

LEI XX/2013, DO XX DE XXX, DO SOLO DE GALICIA

Outubro 2013

TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo I. Principios xerais.

Artigo 1. Obxecto da lei.

Artigo 2. Función pública e iniciativa privada.

Artigo 3. Regras de interpretación.

Capítulo II. Competencia e organización administrativa.

Sección 1ª. Disposición xeral.

Artigo 4. Administracións competentes.

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

Artigo 5. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

Artigo 6. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Sección 3ª. Competencias urbanísticas no ámbito local.

Artigo 7. Competencia dos municipios.

Artigo 8. Incumprimento de obrigas.

Sección 4ª. Xurado de Expropiación de Galicia.

Artigo 9. Xurado de Expropiación de Galicia.

Título I. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

Capítulo I. Disposicións xerais.

Artigo 10. Réxime da propiedade.

Artigo 11. Subrogación real.

Capítulo II. Clasificación do solo.

Artigo 12. Clasificación do solo.

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

Sección 1ª. Solo urbano.

Artigo 13. Solo urbano.

Artigo 14. Categorías de solo urbano.

Artigo 15. Soares.

Artigo 16. Dereitos dos propietarios.

Artigo 17. Deberes dos propietarios en solo urbano consolidado.

Artigo 18. Deberes dos propietarios en solo urbano non consolidado.

Artigo 19. Aproveitamento urbanístico.

Sección 2ª. Núcleos rurais.

Subsección 1ª. Delimitación e réxime.

Artigo 20. Solo de núcleo rural.

Artigo 21. Réxime.

Subsección 2ª. Condicións de uso.

Artigo 22. Usos do solo.

Artigo 23. Actuacións incompatibles.

Sección 3ª. Solo urbanizable.

Artigo 24. Solo urbanizable.

Artigo 25. Réxime do solo urbanizable.

Artigo 26. Deberes dos propietarios de solo urbanizable.

Artigo 27. Aproveitamento urbanístico.

Sección 4ª. Solo rústico.

Subsección 1ª. Réxime.

Artigo 28. Concepto e categorías.

Artigo 29. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.

Artigo 30. Solo rústico común.

Artigo 31. Solo rústico de especial protección.

Subsección 2ª. Condicións de uso.

Artigo 32. Usos en solo rústico.

Artigo 33. Réxime de usos.

Artigo 34. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.

Artigo 35. Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.

Subsección 3ª. Autorización autonómica.

Artigo 36. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica.

Subsección 4ª. Condicións de edificación.

Artigo 37. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

Artigo 38. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.

Artigo 39. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non-residenciais.

Título II. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Capítulo I. Disposicións xerais.

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

Artigo 40. Límites de sostibilidade.

Artigo 41. Calidade de vida e cohesión social.

Artigo 42. División do solo urbano e urbanizable.

Artigo 43. Normas de calidade urbana e paisaxística.

Sección 2ª. Instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 44. Instrumentos de ordenación urbanística.

Artigo 45. Obxecto e contido das normas provinciais subsidiarias e complementarias de planeamento.

Sección 3ª. Normas técnicas de planeamento.

Artigo 46. Normas técnicas de planeamento.

Sección 4ª. Planeamento obxecto de avaliación ambiental estratéxica.

Artigo 47. Planeamento urbanístico obxecto de avaliación ambiental estratéxica.

Sección 5ª. Actos preparatorios.

Artigo 48. Suspensión de licenzas.

Capítulo II. Plan xeral de ordenación municipal.

Sección 1ª. Disposicións xerais.

Artigo 49. Formulación e contido.

Artigo 50. Determinacións de carácter xeral.

Artigo 51. Determinacións en solo urbano consolidado.

Artigo 52. Determinacións en solo urbano non-consolidado.

Artigo 53. Determinacións en solo de núcleo rural.

Artigo 54. Determinacións en solo urbanizable.

Artigo 55. Determinacións en solo rústico.

Artigo 56. Documentación.

Artigo 57. Estratexia de actuación e estudo económico.

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

Artigo 58. Elaboración do planeamento municipal.

Artigo 59. Procedemento de aprobación do plan xeral.

Artigo 60. Competencia para a aprobación definitiva.

Artigo 61. Documentos refundidos de planeamento.

Capítulo III. Planeamento de desenvolvemento.

Sección 1ª. Disposicións comúns.

- Artigo 62.** Formulación do planeamento de desenvolvemento.
- Artigo 63.** Disposicións comúns aos plans de desenvolvemento.
- Artigo 64.** Plans de iniciativa particular

Sección 2ª. Plans parciais.

- Artigo 65.** Obxecto.
- Artigo 66.** Determinacións.
- Artigo 67.** Documentación.

Sección 3ª. Plans especiais.

- Artigo 68.** Finalidades.
- Artigo 69.** Plans especiais de protección.
- Artigo 70.** Plans especiais de reforma interior.
- Artigo 71.** Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

Sección 4ª. Procedemento de elaboración e aprobación.

- Artigo 72.** Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais.
- Artigo 73.** Prazos para a aprobación definitiva de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

Capítulo IV. Outras figuras de planeamento.

Sección 1ª. Estudos de detalle.

- Artigo 74.** Estudos de detalle.

Sección 2ª. Catálogos.

- Artigo 75.** Catálogos.

Capítulo V. Vixencia e revisión dos plans.

- Artigo 76.** Vixencia dos plans.
- Artigo 77.** Modificación dos plans.
- Artigo 78.** Plans básicos e ordenación urbanística provisional.

Capítulo VI. Efectos da aprobación dos plans.

- Artigo 79.** Executividade do planeamento.
- Artigo 80.** Declaración de utilidade pública.
- Artigo 81.** Iniciación de expropiacións por ministerio da lei.
- Artigo 82.** Publicidade.
- Artigo 83.** Obrigatoriedade.
- Artigo 84.** Usos e obras provisionais.
- Artigo 85.** Edificios fóra de ordenación.

Título III. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

- Artigo 86.** Adaptación ó ambiente.
- 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. Actuacións illadas.

Artigo 97. Polígonos con exceso de aproveitamento real.

Artigo 98. Polígonos con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación.

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 5. 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.

Sección 6ª. Sistema de concesión de obra urbanizadora.

Artigo 130. Características do sistema.

Artigo 131. Procedemento.

Artigo 132. Responsabilidade.

Artigo 133. Retribución.

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

Artigo 134. Definicións.

Artigo 135. Obtención dos sistemas xerais e locais de dotacións públicas.

Artigo 136. Permuta forzosa.

Artigo 137. Ocupación directa.

Título V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN NO MERCADO DO SOLO

Capítulo I. Patrimonios públicos do solo.

Artigo 138. Constitución.

Artigo 139. Reservas de terreos.

Artigo 140. Bens que integran o patrimonio público do solo.

Artigo 141. Destino do patrimonio público do solo.

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

Capítulo I. Fomento da edificación.

Artigo 142. Deber de edificar os soares.

Artigo 143. Prazos para edificar ou rehabilitar.

Artigo 144. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.

Artigo 145. Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.

Artigo 146. Actuación a través dun axente edificador.

Capítulo II. Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª. Títulos habilitantes de natureza urbanística.

Artigo 147. Licenzas urbanísticas e comunicacións previas.

Artigo 148. Procedemento de outorgamento de licenzas.

Artigo 149. Prelación de licencias e outros títulos administrativos.

Artigo 150. Caducidade das licenzas.

Artigo 151. Procedemento para a tramitación das comunicacións previas.

Artigo 152. Actos promovidos polas administracións públicas.

Sección 2ª. Deber de conservación e ruína

Artigo 153. Deberes de uso, conservación e rehabilitación.

Artigo 154. Deber de conservación e ordes de execución.

Artigo 155. Deber de conservación e ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural.

Artigo 156. Informe de avaliación de edificios.

Artigo 157. Declaración de ruína.

