunha entidade urbanística de xestión, que terá natureza administrativa e duración limitada á da actuación, agás que asuma tamén a conservación da urbanización realizada. Para estes efectos, a escritura pública de constitución deberá conter os estatutos polos que se rexerá a entidade así como unha proposta de equidistribución.

b) A través de sociedade mercantil constituída para tal efecto, sempre que no seu capital participen tódolos propietarios.

c) Directamente polo único propietario da totalidade dos terreos afectados.

2. Tanto á entidade urbanística de xestión coma á sociedade constituída polos propietarios poderán incorporarse, como membros ou socios, persoas ou entidades que acheguen financiamento ou asuman a realización das obras de urbanización e edificación precisas nos termos fixados polos particulares, que deberán ser aprobados polo municipio competente.

Sección 5ª

Sistema de compensación

Artigo 123. Concepto.

No sistema de compensación, os propietarios achegan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa custa a urbanización nos termos e condicións que se determinen no plan e constitúense en xunta de compensación.

Artigo 124. Constitución da xunta de compensación.

1. Cando o sistema de compensación veña establecido no planeamento para un determinado polígono, a súa efectiva aplicación requirirá que os propietarios presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación, e que no momento de aprobación definitiva daqueles superen o 50 % da superficie do polígono. A antedita iniciativa deberá presentarse no prazo máximo de tres meses, contados dende a aprobación definitiva do planeamento detallado.

2. A administración procederá á súa aprobación inicial, agás que infrinxisen as normas legais aplicables, publicará o acordo de aprobación no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior circulación, e someterao a información pública por prazo dun mes. Simultaneamente notificarállelo de forma individual aos propietarios ou titulares de dereitos de contido patrimonial no polígono, a fin de que, por idéntico termo, formulen as alegacións pertinentes sobre o proxecto das bases de actuación e dos estatutos, rexeitando calquera outra obxección ou reparo, e soliciten a súa incorporación. Concluída a fase de información pública, o órgano municipal competente deberá outorgar a aprobación definitiva no prazo máximo dun mes, transcorrido o cal se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Poderase prescindir deste procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta de compensación se o concello previamente aprobara, con carácter xeral, un modelo de bases e estatutos, con información pública e publicación no Boletín Oficial da Provincia, e os propietarios que representaran, como mínimo, o 70 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación, en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo establecido no apartado 1.

3. A xunta de compensación deberá constituírse no prazo máximo dun mes, dende a aprobación definitiva de estatutos e bases de actuación ou, se é o caso, dende que os propietarios consentisen a aplicación do modelo xeral de bases e estatutos aprobado polo municipio.

Para estes efectos requirirase a tódolos propietarios, mediante notificación individualizada, para que constituían a xunta de compensación no prazo indicado.

4. A xunta de compensación terá natureza administrativa, personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins.

5. Un representante do municipio formará parte do órgano reitor da xunta de compensación en todo caso, e será designado no acordo de aprobación definitiva das bases e estatutos.

6. Os acordos da xunta de compensación adoptaranse por maioría simple das cotas de participación, agás o de aprobación do proxecto de compensación, que requirirá a maioría absoluta de cotas, e aqueloutros para os cales os estatutos esixan unha maioría cualificada.

7. Os acordos da xunta de compensación serán recorribles ante o municipio.

Artigo 125. Incorporación de propietarios á xunta de compensación.

1. Os propietarios do polígono que non solicitasen o sistema poderán incorporarse con igualdade de dereitos e obrigas á xunta de compensación, se non o fixeran nun momento anterior, dentro do prazo dun mes, a partir da notificación do acordo de aprobación definitiva dos estatutos e bases de actuación da xunta de compensación, ou da certificación administrativa de aplicación a este polígono concreto das bases e estatutos aprobados con carácter xeral polo municipio. Transcorrido o dito prazo, a incorporación só será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a xunta de compensación, de conformidade cos seus estatutos.

Se algúns propietarios do polígono non se incorporaran á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio a expropiación dos ditos predios, tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios en favor da xunta de compensación a fin de posibilitar a execución das obras de urbanización previstas, recoñecéndoselles aos seus titulares o dereito á adxudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada coa redución adecuada para compensar as cargas de urbanización correspondentes.

Neste último caso, aínda se os terreos quedasen directamente afectados ao cumprimento das obrigas inherentes ao sistema, a xunta de compensación só actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios que pertencen aos propietarios incorporados voluntariamente a ela.

En todo caso, se os propietarios afectados pola ocupación demostrasen que os seus terreos constitúen a única ou predominante fonte de ingresos coa que contan, terán dereito a percibir unha indemnización equivalente á rendibilidade demostrada durante o período que medie entre a ocupación efectiva e a adxudicación que lles corresponda, ou á expropiación do seu dereito.

2. Poderán tamén incorporarse á xunta de compensación empresas urbanizadoras que vaian participar cos propietarios na xestión do polígono.

Artigo 126. Proxecto de compensación.

1. De acordo co establecido nas bases de actuación, a xunta de compensación formulará o correspondente proxecto de compensación. Para a definición de dereitos achegados, valoración dos predios resultantes, regras de adxudicación, aprobación, efectos do acordo aprobatorio e inscrición no rexistro da propiedade do mencionado proxecto haberá que aterse ao disposto no capítulo V deste título. Malia o anterior, por acordo unánime de tódolos afectados poden adoptarse criterios diferentes, sempre que non sexan contrarios á lei ou ao planeamento aplicable, nin lesivos para o interese público ou de terceiros.

2. No proxecto de compensación deberá incluírse a valoración e correspondente indemnización dos dereitos que se extingan. Poderá acudirse ante o Xurado de Expropiación de Galicia no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación. Sen embargo, a aprobación definitiva do proxecto de compensación constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constituía en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

3. O proxecto de compensación será aprobado segundo o procedemento establecido polo artigo 101 desta lei, coa excepción de que a aprobación inicial corresponderalle á xunta de compensación e a aprobación definitiva ao concello.

Artigo 127. Xunta de compensación e transmisión de terreos.

1. A incorporación dos propietarios á xunta de compensación non presupón, agás que os estatutos dispuxesen outra cosa, a transmisión a ela dos inmobles afectados aos resultados da xestión común. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectados ao cumprimento das obrigas inherentes ao sistema, con anotación no rexistro da propiedade na forma que determina a lexislación estatal.

2. As xuntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre os predios pertencentes aos propietarios membros daquelas, sen máis limitacións cás establecidas nos estatutos.

3. A transmisión á administración correspondente de tódolos terreos de cesión obrigatoria, en pleno dominio e libre de cargas, terá lugar por ministerio da lei coa aprobación definitiva do proxecto de compensación.

4. Ás transmisións de terreos que se realicen como consecuencia da constitución da xunta de compensación por contribución dos propietarios do polígono, no caso de que así o dispuxesen os estatutos, e ás adxudicacións de soares que se realicen a favor dos propietarios en proporción aos terreos incorporados por aqueles aplicaráselle as exencións tributarias que estableza a lexislación estatal ou autonómica correspondente.

Artigo 128. Responsabilidade da xunta de compensación e obrigas dos seus membros.

1. A xunta de compensación será directamente responsable, fronte á administración competente, da urbanización completa do polígono e, se é o caso, da edificación dos soares resultantes, cando así se establecese.

2. O incumprimento polos membros da xunta de compensación das obrigas e cargas impostas por esta lei habilitará ao municipio para expropiar os seus respectivos dereitos en favor da xunta de compensación, que terá a condición xurídica de beneficiaria.

3. As cantidades debidas á xunta de compensación polos seus membros poderán ser esixidas por vía de constrinximento, logo da petición da xunta de compensación ao municipio.

Artigo 129. Substitución do sistema de compensación.

1. No suposto de que non se consiga a participación voluntaria de propietarios que representen a superficie requirida para a determinación do sistema de compensación e aprobación de estatutos, bases de actuación e proxecto de compensación, aqueles que estean dispostos a promover a execución poderán solicitar do municipio a substitución do sistema por algún dos sistemas de actuación directos.

2. Os propietarios que formulen esta petición e se comprometan a facer efectivas as súas obrigas conservarán a plenitude dos seus dereitos e poderán realizar as operacións de colaboración previstas nos sistemas de actuación directos sempre que cumpran as condicións establecidas para cada suposto.

Capítulo VII

Obtención de terreos de sistemas xerais e locais

Artigo 130. Definicións.

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade das Administración local ou autonómica que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2. Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implantar as infraestruturas básicas do modelo de cidade.

3. Son terreos de sistemas locais as dotacións públicas de titularidade da Administración local, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo do polígono ou sector, se é o caso.

Artigo 131. Obtención dos sistemas xerais e locais.

1. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais que deban implantarse sobre solo rústico ou urbano consolidado e a sistemas locais en solo urbano consolidado e en solo de núcleo rural, obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio público municipal do solo.

2. Tanto no suposto do convenio coma no caso da permuta forzosa, os técnicos municipais taxarán previamente o valor dos terreos que se van obter e o dos aproveitamentos ou solos municipais conforme aos criterios de valoración establecidos na lexislación estatal aplicable.

3. A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución. Transcorrido o devandito prazo procederase de conformidade co disposto no artigo 80 da presente lei.

4. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable ou, se é o caso, solo rústico incluído nunha área de reparto, e os destinados a sistemas locais en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable, obteranse:

a) Por cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Mediante expropiación forzosa.

e) Por convenio urbanístico entre a administración e o propietario.

5. A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais incluídos nun polígono ou sector comprende tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e das infraestruturas, nas condicións que establece o plan xeral.

6. A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas locais inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

Artigo 132. Permuta forzosa.

1. Os terreos destinados a sistemas xerais ou locais poderán obterse mediante permuta forzosa con terreos pertencentes ao patrimonio público de solo e que sexa de características adecuadas para servir de soporte ao aproveitamento urbanístico que corresponda subxectivamente ao seu propietario, agás que este acepte voluntariamente a entrega de terreos que non cumpran este requisito.

2. A permuta forzosa de terreos require que se determinase previamente:

a) O aproveitamento urbanístico que lle corresponde ao propietario afectado.

b) Os terreos pertencentes ao patrimonio público de solo que van ser permutados.

c) De non poder ser materializada a totalidade do aproveitamento, a indemnización a satisfacer en metálico pola parte de aproveitamento non materializable neles.

3. A permuta forzosa de terreos levarase a cabo polo procedemento que se estableza regulamentariamente, debéndose incluír na acta a descrición dos terreos do patrimonio público de solo obxecto da permuta e, se é o caso, a indemnización complementaria e o momento do seu aboamento.

Artigo 133. Ocupación directa.

1. Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e locais mediante o recoñecemento ao seu titular do dereito ao aproveitamento no polígono ao que se vincule.

2. A ocupación directa require que estea aprobada a ordenación pormenorizada, tanto dos terreos que se van ocupar, con determinación do aproveitamento que lles corresponda aos seus propietarios, coma do polígono no que vaian integrarse.

3. O procedemento de aplicación da ocupación directa axustarase ás disposicións regulamentarias que se diten.

Título V

Patrimonios públicos do solo

Artigo 134. Constitución.

1. Os concellos e a administración autonómica en colaboración cos mesmos, deberán constituír os seus respectivos patrimonios públicos do solo coa finalidade de obter reservas de

solo para actuacións de iniciativa pública, contribuír á regulamentación do mercado de terreos destinados ao desenvolvemento urbanístico e facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística no marco das súas competencias respectivas.

Artigo 135. Reservas de terreos.

1. Os plans xerais poderán establecer, en calquera clase de solo con excepción do rústico, reservas de terreos de posible adquisición para a constitución ou ampliación pola administración correspondente do seu patrimonio público de solo.

2. A delimitación das reservas de terreos coa finalidade expresada comporta a declaración da utilidade pública e a necesidade da ocupación para efectos expropiatorios por un prazo máximo de catro anos, prorrogable unha soa vez por outros dous anos por causa xustificada, de oficio ou por instancia de parte, logo da información pública e audiencia dos propietarios afectados por prazo de vinte días. A eficacia da prórroga requirirá a súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

No solo urbano, os prazos indicados reduciranse á metade.

Artigo 136. Bens que integran o patrimonio público do solo.

1. Integran os patrimonios públicos do solo:

a) Os terreos, edificacións e construcións obtidos en virtude das cesións correspondentes á participación da administración no aproveitamento urbanístico e os adquiridos cos ingresos derivados da substitución de tales cesións con pagos en diñeiro ou en especie, sendo obxecto de valoración na forma prevista na lexislación vixente.

b) Os terreos, edificacións e construcións adquiridos, en virtude de calquera título e, en especial mediante expropiación, pola administración titular co fin da súa incorporación ao correspondente patrimonio público do solo.

c) Os ingresos obtidos mediante alleamento de terreos incluídos nos patrimonios públicos do solo.

Artigo 137. Destino do patrimonio público do solo.

1. Os bens do patrimonio público do solo constitúen un patrimonio diferenciado dos restantes bens da administración titular, e os ingresos obtidos mediante o alleamento dos terreos ou a substitución polo equivalente económico da cesión relativa ao aproveitamento correspondente á administración, deberán ser destinados a algún dos seguintes fins:

a) Construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

b) Actuacións públicas de interese social e as vinculadas á propia planificación e xestión urbanística, en especial ao pagamento en especie, mediante permuta, dos terreos destinados a sistemas xerais e locais de dotacións públicas, ou a gastos de realoxo e retorno, e pago de indemnizacións ou xustiprezos por actuacións urbanísticas.

c) Conservación e mellora do medio ambiente, do medio rural e do patrimonio cultural construído.

d) Creación de solo para o exercicio de actividades empresariais compatibles co desenvolvemento sustentable.

e) Conservación, xestión e ampliación do propio patrimonio público do solo.

f) Aquelas outras finalidades previstas na lexislación estatal.

2. O alleamento ou a permuta dos bens do patrimonio público do solo realizarase por prezo non inferior ao do seu aproveitamento urbanístico, na forma establecida na lexislación reguladora dos patrimonios das administracións públicas, e coas condicións que se detallen regulamentariamente.

3. Os municipios poderán ceder gratuitamente os bens incluídos no patrimonio público do solo observando a súa finalidade urbanística con destino a vivenda de promoción pública ou para usos de interese social, nos supostos previstos na lexislación vixente e cumprindo os requisitos establecidos nela.

Título VI

Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

Capítulo I

Fomento da edificación, conservación e rehabilitación

Artigo 138. Deber de edificar os soares.

1. Os propietarios de soares e de construcións en ruína deberán emprender a edificación ou rehabilitación nos termos establecidos nesta lei.

Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento e, no seu defecto, o prazo será de dous anos.

2. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios de rematar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza.

3. No solo urbanizable e no solo urbano non consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse dende a conversión dos terreos en soares.

4. Polo que respecta ao solo urbano consolidado, o plan xeral de ordenación municipal establecerá os prazos para o cumprimento do deber de edificar. Estes prazos comezarán a contar dende a aprobación definitiva do plan xeral, aínda que os terreos non reúna a condición de soar.

5. No caso de incumprimento dos devanditos prazos de edificación, o órgano autonómico competente en materia de vivenda e solo ou o concello respectivo poderán expropiar os terreos destinados polo planeamento á construción de vivendas protexidas.

Artigo 139. Deberes de uso, conservación e rehabilitación.

1. Os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán:

a) Destinalos aos usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística.

b) Conservalos nas condicións legais para servir de soporte a ditos usos e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente esixibles.

c) Realizar os traballos e as obras necesarias para satisfacer os requisitos básicos da edificación establecidos nas normas legais que lles sexan esixibles en cada momento.

d) Realizar obras adicionais por motivos turísticos ou culturais ou para a mellora da calidade e sostibilidade do medio urbano.

2. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe correspondente a metade do custe de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

3. Os propietarios de terreos conservarán e manterán o solo natural e se é o caso a masa vexetal nas condicións precisas que eviten a erosión e os incendios, impedindo a contaminación da terra, o aire e a auga.