Sección 3ª. Parcelacións

Artigo 158. Parcelacións urbanísticas

Artigo 159. División e segregación de predios en solo rústico

Artigo 160. Indivisibilidade de parcelas e réxime de parcelacións.

Capítulo III. Disciplina urbanística.

Sección 1ª. Inspección urbanística

Artigo 161. Da inspección urbanística.

Sección 2ª. Protección da legalidade urbanística

Artigo 162. Obras sen título habilitante en curso de execución.

Artigo 163. Obras terminadas sen título habilitante.

Artigo 164. Outros actos sen título habilitante.

Artigo 165. Suspensión e revisión de licencias.

Artigo 166. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.

Artigo 167. Protección da legalidade no solo rústico.

Artigo 168. Subrogación.

Sección 3ª. Infraccións e sancións

Artigo 169. Definición das infraccións urbanísticas.

Artigo 170. Tipificación das infraccións urbanísticas.

Artigo 171. Prazos de prescripción.

Artigo 172. Persoas responsables.

Artigo 173. Regras para determinar a contía das sancións.

Artigo 174. Sancións accesorias.

Artigo 175. Órganos competentes.

Artigo 176. Procedemento sancionador.

Disposición adicional primeira. Réxime do solo nos municipios sen planeamento.

Disposición adicional segunda. Modificación da normativa sectorial en relación cos informes ao planeamento.

Disposición adicional terceira. Plataforma urbanística dixital de Galicia

Disposición adicional cuarta. Modificación da lei 10/1995 do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia.

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

Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado.

Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.

Disposición transitoria terceira. Decretos de suspensión.

Disposición transitoria cuarta. Réxime de autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e solo de núcleo rural.

Disposicións transitoria quinta. Suspensión temporal da aplicación excepcional da reserva mínima de solo para vivenda protexida.

Disposición transitoria sexta. Explotación e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e serradoiros existentes.

Disposición transitoria sétima. Explotacións mineiras existentes

Disposición transitoria oitava. Asentamentos xurdidos á marxe do planeamento

Disposición transitoria novena. Disposicións complementarias a esta lei

Disposición derogatoria. Derrogación normativa.

Disposición derradeira primeira. Desenvolvemento regulamentario da lei.

Disposición derradeira segunda. Delegación lexislativa..

Disposición derradeira terceira. Entrada en vigor.

Título preliminar

Capítulo I

Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei.

1. É obxecto desta lei 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, suscitarase 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.

Artigo 3. Regras de interpretación.

As dúbidas na interpretación do planeamento urbanístico producidas por imprecisións ou por contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta o principio xeral de interpretación integrada das normas.

Capítulo II

Competencia e organización administrativa

Sección 1ª

Disposición xeral

Artigo 4. 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 5. 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, adscrita á consellería competente en materia de urbanismo.
 - b) O Instituto Galego da Vivenda e Solo, en materia de xestión urbanística.

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 competencias en materia urbanística 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 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.

Artigo 8. Incumprimento de obrigas.

1. Cando unha entidade local incumprise gravemente as obrigas que directamente lle correspondan por disposición desta lei ou deixase de adoptar as medidas necesarias para a protección da legalidade urbanística, o titular da consellería competente en materia de urbanismo requiriralle o seu cumprimento con indicación de prazo, nunca inferior a un mes.

No suposto de inactividade ou de incumprimento do requirimento no prazo indicado, a consellería poderá subrogarse na correspondente competencia, de conformidade co disposto na lexislación de réxime local.

Sección 4ª

Xurado de Expropiación de Galicia

Artigo 9. Xurado de Expropiación de Galicia.

1. 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. Estará adscrito á consellería competente en materia de urbanismo, actuando no cumprimento das súas funcións con plena autonomía funcional e sen estar sometido a instrucións xerárquicas.
2. A súa organización, funcionamento e réxime interior son os fixados regulamentariamente.

Título I

Réxime urbanístico do solo

Capítulo I

Disposicións xerais

Artigo 10. 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 plans 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 11. 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 12. Clasificación do solo.

Os plans xerais de ordenación municipal 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 13. Solo urbano.

1. Os plans xerais 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 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 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 14. Categorías de solo urbano.

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías:

a) Solo urbano consolidado, integrado polos soares así como polas 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 pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, por aqueles sobre os que o planeamento urbanístico prevexa unha

ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdida á marxe do planeamento.

Artigo 15. Soares.

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, 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 soar 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 16. 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, ou de distribución, entre todos os afectados, dos custes derivados da execución e dos beneficios imputables á mesma, incluíndo entre eles as axudas públicas e todos os que permitan xerar algún tipo de ingreso vinculado á operación.

Artigo 17. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.

1. En solo urbano consolidado, os propietarios, cando pretendan edificar, rehabilitar ou parcelar, teñen o deber de completar pola súa conta a urbanización necesaria para que aqueles 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 ao municipio os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento.

2. En calquera caso, os propietarios en solo urbano consolidado teñen os deberes de:

a) 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.

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

c) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no artigo 153 desta lei.

d) En relación cas actuacións edificatorias, tal como se definen no real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei de solo, serán exigibles, de conformidade coa súa natureza e alcance, os deberes de garantir o realoxo dos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados dentro da área da actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a él, nos termos establecidos na lexislación vixente.

Asemade, deberán indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

Artigo 18. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado.

1. En solo urbano non consolidado, 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 de dotacións públicas.

Cando se trate de actuacións de dotación, das definidas no Real Decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei de solo, 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, tal e como prevé a devandita lei de solo.

b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais de dotacións públicas 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. Nos casos en que esta entrega de solo non poida cumprirse con solo destinado a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, o concello poderá sustituila por outras formas de cumprimento do deber.

Cando se trate de actuacións de dotación, este deber 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 a integrarse no patrimonio público do solo, con destino preferente a actuacións de rehabilitación ou de rexeneración e renovación urbanas.

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 él, 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. 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.

3. Non poderá ser edificado terreo ningún 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 19. Aproveitamento urbanístico.

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 20. Solo de núcleo rural.

1. Constitúen o solo de núcleo rural as áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento tradicional de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o plan xeral defina e delimite tendo en conta, polo menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia en plans anteriores, 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. Os plans xerais, en congruencia co modelo de asentamento poboacional que incorporen no estudo do medio rural, delimitarán o ámbito dos núcleos rurais do seu termo municipal 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 plan xeral 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, incluíranse neste tipo 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 21. Réxime.

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 pretendan parcelar, construír novas edificacións, ou 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 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) Dispoñer do título habilitante de natureza urbanística correspondente, e edificar cando o plan xeral ou especial así o estableza.
- d) 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 prevea 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.

Subsección 2ª

Condicións de uso

Artigo 22. Usos do solo.

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 sempre 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 dito 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 ou de especial valor arquitectónico existentes, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria.

Artigo 23. Actuacións incompatibles.

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

a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral 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 rúos ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.

e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros 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.
- O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.

Sección 3ª

Solo urbanizable

Artigo 24. Solo urbanizable.

1. 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 25. Réxime do solo urbanizable.

1. Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, disfrutar e dispoñer dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica dos mesmos, debendo destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.

Ademais, terán o 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 infraestructuras e as de carácter provisional nas condicións establecidas no artigo 84 desta lei.

Artigo 26. 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 os viais, espazos libres, zonas verdes e demais sistemas locais de dotacións públicas.

b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais de dotacións públicas 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 infraestructuras 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. Nos casos en que esta entrega

de solo non poida cumprirse con solo destinado a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, o concello poderá sutiuíla por outras formas de cumprimento do deber.

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 él, 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 27. Aproveitamento urbanístico.

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 28. Concepto e categorías.

1. Terán a condición de solo rústico:

a) 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.

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 preservados da súa transformación de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou pola lexislación sectorial de dominio público, as costas, augas, as infraestruturas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, a paisaxe e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.