Artigo 140. Ordes de execución.

1. Os concellos, de oficio ou a instancia de calquera interesado, mediante o correspondente expediente e logo da audiencia dos interesados, ditarán ordes de execución que obriguen aos propietarios de bens inmobles a:

a) Realizar as actuacións necesarias para dar debido cumprimento aos deberes sinalados no artigo 138.

b) Realizar as obras necesarias para conservar os inmobles nas condicións sinaladas no artigo 139. Cando a entidade das obras o requira, o concello esixiralle ao obrigado a presentación do correspondente proxecto técnico.

c) Realizar as obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 86 desta lei, tales como acabado, conservación, renovación ou

reforma de fachadas ou espazos visibles dende a vía pública, limpeza e valado de terreos edificables, e retirada de carteis ou doutros elementos impropios dos inmobles.

As ordes de execución deberán indicar o prazo para a realización das obras a executar.

2. As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite do deber de conservación que lles corresponde, e con cargo aos fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral.

3. No caso de incumprimento da orde de execución, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, ata un importe máximo do custe das obras a executar, podendo elevarse en tales supostos o límite máximo do deber de conservación ata o 75% do custe de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

Artigo 141. Rexistro de soares.

1. Os municipios con poboación superior a 50.000 habitantes crearán un Rexistro de Soares, no que se incluírán os soares e as construcións en ruina ou aquelas sobre as que non se realizasen as obrigas contidas nos artigos anteriores, unha vez que se constatase que as medidas de execución forzosa resultan ineficaces para o seu cumprimento.

2. Os restantes municipios, sen prexuízo da posibilidade de crear o rexistro ao que se refire o apartado anterior, poderán, nos mesmos casos, proceder a execución subsidiaria das actuacións obxecto da orde de execución.

Artigo 142. Venta forzosa.

1. O Concello, no prazo máximo dun ano dende a inclusión do inmovle no Rexistro de Soares, sacará a subasta pública, co tipo de licitación que resulte da valoración do inmovle.

2. Se a subasta fose declarada deserta, convocarase de novo no prazo de seis meses, con rebaixa do prezo tipo nun 25 por 100.

3. Se a segunda subasta tamén quedase deserta, o Concello, no prazo doutros seis meses, poderá adquirir o inmovle con destino ao patrimonio público do solo polo prezo de licitación da segunda subasta.

4. O prezo obtido entregarase ao propietario, unha vez deducidos os gastos ocasionados e, no seu caso, as sancións aplicables.

5. Transcorridos os prazos establecidos nos apartados anteriores sen que o concello realizase os correspondentes trámites, a inclusión do inmovle no Rexistro de soares quedará sen efectos.

Artigo 143. Obrigas do adquirente.

O adquirente de solares e construcións no procedemento de venta forzosa quedará obrigado a iniciar ou reanudar as obras de edificación ou rehabilitación no prazo dun ano, a partir da data de toma de posesión da finca.

O incumprimento polo adquirente das anteriores obrigas determinará de novo a inclusión do inmovible no Rexistro de Soares.

Artigo 144. Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.

1. As administracións con competencias urbanísticas poderán aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea ao planeamento que conteña a ordenación detallada, nos que se delimiten áreas prioritarias para os efectos da edificación ou rehabilitación forzosa.

2. Cando se incumpra o deber de edificar nalgún terreo incluído nestas áreas, a administración poderá expropialo a fin de asumir a edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación. Neste último caso, a sociedade urbanística actuará como beneficiaria da expropiación e asumirá fronte á administración o deber de edificar nos prazos que se fixen no convenio que regule a actuación, que en ningún caso poderán ser máis longos cós outorgados inicialmente ao propietario.

Artigo 145. Actuación a través dun axente edificador.

Calquera particular con capacidade suficiente para asumir as responsabilidades previstas neste precepto poderá colaborar coa administración na garantía do cumprimento do deber de edificar e instar que exercite a expropiación para adquirir o soar non edificado, sempre que asuma a obriga de solicitar licenza de obra no prazo de tres meses contados dende a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo.

Artigo 146. Informe de avaliación de edificios.

1. O informe de avaliación de edificios elaborárase nos termos e condicións que se establezan regulamentariamente.

2. Os propietarios de inmovibles obrigados a realización deste informe deberán remitilos aos concellos, os cales trasladarán unha copia do mesmo ao órgano autonómico competente en materia de vivenda e solo. Esa información integrarase nun rexistro único cuxo funcionamento se determinará regulamentariamente.

Artigo 147. Declaración de ruína.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, declarará esta situación e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impidise.

2. Procederá a declaración de situación legal de ruína nos seguintes supostos:

a) Cando o custe das obras necesarias exceda da metade do custe de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

3. No caso de incumprimento da orde de demolición, procederase de conformidade co disposto no artigo 140.3 da presente lei.

4. Se existise urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade disporá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e do desaloxo dos ocupantes.

5. Nos bens catalogados haberá que atermos ao disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

Capítulo II

Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª

Títulos habilitantes de natureza urbanística

Artigo 148. Licenzas urbanísticas e comunicacións previas.