2. Dentro do solo rústico distinguírase o solo rústico común e o solo rústico de especial protección.

Artigo 29. 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 dos mesmos, 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 complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal 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, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

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 30. Solo rústico común.

1. O plan xeral de ordenación municipal clasificará como solo rústico común os seguintes terreos:

a) Os que deban ser preservados pola concurrencia nos mesmos dos valores propios e consustanciais ao solo rústico, tales como os agrícolas, gandeiros e forestais.

b) Aqueles que o plan xeral de ordenación municipal considere innecesarios ou inapropiados para a súa transformación urbanística.

c) 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.

2. O solo rústico común será a clase e categoría residual.

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

Artigo 31. Solo rústico de especial protección.

1. O plan xeral de ordenación municipal 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, ou coa lexislación sectorial de protección dos seus valores paisaxísticos, naturais ou culturais.

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

a) 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 suxección ao réxime de solo urbanizable.

b) 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 Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas.

c) 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 Lei 9/2001, do 21 de agosto, 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 Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.

h) Solo rústico de protección patrimonial, para os ámbitos protexidos pola Lei 8/1995, do 30 de outubro, de Patrimonio Cultural de Galicia.

3. Excepcionalmente, os concellos que durante a elaboración do seu planemento 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

Condicións de uso

Artigo 32. Usos en solo rústico.

1. Actividades e usos non construtivos:

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.

2. Actividades e usos construtivos:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

f) 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.

g) 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 e os campamentos de turismo e pirotecnias.

h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.

i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios

j) 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.

k) 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.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

m) 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.

3. Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente e coordinadas entre a lexislación sectorial e esta lei.

Artigo 33. Réxime de usos.

1. Os usos e actuacións relacionados no artigo anterior, son posibles en calquera clase e categoría de solo rústico, sen perxuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio, e previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, conforme as seguintes consideracións:

- Os usos previstos nas letras h) e k) do apartado 2 do artigo anterior, deberán ser obxecto da autorización autonómica da secretaría xeral de ordenación do territorio e urbanismo con anterioridade á obtención daquel.

- Os usos previstos nas letras e) e g) do apartado 2 do artigo anterior, requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

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.

Naqueles casos nos que teña que tramitarse un plan especial de infraestruturas e dotacións, solicitarase a autorización ou informe favorable do órgano sectorial ao mesmo tempo que os demais informes que resulten preceptivos, de conformidade co disposto no artigo 72.1.b) da presente lei.

3. Así mesmo, poderán implantarse en solo rústico aqueles usos previstos nos instrumentos de ordenación do territorio.

4. Usos prohibidos: o resto dos usos, nomeadamente os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos, en especial, o industrial, terciario e comercial, e o residencial desvinculado de explotacións agrícolas ou gandeiras.

Artigo 34. 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 35. Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico.

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 ou de singular valor arquitectónico, 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, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50% do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 37 e 39 desta lei.

Subsección 3ª

Procedemento para o outorgamento de autorizacións en solo rústico

Artigo 36. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle ao 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 e, como mínimo, a documentación gráfica, fotográfica e escrita que sexa suficiente para coñecer as características esenciais da localización e do seu contorno nun radio mínimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie deles, do uso solicitado e das obras necesarias para a súa execución, conservación e servizo, as súas repercusións territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condicións establecidas nesta lei.

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.

Así mesmo, poderá solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que se estimen necesarios para resolver.

e) O titular da Secretaría Xeral competente en materia de urbanismo 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, concedendo a autorización simplemente ou condicionándoa xustificadamente á introdución de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o devandito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

Subsección 4ª

Condicións de edificación

Artigo 37. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

1. Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 33, 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:

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a 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 a totalidade da súa superficie. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

- 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 común e nos solos rústicos de protección 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:

- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será a establecida en cada caso por esta lei, sen que para tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.

- 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.

2. Ás obras de derribo e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 23.2.d) da presente lei.

Artigo 38. Condicións adicionais que deben cumprir as edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas no artigo anterior, cumprirán as seguintes:

a) A edificación deberá estar intimamente ligada 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.

b) Que a edificación teña a condición de illada, prohibíndose a construción de varias edificacións residenciais sobre unha mesma parcela e as edificacións destinadas a usos residenciais colectivos ou non vinculados á explotación.

c) En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 2.000 metros cadrados, e a superficie ocupada pola edificación non superará o 5 % da superficie neta da parcela.

Artigo 39. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non residenciais.

1. As construcións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas no artigo 37 desta lei, cumprirán a condición de que a superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 2.000 metros cadrados, agás no tocante á ampliación de cemiterios e instalacións de tratamento e depuración de augas.

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 32.2, letras a), b) c), d) e f).

2. As novas explotacións gandeiras non poderán situarse a unha distancia inferior a 500 metros dos asentamentos de poboación e a 100 metros da vivenda máis próxima.

BORRADOR 1

Título II
Planeamento urbanístico

Capítulo I

Disposicións xerais

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

Artigo 40. 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: 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: 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 contiguo ao solo urbano, 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: 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: 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 49.3 desta lei, valorando o parque de vivendas existente.

3. No resto do solo urbanizable de uso residencial ou hoteleiro, a superficie edificable total en cada sector non poderá superar os 0,30 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

4. 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.

5. 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 trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadorios 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 de dotacións públicas 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.

6. Os instrumentos de ordenación do territorio aprobados ao abeiro da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, poderán establecer os límites de edificabilidade para determinadas áreas do territorio, sen suxección ao disposto nos números 1 e 2 deste artigo.

Artigo 41. Calidade de vida e cohesión social.

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

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 de dotacións públicas:

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, educativos, 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, de modo que non se sitúen en zonas marxinais ou residuais.

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 usos docentes ou sanitarios públicos, elementos funcionais das infraestruturas de transportes e instalacións adscritas á defensa nacional.

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, como regra xeral, 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. Dita porcentaxe será do 10% no solo urbano non consolidado.

Excepcionalmente, os devanditos plans xerais poderán fixar unha reserva inferior ou eximilas para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de solo urbanizable, se garanta no instrumento de ordenación urbanística o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.

Neste caso, a porcentaxe de reserva total do concello (PRTC) que se estableza será a resultante da aplicación da seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{PRTC} = \text{IRT} \times 10 \times 100 / \text{IPM}$$

Na que será:

PRTC= Porcentaxe de reserva total do concello de solo para vivenda protexida.

IRT= Inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia nese municipio.

IPM= Número total de habitantes inscritos no padrón municipal.

O Instituto Galego da Vivenda e Solo publicará anualmente, mediante resolución, a porcentaxe de reserva aplicable a cada concello con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, así como a porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma. 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 42. 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 de dotacións públicas e de limitación de intensidade establecidos nesta lei.

Para os efectos de aplicar os estándares de reserva mínima de solo para sistemas locais de dotacións públicas 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 lícitamente 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.

Artigo 43. Normas de calidade urbana 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, evitando tamén a repetición de solucións urbanísticas e tipoloxías edificatorias idénticas.

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, dacordo 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

Instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 44. Instrumentos de ordenación urbanística.

A ordenación urbanística levarase a cabo a través de plans xerais de ordenación municipal, que se desenvolverán a través dos instrumentos urbanísticos previstos no capítulo terceiro do presente título.

Tamén serán un instrumento de ordenación urbanística as normas provinciais subsidiarias e complementarias de planeamento.

Artigo 45. Obxecto e contido das normas provinciais subsidiarias e complementarias de planeamento.

1. As normas provinciais subsidiarias e complementarias de planeamento, que serán formuladas polo titular da consellería competente en materia de urbanismo, establecerán as disposicións que deberán ser aplicadas nos municipios que carezan de planeamento.
2. Así mesmo, serán de aplicación, con carácter complementario, para suplir as indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen modificar a cualificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementan.
3. As normas subsidiarias e complementarias de planeamento conterán as seguintes determinacións:
 - a) Fins e obxectivos da súa promulgación.
 - b) Regulación dos usos do solo e da edificación.
 - c) Medidas de protección urbanística do medio rural, do patrimonio e da paisaxe.
4. As normas subsidiarias e complementarias incluírán os seguintes documentos:
 - a) Memoria xustificativa dos seus fins, obxectivos e determinacións.
 - b) Ordenanzas de edificación e uso do solo.
 - c) Normativa de protección do medio rural, do patrimonio cultural e da paisaxe.
 - d) Calquera outro documento que sexa procedente para o cumprimento das determinacións das propias normas.
4. Corresponde á persona titular da consellería competente en materia de urbanismo a aprobación definitiva das normas subsidiarias e complementarias provinciais de planeamento.

Sección 3ª

Normas técnicas de planeamento

Artigo 46. Normas técnicas de planeamento.

1. As normas técnicas do planeamento urbanístico terán por obxecto a determinación dos seguintes extremos:
 - a) Os requisitos mínimos de calidade, substantivos e formais dos distintos instrumentos de planeamento urbanístico.
 - b) Os modelos indicativos de regulación das diferentes zonas de ordenación urbanística máis usuais, con determinación para cada unha delas dos elementos tipolóxicos definitorios das construcións en función do seu destino ou referidos a ámbitos territoriais determinados. Os plans de ordenación urbanística poderán establecer o réxime urbanístico das zonas resultantes

das operacións de cualificación que realicen por simple remisión ao pertinente modelo de regulación.

c) As obras e servizos mínimos de urbanización e as súas características técnicas.

d) As prescricións técnicas para elaborar a documentación dos diferentes instrumentos de planeamento.

e) Calquera outra cuestión precisada de orientación técnica en materia de planeamento urbanístico.

2. A aprobación das normas técnicas correspóndelle ao conselleiro competente en materia de urbanismo, logo de audiencia á Federación Galega de Municipios e Provincias.

Sección 4ª

Planeamento obxecto de avaliación ambiental estratéxica

Artigo 47. Planeamento urbanístico obxecto de avaliación ambiental estratéxica.

1. De conformidade co disposto na Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica os seguintes instrumentos de planeamento urbanístico:

a) Os plans xerais de ordenación municipal.

b) Cando o órgano ambiental así o decida, en cada caso:

- As modificacións do planeamento xeral 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 da Rede Natura 2000 ou a terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza.

- Os plans parciais e os plans especiais, agás que o planeamento xeral que desenvolvan fora sometido a avaliación ambiental estratéxica segundo a Lei 9/2006, do 28 de abril. A decisión, que deberá ser motivada e pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da referida lei.

2. En calquera caso, non estarán suxeitos a avaliación ambiental estratéxica os plans básicos, os expedientes de delimitación de núcleos rurais nin os estudos de detalle.,

Sección 5ª

Actos preparatorios

Artigo 48. Suspensión de licencias.

1. Os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licencias 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.

2. O acordo de aprobación inicial dos instrumentos de ordenación urbanística determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licencias 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.

3. A suspensión á que se refire o número 1 anterior 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.

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

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

5. 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.

Capítulo II

Plan xeral de ordenación municipal

Sección 1ª

Disposicións xerais

Artigo 49. 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 50. Determinacións de carácter xeral.

1. 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 de acordo co disposto no artigo 42 desta lei.

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, indicárase 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.

2. Os plans xerais deberán remitir á normativa sectorial que resulte de obrigado cumprimento, sen reproducir as normas correspondentes, evitando así as posteriores contradicións por modificacións da devandita normativa que resulte de aplicación.

Artigo 51. 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 e rasantes.
- 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 52. Determinacións en solo urbano non consolidado.

1. No solo urbano non consolidado, cando o plan xeral conteña a súa ordenación detallada, incluírá, 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 de dotacións públicas que deberá prever o plan especial.
 - d) Previsión dos sistemas xerais necesarios, se é o caso, para o desenvolvemento do plan especial.

Artigo 53. Determinacións en solo de núcleo rural.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a ordenación detallada dos núcleos rurais e incluírán 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; nese 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, éste conterá asimismo a determinación das reservas de solo para sistemas locais de dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 41.2 desta lei.

Artigo 54. 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 en 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 55. Determinacións en solo rústico.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a delimitación das distintas categorías de solo rústico, segundo o disposto nesta lei e na lexislación sectorial correspondente, ou a instancia da administración competente que tutele o valor obxecto de protección.

2. Os plans xerais non poderán conter determinacións respecto do solo rústico, sendo aplicable directamente as contidas nesta lei.

Artigo 56. Documentación.

1. 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) Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental.

d) Planos de información.

e) Planos de ordenación urbanística do territorio.

f) Normas urbanísticas.

g) Estratexia de actuación e estudo económico.

h) Catálogo de elementos que se deben protexer ou recuperar.

i) Informe ou memoria de sustentabilidade económica.

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

2. O estudo do medio rural xustificará a categorización do solo rústico de acordo co establecido nesta lei.

3. A análise do modelo de asentamento poboacional, co fin de fundamentar a delimitación dos núcleos rurais, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, a súa morfoloxía,

infraestruturas e dotacións urbanísticas existentes, número e carácter das súas edificacións, consolidación pola edificación e densidade de vivendas, patrimonio arquitectónico e cultural e calquera outra circunstancia urbanística relevante para xustificar as determinacións sobre o solo de núcleo rural. O estudo incluírá unha ficha, un plano e unha fotografía aérea individualizada para cada núcleo rural, en cuxos documentos se recollerá a información urbanística anteriormente indicada.

4. O informe de sustentabilidade ambiental configurarase sobre a base dos criterios que se establezan no documento ambiental de referencia, e terá por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e do desenvolvemento das determinacións do plan xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os seus impactos e a valoración da adecuación das infraestruturas e dos servizos necesarios para garantir os novos desenvolvementos en condicións de calidade e sustentabilidade ambiental, así como a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.

5. A memoria ambiental terá por obxecto vincular as determinacións do plan xeral que se aprobe provisional e definitivamente ao contido do informe de sustentabilidade e ao das alegacións e dos informes resultado do trámite de información pública e de consultas previsto no documento ambiental de referencia.

Artigo 57. Estratexia de actuación e estudio 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 58. Elaboración do planeamento municipal.

1. Iniciada a fase de formulación do planeamento xeral, redactarase un anteproxecto de planeamento como documento de inicio, que servirá de orientación para a elaboración e avaliación ambiental do plan.

O documento de inicio reflectirá as cuestións que permitan avaliar inicialmente a sustentabilidade do planeamento, incluíndo os obxectivos do plan, o alcance e contido da planificación proposta e das súas alternativas, o desenvolvemento e os seus efectos ambientais previsibles e os efectos previsibles sobre os elementos estratéxicos do territorio, sobre a planificación sectorial implicada, sobre a planificación territorial e sobre as normas aplicables.

2. O municipio promotor do plan comunicarlle ao órgano ambiental o acordo da súa formulación, xunto co documento de inicio ao que se refire a alínea anterior. Ao mesmo tempo, o municipio promotor comunicará á consellería competente en materia de urbanismo o acordo de formulación do plan, solicitándolle, no seu caso, canta documentación considere necesaria ou de interese para a redacción do instrumento de planeamento do que se trate.

3. A consellería competente en materia de urbanismo, no prazo máximo de dous meses, fornecerá á administración municipal da documentación solicitada de conformidade co disposto na alínea anterior 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.

Nese mesmo prazo, o órgano ambiental daralle traslado ao concello promotor da amplitude, do nivel de detalle e grao de especificación do informe de sustentabilidade ambiental, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ao público interesado, de conformidade co disposto no artigo 9 da Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

A determinación da amplitude e o nivel de detalle do informe de sustentabilidade ambiental comunicáraselle ao órgano promotor mediante un documento de referencia que incluíra ademáis os criterios ambientais estratéxicos e indicadores dos obxectivos ambientais e principios de sustentabilidade aplicables en cada caso.