1. A licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo.

2. Estarán suxeitos a licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os seguintes actos:

a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que consonte á normativa xeral de ordenación da edificación precisen de proxecto de obras de edificación.

b) As intervencións en inmobles declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.

c) As demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística.

d) Os muros de contención de terras.

e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación urbanística.

g) A primeira ocupación dos edificios.

h) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexan provisionais ou permanentes.

i) A tala de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando dita tala se derive da lexislación de protección do dominio público.

3. Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis. A comunicación previa realizarase nos termos que se prevexa regulamentariamente. Os concellos poderán establecer os procedementos de comunicación necesarios, así como os de verificación posterior do cumprimento dos requisitos precisos.

4. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servizos, o título habilitante de natureza urbanística que resulte preciso.

Artigo 149. Procedemento de outorgamento de licenzas.

1. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación territorial ou urbanística.

2. A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados dende a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello.

Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos municipais sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. As solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberán acompañarse de proxecto completo redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude, na forma e co contido que se determine regulamentariamente.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e o seu autor responde da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel.

4. Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións, esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada e a previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais.

Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, nos termos e condicións que se determinen regulamentariamente.

Artigo 150. Prelación de licenzas e outros títulos administrativos.

1. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo fosen realizados en terreos de dominio público, esixirase tamén o correspondente título habilitante municipal, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da organización xurídico-pública titular do dominio público. A falta de autorización ou concesión demanial ou a súa denegación impedirlle ao particular obter a licenza e ao órgano competente outorgala.

2. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade consignarase expresamente esa circunstancia e xunto coa comunicación previa ou solicitude de licenza de obra, no seu caso, se porán en coñecemento da administración municipal os datos identificativos e se achegará a documentación legal ou regulamentariamente esixible.

3. No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requirisen a previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais ditada polo órgano ambiental competente, ou cando fose negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.

4. Non se poderá conceder licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma cando fose procedente de acordo co disposto nesta lei.

5. Nos supostos nos que o ordenamento xurídico esixa, para a execución de calquera obra ou actividade, autorización doutra administración pública, a licenza municipal urbanística ou a comunicación previa só se poderán solicitar e presentar, respectivamente, con posterioridade a que fose outorgada a referida autorización.

Artigo 151. Caducidade das licenzas.

1. No acto de outorgamento da licenza de edificación determinaranse os prazos de caducidade por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

No seu defecto, o prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, dende a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

2. Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licenza, previa solicitude expresa, sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado. No suposto de edificacións iniciadas non se poderán conceder prórrogas se a edificación non se atopa rematada exteriormente.

3. A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia ao interesado.

Artigo 152. Procedemento para a tramitación das comunicacións previas.

1. Cando se trate de actos suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, o promotor comunicará ao concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de quince días hábiles á data na que pretenda comezar a súa execución. A comunicación deberá ir acompañada da documentación que se determine regulamentariamente.

2. Dentro dos quince días hábiles seguintes á comunicación, o concello, sen prexuízo da comprobación do cumprimento dos requisitos, poderá declarar completa a documentación presentada ou requirir a subsanación das deficiencias que presente, adoptando neste caso motivadamente, as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable.

Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince días hábiles sinalado, a presentación da comunicación previa cumprindo con todos os requisitos esixidos, constitúe título habilitante para o inicio dos actos de uso do solo e do subsolo suxeitos a ela, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do concello respectivo, que deberán ser exercidas no prazo dun mes.

3. Cando deban realizarse diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmovible presentarse unha única comunicación previa.

Artigo 153. Actos promovidos polas administracións públicas.

1. Os actos relacionados no artigo 148 que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, salvo os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

2. As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística, así como do planeamento en vigor.

Sección 2ª

Parcelacións

Artigo 154. Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, a división de terreos en dous ou máis lotes a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva.

Artigo 155. División e segregación de predios en solo rústico.

No solo rústico no se poderán realizar segregacións, agás no suposto de execución de infraestruturas e de dotacións públicas.

Artigo 156. Indivisibilidade de parcelas e réxime de parcelacións.

1. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate e o instrumento de xestión correspondente. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

2. Non poderá realizarse parcelación algunha que dé lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, salvo que ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos colindantes co fin de agrupalos coas súas fincas para constituir unha nova.

3. Serán indivisibles as parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edificase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edificase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.

4. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licenza ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña, e comportará a obriga da cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento.

5. As meras adaptacións do parcelario ás determinacións do planeamento ou a execución de infraestruturas e dotacións públicas serán obxecto de declaración municipal de innecesiedade de licenza.

6. En ningún caso se considerarán soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei.

7. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente o outorgamento da licenza municipal ou declaración da súa innecesariedade.

Capítulo III

Disciplina urbanística

Sección 1ª

Inspección urbanística

Artigo 157. Da inspección urbanística.

1. A inspección urbanística é a actividade que os órganos administrativos competentes en materia de edificación e uso do solo han de realizar coa finalidade de comprobar que unha e outro se axustan ó ordenamento urbanístico.

2. O persoal adscrito á inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das súas funcións, terá a consideración de axente da autoridade.

Sección 2ª

Protección da legalidade urbanística

Artigo 158. Obras e usos sen título habilitante en curso de execución.

1. Cando se estivese realizando algún acto de uso do solo ou do subsolo sen o título habilitante esixible en cada caso ou sen axustarse ás condicións sinaladas nel, o titular da alcaldía dispoñerá a suspensión inmediata dos devanditos actos e procederá a incoar o expediente de reposición da legalidade, comunicándollo ao interesado.