4. Recibido polo órgano promotor o documento ambiental de referencia, de conformidade co disposto no artigo 8 da Lei 9/2006, do 28 de abril, este elaborará o informe de sustentabilidade ambiental, atendendo aos criterios contidos no documento de referencia redactado polo órgano ambiental.

Artigo 59. Procedemento de aprobación do plan xeral.

1. Rematada a fase de elaboración do planeamento e antes da súa aprobación inicial, os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da calidade técnica da ordenación proxectada e 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.

2. O concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e, seguidamente, o plan aprobado inicialmente con todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído o informe de sustentabilidade ambiental, será sometido simultaneamente ás

consultas previstas no documento de referencia e ao trámite de 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. Simultaneamente e durante o mesmo prazo, daráselles audiencia aos municipios limítrofes. Non será precisa a notificación do trámite de información pública ás persoas propietarias de terreos afectados.

3. Ao mesmo tempo que o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten necesarios, que deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses.

4. Cando o concello o solicite, os informes sectoriais e as consultas prevista no documento de referencia, poderán solicitarse a través da Secretaría Xeral competente en materia de urbanismo.

5. O concello promotor, una vez transcorrido o período de consultas e de información pública, e con carácter previo á aprobación provisional, enviaralle ao órgano ambiental a documentación completa do plan que tome en consideración o informe de sustentabilidade ambiental, as alegacións e os informes presentados no período de consultas, así como unha memoria ambiental de conformidade co disposto no artigo 12 da Lei 9/2006, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente. Deberá tamén enviar os informes sectoriais e un informe sobre o proceso de participación pública.

Se o concello promotor presenta a documentación unha vez transcorridos tres anos ou máis dende que reciba o documento de referencia, o órgano ambiental deberá valorar a vixencia do informe de sustentabilidade ambiental e indicarlle, se é o caso, ao concello promotor a necesidade de elaborar un novo ou sinalar os puntos nos que o informe existente necesita ser modificado.

6. O órgano ambiental no prazo de dous meses dende a recepción da documentación completa emitirá informe ao plan xeral e á memoria ambiental. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderase continuar a tramitación do plan.

7. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o pleno do concello, previo informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais respecto da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente, 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 pretendan introducirse, no momento da aprobación provisional polo pleno municipal, 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.

8. 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 resolución sobre a aprobación definitiva do documento, de conformidade co previsto nos seguintes apartados.

9. A consellería, no prazo de tres meses contados dende a entrada do expediente completo no seu rexistro, adoptará motivadamente alguna das seguintes decisións:

- a) Aprobar definitivamente o plan, nos mesmos termos nos que se formula.
- b) Aprobar definitivamente o plan introducindo correccións na orde para subsanar as deficiencias que presente o documento. Neste suposto, o concello deberá elaborar e remitir á consellería un documento refundido, nos termos do artigo 61.
- 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, poderá denegarse ou quedar en suspenso ata a súa rectificación nos termos precisados pola resolución aprobatoria.

O órgano competente para a aprobación definitiva indicará expresamente os ámbitos e determinacións afectados pola denegación ou suspensión, e o réxime transitorio que resulte de aplicación aos devanditos ámbitos.

Cando se acorde a suspensión, o concello comunicará ao órgano autonómico as rectificacións oportunas, quedando levantada a suspensión, ben por resolución expresa do devandito órgano, ben polo transcurso do prazo de dous meses dende a comunicación sen que o órgano autonómico formulara obxeccións.

- 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 comunícase a resolución, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.

10. 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 Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, así como coas normas técnicas de planeamento.
- 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.

11. 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.

Artigo 60. Competencia para a aprobación definitiva.

1. Correspóndelle á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal.
2. A aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal e das súas modificacións, dos concellos integrantes dunha área metropolitana correspóndelle ao órgano competente que designe a lei de creación da área metropolitana, unha vez aprobado definitivamente o seu plan territorial integrado.

Artículo 61. Documentos refundidos de planeamento.

1. O órgano competente para a aprobación definitiva de calquera instrumento de ordenación urbanística, poderá condicionar total ou parcialmente a eficacia de ditos instrumentos á elaboración dun documento refundido que recolla as determinacións resultantes da aprobación definitiva.
2. O documento refundido presentarse ao órgano que requiriu a súa elaboración, que deberá pronunciarse expresamente sobre a súa adecuación ao requirido no prazo de dous meses dende a presentación do documento, levantando, total ou parcialmente, segundo proceda, a suspensión da súa eficacia. O transcurso do devandito prazo sen pronunciamento expreso comportará o levantamento da suspensión.
3. O documento refundido deberá dilixenciarse polo órgano competente, invalidando simultaneamente os documentos anteriores que resulten modificados, e publicarse a normativa e as ordenanzas de conformidade co disposto no artigo 76.2 da presente lei.

Capítulo III

Planeamento de desenvolvemento

Sección 1ª

Disposicións comúns

Artigo 62. Formulación do planeamento de desenvolvemento.

Os plans parciais, plans especiais e estudos de detalle poderán ser formulados polos concellos, pola administración autonómica, por outros órganos competentes na orde urbanística e polos particulares lexitimados para facelo.

Artigo 63. Disposicións comúns aos plans de desenvolvemento.

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 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 50, 52.2, 53.2 e 54.1. 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 64. 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.

Plans parciais

Artigo 65. 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 66. 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 de dotacións públicas en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 41 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 servicios 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 servicios urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Igualmente deberá resolver os enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servicios de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas, residuos sólidos e outros.

Os servicios técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servicios 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 67. Documentación.

Os plans parciais comprenderán os plans 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, plans de ordenación urbanística e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución, todos eles co contido que se fixe regulamentariamente.

Sección 3ª

Plans especiais

Artigo 68. 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 básicas, 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, plans e normas correspondentes.

Artigo 69. 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, podendo 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 72.1.d).

Artigo 70. 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 71. Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

1. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas básicas 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, nomeadamente:

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 72. 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 dous 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 artigos 58.2, 3 e 4, e 59.2, 3, 5 e 6.

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

Artigo 73. Prazos para a aprobación definitiva 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 realízase 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 ás directrices de ordenación do territorio de Galicia.

Capítulo IV

Outras figuras de planeamento

Sección 1ª

Estudios de detalle

Artigo 74. Estudios de detalle.

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e plans especiais, poderán redactarse estudos de detalle para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas 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 vías, 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.

3. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días 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.

No caso de estudos de detalle de iniciativa particular, o prazo para a súa aprobación definitiva será de tres meses, contados dende o acordo de aprobación inicial. Transcorrido este prazo terase en conta o disposto no artigo 73 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 constructivas, estado de conservación e determinacións para a súa conservación, rehabilitación, mellora ou recuperación.

Capítulo V

Vixencia e revisión dos plans

Artigo 76. Vixencia dos plans.

1. Os plans e demais instrumentos de ordenación urbanística terán vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión.
2. O acordo de aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia, e o documento que conteña a normativa e as ordenanzas, no Boletín Oficial da Provincia, téndose en conta, aos efectos do cómputo do prazo para a interposición do recurso contencioso-administrativo a data da derradeira publicación.

Naqueles supostos nos que o concello deba elaborar un documento refundido, nos termos previstos no artigo 61 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 e á posterior publicación nos termos dispostos no apartado anterior.

3. Cando a competencia para a aprobación definitiva lle corresponda ao concello, esta seralle comunicada á consellería competente en materia de urbanismo, á vez que se lle dará traslado dunha copia autenticada dun exemplar do instrumento aprobado definitivamente con tódolos planos e documentos que integran o plan sobre os que recaese o acordo de aprobación definitiva, debidamente dilixenciados polo secretario do concello, facendo constar a dita circunstancia.

No anuncio de aprobación definitiva farase constar a remisión da documentación á consellería.

4. A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas ao cumprimento do disposto neste artigo e ao que dispoña para o efecto a lexislación reguladora da administración actuante.

5. Nas materias reguladas por esta lei, será a consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a que teña a competencia para proceder ao requirimento de anulación dos actos e acordos das corporacións locais, regulado polo artigo 217 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, e polos artigos 65 e 66 da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local. É así mesmo esta consellería á que se lle deberá efectuar a comunicación dos actos e acordos municipais segundo o previsto na lexislación do réxime local. Os prazos aos que fan referencia os preceptos citados comezarán a contar dende a recepción da documentación no rexistro da consellería, correspondéndolle ao conselleiro formular, se é o caso, o correspondente requirimento.

Artigo 77. Modificación dos plans.

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

2. A aprobación inicial ou provisional dun plan xeral de ordenación municipal, ou da súa revisión, non impedirá que poidan formularse e aprobarse modificacións do devandito planeamento con anterioridade á aprobación definitiva da nova ordenación que se tramita.

3. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos elementos dos plans, dos proxectos, das normas e das ordenanzas suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, sen prexuízo do disposto no artigo 63 desta lei.

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 1 do artigo 59 desta lei.

As modificacións do planeamento xeral tendentes á delimitación de solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 20 desta lei tramitarase seguindo o procedemento establecido na disposición adicional primeira da presente lei.

4. Prohíbese toda modificación do planeamento urbanístico que implique a conversión ou inclusión directa de solo rústico na clase de solo urbano.

5. Non se poderá clasificar ou reclasificar como solo urbanizable o solo rústico que sufrise os efectos dun incendio forestal a partir da entrada en vigor desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela.

Artigo 78. Plans básicos e ordenación urbanística provisional.

1. Nos municipios sen planeamento xeral con menos de 5.000 habitantes, o Consello da Xunta, a instancia do titular da consellería competente en materia de urbanismo, poderá aprobar unha ordenación urbanística provisional, mediante un Plan básico de ordenación, coa exclusiva finalidade de recoñecer os núcleos rurais existentes e os terreos que reúnan os requisitos esixidos no artigo 14.a desta lei, así como outorgarlle ao solo rústico as categorías coprrespondentes.

Nos ámbitos definidos para cada clase e categoría de solo no Plan Básico, resultarán de aplicación as ordenanzas tipo que correspondan, definidas nas Normas Técnicas de Planeamento ou nas Normas Complementarias e Subsidiarias Provinciais.

2. Nos municipios con planeamento xeral, cando concorran motivos de necesidade, o Consello da Xunta, a instancia do titular da consellería competente en materia de urbanismo, poderá suspender para a súa revisión, en todo ou en parte do ámbito ao que se refiran, a vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística, aprobando unha ordenación urbanística provisional.

3. Nos referidos supostos, o acordo de iniciación do expediente correspóndelle ao titular da consellería competente en materia de urbanismo e determina por si só a suspensión automática do procedemento de outorgamento de licencias ata a entrada en vigor da ordenación provisional.

4. No prazo de seis meses dende o acordo de iniciación, e logo da audiencia do concello afectado, o Consello da Xunta, previo informe da Comisión Superior de Urbanismo, adoptará os acordos aos que se fai referencia neste artigo, debendo, en ambos casos, publicarse no Diario Oficial de Galicia a ordenación urbanística provisional, que estará vixente con carácter transitorio ata a entrada en vigor do novo planeamento.

Capítulo VI

Efectos da aprobación dos plans

Artigo 79. Executividade do planeamento.

Os instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente executivos trala súa entrada en vigor.

Artigo 80. 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 acordo co procedemento da Lei de expropiación forzosa.

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

Artigo 81. 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 de dotacións públicas 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 82. Publicidade.

1. Os instrumentos de ordenación urbanística, con tódolos seus documentos, tanto se 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 o acceso e o coñecemento do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico, tanto se se atopan aprobados como durante a súa tramitación, mediante procedementos telemáticos.

Artigo 83. Obrigatoriedade.

1. Os particulares, así como a administración, 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 deberán 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 aínda que no ámbito estea suspendido o outorgamento de licencias.

Artigo 85. Edificios fóra de ordenación.

1. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.

2. Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta alínea as edificacións ou instalacións en solo rústico que contasen co preceptivo título habilitante de natureza urbanística e que se executasen de conformidade con este.

3. Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderán autorizarse, así mesmo, obras parciais e circunstanciais de consolidación, así como as de mellora, de reforma e, en casos xustificadas, de ampliación da superficie construída que se determinen no plan xeral respectivo.

4. O concello comunicarlle ao rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en edificacións fóra de ordenación.

Título III

Normas de aplicación directa

Artigo 86. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

1. 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.

2. Os instrumentos de planeamento concretarán, pormenorizarán e definirán os criterios e medidas aos que se refire este artigo, ben con carácter xeral para todo o seu ámbito de aplicación, ou ben máis especificamente para ámbitos concretos.

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 automóviles 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 será suficiente a aprobación do planeamento xeral, se este contivese a súa ordenación detallada. No seu defecto, precisarase a aprobación do correspondente plan especial, de acordo co que se estableza no planeamento xeral.
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 de vinte días 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 rexerase 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, abundará 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 clase 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 tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable.

En ambos casos únicamente 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 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 seguinte.

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 procedementais sinalados polo artigo 101 desta lei, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo plan.

Artigo 96. 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.

Artigo 97. 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 98. 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.

Capítulo V

Regras xerais para a equidistribución

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 diferencias 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 ou 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 licencias de parcelación e edificación no ámbito do polígono.

3. Unha vez aprobado inicialmente polo órgano municipal competente, someterase o proxecto a información pública por un prazo mínimo de vinte días 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 do expediente administrativo, con toda a documentación que conste.

4. A aprobación definitiva deberá recaer no prazo máximo de dous meses dende a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio agás nos supostos nos que na fase de información pública ou durante a instrucción do expediente formulasen alegacións os propietarios ou titulares de dereitos afectados; nese caso o silencio terá efectos desestimatorios.

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 lei 8/2013, do 26 de Xuño de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana,

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 supletoriedade 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 atermose 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.

3. Concesión de obra urbanizadora.

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 de vinte días 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. Os deberes aos que se refire o número anterior 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 destas obrigas, cando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que a administración poida substituír de oficio o sistema de actuación e optar por un sistema de actuación directo, con independencia das restantes consecuencias que, se é o caso, puidesen derivar do incumprimento.

4. 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.

5. 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.

6. 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, 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 concorrência. 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 vinte días mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e obxecto de informe polos servicios municipais correspondentes, e seralle elevada ao municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.
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 un mes dende a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación e non se formulasen alegacións ou obxeccións no trámite de información pública.

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 xustifiquen.

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 reglamentariamente 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 reglamentariamente.

2. En ningún caso poderá acordarse a exclusión se a expropiación ven motivada polo incumprimento de deberes urbanísticos.

3. Nos supostos previstos no artigo seguinte, será requisito imprescindible para que poida acordarse a exclusión da expropiación a presentación da escritura de reparcelación voluntaria.

4. Así mesmo, o órgano expropiante, logo da audiencia do propietario e información pública polo prazo de vinte días 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.

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, pertencen 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 de vinte días. 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 número 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 constitúan 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 rector 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 aqueles outros 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 ou ben 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 constitúa 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 establece 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 ou o de concesión de obra urbanizadora.

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.

Sección 6ª

Sistema de concesión de obra urbanizadora

Artigo 130. Características do sistema.

1. O sistema de concesión de obra urbanizadora é un sistema de actuación indirecta no que o municipio lle outorga ao axente urbanizador ou concesionario a realización das obras de urbanización, procedendo este á distribución dos beneficios e cargas correspondentes, obtendo a súa retribución en terreos edificables ou en metálico conforme ao convido co municipio.