2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garantir a total interrupción da actividade, entre as que estará a execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables ata acadar o cumprimento da orde de paralización e calquera outra medida que sexa conveniente a prol da efectividade da suspensión.

3. Instruído o expediente de reposición da legalidade e logo da audiencia do interesado, adoptarase algún dos seguintes acordos:

a) Se as obras ou usos non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición, reconstrución do indebidamente demolido ou cesación dos usos a custa do interesado.

b) Se as obras ou os usos poidesen ser legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras e usos en tanto esta non sexa outorgada ou non se presente a comunicación previa. Para o caso de que se denegue a licenza ou non sexa procedente a comunicación previa, acordarase a demolición das obras a costa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos aos que deran lugar.

c) Se as obras ou os usos non se axustan ás condicións sinaladas no título habilitante, ordenaráselle ao interesado que as axuste no prazo de tres meses, prorrogables por outros tres por petición do interesado, sempre que a complexidade técnica ou envergadura das obras que haxa que realizar faga inviable a súa acomodación ás previsións do título habilitante esixible no prazo previsto.

4. Co acordo que poña fin ao expediente de reposición da legalidade urbanística poderanse adoptar as medidas que se consideren precisas para garantir a executividade da resolución, sen prexuízo da imposición das sancións que procedan e das facultades que lles correspondan ás autoridades competentes, en virtude do réxime específico de autorización ou concesión ao que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo.

5. O procedemento ao que se refire o número anterior deberá resolverse no prazo dun ano contado dende a data do acordo de iniciación.

6. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente ata lograr a execución polo suxeito obrigado, na contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha.

Artigo 159. Obras terminadas sen título habilitante.

1. De estaren rematadas as obras sen licenza, comunicación previa ou na orde de execución, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas, o titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, contados dende a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto no artigo anterior. Tomarase como data de terminación das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán incursas na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto no artigo 85 desta lei.

Artigo 160. Suspensión e revisión de licenzas.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licenza ou orde de execución e, conseguintemente, a paralización inmediata das obras iniciadas ao seu abeiro cando o contido dos devanditos actos administrativos constitúa unha infracción urbanística grave ou moi grave, calquera que sexa a data de outorgamento da licenza e no prazo de dez días deberá dárselle traslado directo do acto suspendido ao órgano xurisdiccional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licenzas ou ordes de execución contrarias ao ordenamento urbanístico deberán ser revisadas a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos nos artigos 102 e 103 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, ou polo procedemento do artigo 127 da Lei da xurisdición contencioso-administrativa.

3. As construcións ou edificacións nas que a acción de nulidade se exerza transcorrido o prazo sinalado no artigo 158, quedarán sometidas ao réxime de fora de ordenación establecido no artigo 85 desta Lei.

Artigo 161. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.

1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 148, que se realicen sen o título habilitante esixible sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 87.1, dotacións ou equipamentos públicos, non lles será de aplicación a limitación de prazo que establece o artigo 159.

Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística corresponderalle á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo.

2. As licenzas ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da ordenanza aplicable, serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, o titular da consellería competente en materia de urbanismo requirirá á persoa titular da alcaldía para que proceda segundo o disposto no artigo anterior.

Artigo 162. Protección da legalidade no solo rústico.

1. Corresponderalle á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo a competencia para a adopción das medidas precisas de protección da legalidade respecto das obras e actividades realizadas en solo rústico, en calquera das súas categorías, sen a preceptiva autorización autonómica, ou sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, así como nos supostos de actividades prohibidas.

Nos restantes supostos a competencia corresponderalle á persoa titular da alcaldía.

2. A persoa titular da alcaldía, en calquera caso, adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución e daralle conta, se é o caso, de forma inmediata á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo.

Sección 3ª

Infraccións e sancións

Artigo 163. Definición das infraccións urbanísticas.

1. Son infraccións urbanísticas as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.
2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións aos responsables, así como a obriga de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, con independencia das medidas previstas na sección anterior.

Artigo 164. Tipificación das infraccións urbanísticas.

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.
2. Son infraccións moi graves:
 - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ao uso e edificación que afecten a terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 87.1.
 - b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas por esta lei e en todo caso as parcelacións urbanísticas.
 - c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.
3. Son infraccións graves:
 - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.
 - b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas nesta lei para o solo rústico e a realización de actividades sen o preceptivo título habilitante municipal ou sen

autorización autonómica, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.

d) O incumprimento do réxime establecido por esta lei para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 85.

e) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato ou documento que acompaña ou consta na comunicación previa.

4. Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición, ou da obriga da obtención do informe de avaliación de edificios.

Considérase tamén como leve a infracción consistente na inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que acompaña ou consta na comunicación previa.

Artigo 165. Prazos de prescrición.

1. As infraccións urbanísticas moi graves tipificadas no artigo 164.2, apartado a); as graves e as moi graves tipificadas no artigo 164.2, apartados b) e c), aos seis anos; e as leves aos dous anos, contados dende a finalización das obras ou da actividade.

2. As sancións urbanísticas impostas por faltas moi graves prescribirán aos cinco anos, as impostas por faltas graves aos tres anos e as impostas por faltas leves ao ano. O cómputo do prazo de prescrición das sancións, iniciarase a partir do día seguinte a que aquela adquira firmeza en vía administrativa.

Artigo 166. Persoas responsables.

1. Nas obras que se executasen sen título habilitante ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietario dos terreos ou empresario das obras, os técnicos redactores do proxecto e os directores das obras.

2. Nas obras amparadas nunha licenza, constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave, serán igualmente sancionados as autoridades ou membros da corporación que resolvesen ou votasen a favor do outorgamento da licenza sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

Artigo 167. Regras para determinar a contía das sancións.

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

- a) As infraccións leves, con multa de 300 a 6.000 euros e como mínimo o 2 % do valor da obra, instalación ou actuación realizada.
- b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros e como mínimo o 20% do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.
- c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e como mínimo o 30% do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas.

2. Para graduar-la contía das sancións atenderase a concorrencia de circunstancias atenuantes e agravantes que se fixen regulamentariamente.

3. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 90% da multa que deba imponse no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador.

Asemade, as sancións impostas ó abeiro desta lei reduciranse na súa contía nun 50% se son aboadas no prazo de período voluntario e, neste mesmo prazo, o infractor mostra por escrito a súa conformidade con estas e renuncia expresamente ó exercicio de toda acción de impugnación no referido prazo.

A posterior acción de impugnación implicará a perda da referida redución.

Artigo 168. Sancións accesorias.

1. Os suxeitos responsables de infraccións moi graves, cando as accións que as motivaron non sexan legalizables, poderán ser sancionados, segundo os casos, ademais de coas multas previstas neste título, coas seguintes sancións accesorias:

- a) Inhabilitación durante un prazo de ata cinco anos da posibilidade de obter subvencións públicas ou crédito oficial e do dereito a gozar de beneficios ou incentivos fiscais.
- b) Prohibición durante un prazo de ata cinco anos para formalizar contratos coa Administración autonómica e coas administracións locais de Galicia.
- c) Publicación nun diario de maior circulación da provincia das sancións firmes en vía administrativa e da identidade dos sancionados.

2. Os suxeitos responsables da infracción tipificada no artigo 164.3, apartado e), poderán ser sancionados, ademais de coa multa correspondente, coa sanción accesoria de prohibición de instar un novo procedemento durante un período de tempo determinado de entre tres meses a un ano.

Artigo 169. Órganos competentes.

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

a) Por infraccións moi graves, a partir de 600.000 euros, o Consello da Xunta.

b) Por infraccións moi graves, ata 600.000 euros, a persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo.

c) Por infraccións graves cometidas en solo rústico sen o preceptivo título habilitante ou sen a autorización autonómica cando esta sexa esixible, de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións, o órgano autonómico competente en materia de disciplina urbanística.

d) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde.

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística será competente para a imposición de sancións cando esta lle fose delegada ou transferida voluntariamente polo titular da competencia.

Artigo 170. Procedemento sancionador.

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

2. O prazo para resolver o procedemento sancionador será dun ano contado dende a data da súa iniciación.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

Título VII

Convenios urbanísticos

Artigo 171. Obxecto e natureza.

1. O órganos pertencentes á Administración da Comunidade Autónoma e ás administracións locais poderán subscribir, conxunta ou separadamente, e sempre no ámbito das súas respectivas competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, co obxecto de colaborar e desenvolver de xeito máis eficaz a actividade urbanística.

2. A negociación, a formalización e o cumprimento dos convenios urbanísticos rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.

3. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente, normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico.

4. Estes convenios terán carácter administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdiccional contencioso-administrativo.

Artigo 172. Convenios urbanísticos de planeamento.

Os convenios urbanísticos de planeamento son aqueles que teñan por obxecto a aprobación ou modificación do planeamento urbanístico.

Artigo 173. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.

Os convenios urbanísticos para a execución do planeamento son aqueles que, non afectando á ordenación urbanística, se limiten á determinación dos termos e as condicións da xestión e a execución do planeamento. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivarse modificación, alteración ou dispensa do planeamento.

Artigo 174. Formalización e perfeccionamento.

1. Unha vez negociados e subscritos, os convenios someteranse ao trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia, por un período mínimo de vinte días.

2. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia do devandito procedemento, substituíndo esta á prevista no número anterior.

3. Tras a información pública, o órgano que negociase o convenio deberá, á vista das alegacións, elaborar unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista á persoa ou ás persoas que negociasen e subscribisen o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

4. O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente e deberá asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcorrido este prazo sen que tal asinamento tivese lugar, entenderase que renuncian a aquel.

DISPOSICIÓN ADICIONAIS

Disposición adicional primeira. Plataforma urbanística dixital de Galicia.

A comunidade autónoma de Galicia desenvolverá unha aplicación que facilite a participación nos procedementos de planificación urbanística e que terá como finalidade posibilitar a tramitación integral dos instrumentos de planeamento urbanístico.

Disposición adicional segunda. Ordenación urbanística de sistemas xerais mediante proxecto sectorial.

Naqueles supostos nos que a lexislación sectorial competente remita a ordenación urbanística dun sistema xeral a un plan especial que afecte a máis dun termo municipal, o referido plan especial será tramitado de conformidade co disposto na lexislación de ordenación do territorio para os proxectos sectoriais.

DISPOSICIÓN TRANSITORIAS

Disposición transitoria primeira.- Réxime aplicable ao planeamento non adaptado.

1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma, consonte as seguintes regras:

- a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.
- b) Ao solo urbanizable, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.
- c) Ao solo de núcleo rural dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo de núcleo, nas categorías tradicional ou común correlativas.