2. Sen prexuízo do disposto no artigo anterior, unha vez transcorrido o prazo de dous anos contado dende a aprobación definitiva do planeamento detallado que ordene o polígono, a aplicación efectiva deste sistema poderá ser acordada de oficio polo municipio ou por iniciativa de calquera persoa aínda que non sexa propietaria de solo no ámbito de actuación.

Artigo 131. Procedemento.

1. No caso de iniciativa pública, o municipio aprobará as bases que rexerán o concurso para a selección da oferta, que deberán incluír como mínimo as circunstancias previstas no apartado 2 deste artigo. O procedemento de selección e adxudicación da concesión rexeráse polas disposicións contidas na lexislación de contratos das administracións públicas.

2. Nos supostos de iniciativa privada, a proposta dos particulares para participar da acción urbanizadora deberá conter os seguintes documentos:

a) Proposición xurídico-económica que deberá incluíros compromisos adquiridos voluntariamente polo promotor da iniciativa, as garantías financeiras e reais, os prazos de inicio e conclusión das obras de urbanización e, se é o caso, de edificación, ademais das cláusulas penais previstas para o suposto de incumprimento.

b) As condicións económicas dirixidas aos propietarios de solo, que incluírán a oferta de compra de terreos, por prezo determinado, e a oferta de incorporación ao proceso urbanizador, especificando a retribución que lle corresponda ao urbanizador en terreos edificables ou en metálico a través das cotas de urbanización. No caso de non existir acordo, a valoración realizarase conforme o disposto na lexislación básica estatal.

c) Un anteproxecto de urbanización detallado, que permita avaliar correctamente as calidades e as ofertas económicas presentadas, así como as cesións e compensacións que considere oportunas superiores ás previstas na lei.

3. Presentada a iniciativa, o municipio nun prazo de dous meses poderá desestimala por causas xustificadas, incluídas as referidas ó exercicio da potestade de planeamento.

4. No caso de asumir a iniciativa privada, procederase a tramitar un procedemento de concorrencia, coas seguintes particularidades:

a) Durante o período de información pública, que non poderá ser inferior a un mes, poderán ser presentadas melloras ou alternativas á iniciativa formulada.

b) O pleno da corporación elixirá entre as proposicións presentadas a que considere máis adecuada aos intereses públicos, outorgando o título concesional onde deberán figurar as cláusulas, obrigas e dereitos do concesionario.

5. Os propietarios que rexeiten a oferta de compra e de incorporación ao proceso urbanizador serán expropiados e procederase á ocupación urxente dos terreos.

Artigo 132. Responsabilidade.

O custe dos investimentos, instalacións, obras e compensacións necesarias para executar o planeamento será garantido en forma e proporción suficientes e financiado polo urbanizador responsable da actuación, quen poderá repercutilo na propiedade dos soares resultantes.

Artigo 133. Retribución.

1. O urbanizador obterá a súa retribución a custa dos propietarios, en terreos edificables ou en metálico, nos termos establecidos na concesión.

2. A retribución en terreos farase efectiva mediante a reparcelación.

3. A retribución en metálico farase efectiva mediante cotas de urbanización acordadas entre urbanizador e propietarios ou, no seu defecto, aprobadas polo municipio, que deberán satisfacer os propietarios, quedando suxeitos os terreos ao pagamento de tales cotas, como

carga real, que figurará no proxecto de reparcelación. O urbanizador poderá solicitar do municipio a exacción por vía de constrinximento das cotas debidas polos propietarios.

Capítulo VII

Obtención de terreos de sistemas xerais e locais de dotacións públicas

Artigo 134. Definicións.

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma 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 do municipio, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo do polígono ou sector, se é o caso.

Artigo 135. Obtención dos sistemas xerais e locais de dotacións públicas.

1. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais que deban implantarse sobre solo rústico ou urbano consolidado e a sistemas locais de dotacións públicas en solo urbano consolidado e en solo de núcleo rural, obteranse mediante expropiación forzosa, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio público municipal do solo.
2. 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, transcurrido o devandito prazo procederase de conformidade co disposto no artigo 81 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 de dotacións públicas 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.

4. A obriga de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais inclúe tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e das infraestructuras, nas condicións que estableza o plan xeral.

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

Artigo 136. Permuta forzosa.

1. Os terreos destinados a sistemas xerais ou locais de dotacións públicas 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 que hai que satisfacer en metálico pola parte de aproveitamento non materializable neles.

3. A permuta forzosa de terreos levarase a cabo polo procedemento que se estableza reglamentariamente, 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 137. Ocupación directa.

1. Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e locais de dotacións públicas 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 dicten.

Título V

Patrimonios públicos do solo

Artigo 138. Constitución.

1. Os concellos e a administración autonómica en colaboración cos mesmos, deberán constituir 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 139. 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 común 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 140. Bens que integran o patrimonio público do solo.

1. Integran os patrimonios públicos do solo:

a) Os bens patrimoniais da administración aos que unha disposición legal ou regulamentaria ou o planeamento territorial ou urbanístico atribúa expresamente tal destino, vincule á construción ou rehabilitación de vivendas con suxeición a algún réxime de protección pública ou atribúa calquera outro uso de interese social.

b) 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.

c) Os dereitos de aproveitamento urbanístico, 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.

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

Artigo 141. Destino do patrimonio público de 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.

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

Artigo 142. 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.
2. 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.
3. Polo que respecta ao solo urbano consolidado, o plan xeral de ordenación municipal establecerá os prazos para o cumprimento do deber de edificar, de conformidade co disposto no artigo 17.2.c. da presente lei. Estes prazos comezarán a contar dende a aprobación definitiva do plan xeral, aínda que os terreos non reúna a condición de soar. Neste último caso, o deber de edificar abarca tamén a obriga de dotar á parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar.

Artigo 143. Prazos para edificar ou rehabilitar.

1. 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. A Administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, a pedimento das persoas interesadas, por causas xustificadas e de forma motivada.
3. As vivendas protexidas que non se executen simultaneamente coas libres deberán, en todo caso, ser edificadas nos prazos establecidos no planeamento xeral ou de desenvolvemento. Independentemente do disposto nos artigos seguintes deste capítulo, no caso de incumprimento dos devanditos prazos de edificación, o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o concello respectivo poderán expropiar os terreos destinados polo plan xeral á construción de vivendas protexidas.
4. Poderá ser beneficiaria desta expropiación a persoa física ou xurídica que resulte adxudicataria mediante o oportuno procedemento de selección, no que se deberán garantir os principios de publicidade, transparencia, obxectividade e libre concorrència.

Artigo 144. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.

Se vence o prazo concedido para cumprir os deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, o concello decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de soares. Transcorridos dous anos desde a inscrición sen que se dese cumprimento ao deber de edificar ou, se é o caso, de rehabilitar, o concello decretará a edificación forzosa do soar, a rehabilitación forzosa do inmovible ou, se é o caso, a súa expropiación, ben de maneira directa ou a través dun particular, denominado axente edificador, de conformidade co disposto regulamentariamente.

Artigo 145. Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.

1. A administración urbanística poderá 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 forzosa.

A Comunidade Autónoma poderá subscribir convenios cos concellos a fin de colaborar na xestión dos programas de edificación forzosa.

Tamén se poderán aprobar programas de rehabilitación co mesmo contido e determinacións, nos que se regule a xestión de edificios que, de acordo co planeamento, deban ser obxecto de rehabilitación integral ou nos que se deban conservar algúns elementos.

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 146. 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 licencia de obra no prazo de tres meses contados dende a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo.

Capítulo II

Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª

Títulos habilitantes de natureza urbanística

Artigo 147. 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.

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 ubicación de casas prefabricadas e instalacións similares, 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 estableza nas leis. Os concellos deberán establecer e planificar 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 148. 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 ou o planeamento urbanístico.

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 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 técnico completo redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude, co contido que se determine regulamentariamente.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel responde o seu autor ou a súa autora para todos os efectos.

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.