Ao solo de núcleo rural dos municipios con plan xeral non adaptado á citada Lei 2/2010, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural tradicional. Ao solo incluído nas áreas de expansión, tolerancia ou influencia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural común.

- d) Ao sólo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 13.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 13.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

b) Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable.

Ao solo urbanizable non delimitado, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais, na súa área de influencia ou tolerancia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural común.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

3. Os decretos autonómicos de suspensión do plan que foron ditados antes da entrada en vigor da presente lei manterán a súa eficacia, como norma de dereito transitorio, ata a data de entrada en vigor do correspondente plan xeral de ordenación municipal.

Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.

1. Os plans aprobados provisionalmente antes da entrada en vigor da presente lei, poderán continuar a súa tramitación ata a súa aprobación definitiva a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Os que, nesa mesma data, xa fosen aprobados inicialmente poderán adaptarse integramente á presente lei ou continuar a súa tramitación a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aínda que as súas determinacións deberán adaptarse plenamente á presente lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas na presente lei non implicará, por si só, a necesidade de sometelo a nova información pública, salvo cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación.

3. Os plans en tramitación que non tivesen alcanzado a aprobación inicial á data de entrada en vigor da presente lei deberán adaptarse plenamente a esta.

Disposición transitoria terceira. Réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico.

As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística e da preceptiva autorización autonómica poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras

de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da licenza municipal, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de protección de espazos naturais, de augas, de costas ou paisaxístico segundo esta lei, será necesario obter a correspondente autorización ou informe favorable do órgano con competencia sectorial que motivou a protección do solo do que se trate.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 36 desta Lei e polo planeamento urbanístico.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

Disposición transitoria cuarta. Reserva de vivenda protexida.

1. Os instrumentos de planeamento xeral aprobados con anterioridade a entrada en vigor desta Lei resultarlles de aplicación directa as reservas de solo para vivenda protexida fixadas nesta Lei.

No obstante, os concellos poderán fixar a súa reserva de solo para vivenda protexida en función da demanda potencial desta, segundo o establecido no artigo 38.8 desta Lei.

2. As porcentaxes de vivenda protexida previstas nos ámbitos de desenvolvemento, estea ou non aprobado o instrumento de xestión, poderán adaptarse ás porcentaxes previstas nesta lei, mantendo a proporcionalidade existente no distrito ou sector.

3. Os planeamentos de desenvolvemento que non contén cunha reserva de vivenda protexida deberán cumprir a reserva prevista nesta lei.

Disposición transitoria quinta. Disposicións complementarias a esta lei.

Ata que entren en vigor as disposicións regulamentarias de desenvolvemento desta lei, aplicaranse as que se conteñen nos regulamentos urbanísticos estatais de planeamento e xestión e no de disciplina urbanística de Galicia, así como aquelas disposicións que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

Disposición derogatoria. Derogación normativa.

Quedan derogadas a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, a Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, e o artigo 13 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, así como cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ao disposto nesta lei.

DISPOSICIÓN DERRADEIRAS

Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.

Modifícase o artigo 10 da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“Artigo 10. Funcións.

1. As funcións do Instituto de Estudos do Territorio serán as seguintes:

- a) Realizar traballos de investigación, análises, estudo e difusión sobre urbanismo e ordenación do territorio.
- b) Prestar asistencia e asesoramento aos concellos de Galicia para a elaboración do planeamento urbanístico e a xestión e execución do planeamento, a fin de implementar as políticas da paisaxe na planificación urbanística e territorial.
- c) Prestar apoio á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.
- d) A recompilación e tratamento da información do territorio galego, así como a produción cartográfica para as diferentes consellerías e organismos públicos da Comunidade Autónoma de Galicia, especialmente en materia agraria e de desenvolvemento rural.
- e) O apoio e asesoramento á Xunta de Galicia en materia de paisaxe, e de colaboración e coordinación con outras administracións e sectores de la sociedade.
- f) Delimitar as grandes áreas paisaxísticas sobre as que se desenvolverán os catálogos da paisaxe e elaborar os catálogos da paisaxe de Galicia.
- g) Formar, sensibilizar e concienciar á sociedade galega na necesidade de protexer e xestionar debidamente as nosas paisaxes.
- h) Avaliar o estado de conservación das paisaxes de Galicia, analizar as súas transformacións e previsible evolución e realizar estudos e propostas en materia de paisaxe.

i) Promover a colaboración e a cooperación en materia de paisaxe, sobre todo mediante asistencia científica e técnica mutua, e intercambios de experiencias con fins de formación e información.

j) O seguimento de iniciativas de investigación e difusión de coñecementos de ámbito estatal, europeo e internacional en materia de paisaxe.

k) Fomentar o intercambio de información e experiencias, así como a asistencia científica e técnica mutua en materia de paisaxes transfronteirizos.

l) Elaborar cada catro anos un informe sobre o estado da paisaxe en Galicia, que a Xunta de Galicia presentará ao Parlamento de Galicia.

Disposición derradeira segunda. Modificación da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

Modifícase o apartado 4 do artigo 9 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“4. Corresponde ao Instituto de Estudos do Territorio a elaboración dos catálogos da paisaxe, nos que se terán en consideración outros catálogos existentes referidos á materia paisaxística.

Disposición derradeira terceira. Desenvolvemento regulamentario da lei.

Autorízase ao Consello da Xunta para ditar as disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

Disposición derradeira cuarta. Entrada en vigor.

Esta lei entrará en vigor ao día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.