Artigo 149. Prelación de licencias 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 prevista no artigo 28 da Lei do Emprendemento e da Competitividade Económica de Galicia.

3. No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requirisen previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorgar a licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais dictada 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 150. Caducidade das licenzas.

1. No acto de outorgamento da licenza determinaranse os prazos de caducidade das licenzas de edificación 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 por unha soa vez e por un novo prazo non superior ao inicialmente acordado, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados.

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

Artigo 151. 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 seguinte documentación:

a) Descrición abondo das características do acto de que se trate.

b) Xustificante de pagamento dos tributos municipais.

c) No seu caso, proxecto técnico esixible legalmente e declaración do técnico ou técnica facultativos autores do proxecto, de que o mesmo cumpre en todos os seus extremos coa ordenación urbanística de aplicación.

d) Copia das concesións administrativas cando sexan legalmente esixibles ao solicitante ou acreditación de terse solicitado e de ter transcurrido o prazo para o seu outorgamento.

e) Documento de avaliación ambiental, en caso de requirila o uso ao que vaian destinadas as obras.

f) Copia da autorización ou ditame ambiental así como das restantes autorizacións ou informes sectoriais cando sexan legalmente esixibles.

2. 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.

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, comunicándoas ao interesado por calquera medio que permita acreditar a súa recepción.

3. O concello deberá ditar a orde de execución que proceda para garantir a plena adecuación do acto ou os actos á ordenación urbanística dentro dos quince días seguintes á adopción de

calquera medida provisional. A orde que se dite producirá os efectos propios da licenza urbanística.

A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa comporta, previa audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e impide o exercicio do dereito ou da actividade afectada dende o momento en que se coñece, sen prexuízo das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

A resolución administrativa que constata as circunstancias ás que se refire o apartado anterior comportará o inicio das correspondentes actuacións e a esixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga do interesado de restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou a exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento durante un período de tempo determinado de entre tres meses a un ano.

4. Cando deban realizarse diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmovible presentárase unha única comunicación previa.

5. A comunicación previa presentada para os actos de uso do solo suxeitos a ela implica a responsabilidade solidaria do promotor ou promotora das obras, dos propietarios ou propietarias dos terreos, os empresarios ou empresarias das obras, dos técnicos ou técnicas redactores do proxecto e directores ou directoras das obras e da súa execución, respecto da conformidade das obras coa ordenación urbanística de aplicación e a súa adecuación ao proxecto presentado.

Artigo 152. Actos promovidos polas administracións públicas.

1. Os actos relacionados no artigo 147 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 e de protección do medio rural, así como do planeamento en vigor.

Sección 2ª

Deber de conservación e ruína

Artigo 153. 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 e co planeamento urbanístico.

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, con carácter xeral, os requisitos básicos da edificación establecidos nas normas legais que lles sexan explicitamente esixibles en cada momento.

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

d) Realizar as obras de conservación previstas na lexislación vixente.

2. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe dos traballos correspondentes que non excedan o límite do contido normal daquel que, no caso das construcións, está representado pola 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 154. Deber de conservación e ordes de execución.

1. Os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificacións e instalacións, deberán mantelos nas condicións legalmente establecidas.

2. Os concellos ordenarán, de oficio ou a instancia de calquera interesado, mediante o correspondente expediente e logo da audiencia dos interesados, a execución das obras necesarias para conservar aquelas condicións, con indicación do prazo de realización. Cando a entidade das obras o requira, o concello esixiralle ao obrigado a solicitude de licencia acompañada do proxecto técnico correspondente.

3. Tamén ordenarán 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.

4. O acto firme de aprobación da orden administrativa de execución que corresponda, determinará a afección real directa e inmediata, por determinación legal, do inmovible, ao cumprimento da obriga do deber de conservación. Dita afección real farase constar, mediante nota marxinal, no Registro da Propiedade, coa referencia expresa ao seu carácter de garantía real e co mesmo réximen de preferencia e prioridade establecido para a afección real, ao pago de cargas de urbanización nas actuacións de transformación urbanística.

5. 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.

6. No caso de incumprimento da orde de execución de obras, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata lograr a execución das obras

ordenadas., 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 155. Deber de conservación e ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural.

1. No suposto de que os propietarios incumprisen os deberes de conservación e rehabilitación establecidos nesta lei, o alcalde ou o conselleiro competente en materia de urbanismo ordenará a execución das obras necesarias que garantan o deber de conservación definido nos artigos anteriores e, en especial, as seguintes:

a) As obras necesarias para adaptar os inmobles ás condicións do seu contorno, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles dende as vías públicas e a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmobles rústicos.

b) As obras de rehabilitación de inmobles e edificios de acordo co establecido no planeamento urbanístico.

c) As obras que garantan o destino rústico ou características do predio, incluíndo a eliminación de elementos impropios da súa finalidade ou que supoñan un risco de deterioro do medio ambiente, do patrimonio cultural ou da paisaxe.

2. A orde de execución deberá conter obrigatoriamente a determinación concreta e detallada das obras que hai que realizar conforme as condicións establecidas nesta lei ou no planeamento urbanístico. Así mesmo deberá fixar o prazo para o cumprimento voluntario polo propietario do ordenado, que se determinará en razón directa da importancia, volume e complexidade das obras por realizar. De igual modo, a orde de execución resolverá se a entidade das obras esixe proxecto técnico e, se é o caso, dirección facultativa.

3. O incumprimento da orde de execución facultará ao alcalde ou á consellería, para executar subsidiariamente as obras con cargo aos obrigados e para a imposición de multas coercitivas, de 300 a 6.000 euros, reiterables ata lograr a execución das obras ordenadas, 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. Denunciáranse ademais os feitos á xurisdicción penal cando o incumprimento puidese ser constitutivo de delito ou falta.

4. O alcalde ou a consellería competente en materia de urbanismo poderán ordenar dentro do prazo de caducidade previsto nesta lei, a demolición ou eliminación das obras, construcións, edificacións ou instalacións inacabadas ou inadecuadas ao medio rural, efectuadas sen licencia ou ó abeiro dunha licencia que fose declarada caducada, sen que isto produza dereito a obter indemnización.

5. Declárase a utilidade pública, para efectos expropiatorios, dos terreos, construcións, edificacións e instalacións inacabadas ou inadecuadas que se considere necesario demoler para a protección do medio rural ou a conservación do contorno e morfoloxía dos núcleos rurais de poboación.

Para estes efectos, a administración deberá incoar o oportuno procedemento, con audiencia dos interesados, no que se constate a incompatibilidade ou inadecuación das obras ou instalacións coa protección do medio rural ou coas determinacións estéticas e tipolóxicas establecidas no planeamento urbanístico.

Artigo 156. Informe de avaliación de edificios.

1. Os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal a obtención do informe de avaliación de edificios, para determinar o seu estado de conservación, o cumprimento coa normativa vixente sobre accesibilidade universal, así como o grao de eficiencia enerxética dos mesmos, nos termos previstos na lexislación vixente.

Artigo 157. 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 154.6 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.

Sección 3ª

Parcelacións

Artigo 158. 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 159. División e segregación de predios en solo rústico.

1. No solo rústico só se poderán realizar segregacións respetando a unidade mínima de cultivo, que determine en cada caso a lexislación agraria.
2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto no número anterior estarán suxeitos a licenza municipal, excepto nos supostos dunha mera adaptación do parcelario ás determinacións do planeamento urbanístico, da execución de infraestruturas públicas e da execución de equipamentos públicos

Artigo 160. 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 ou na lexislación sectorial, 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 edifícase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edifícase 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.

Non será necesaria licenza de parcelación nos supostos de división de predios polo planeamento, da execución de infraestruturas públicas e da execución de equipamentos públicos.

5. En ningún caso consideraranse soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei.

6. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente o outorgamento da licencia municipal ou declaración da súa innecesariedade.

Capítulo III

Disciplina urbanística

Sección 1ª

Inspección urbanística

Artigo 161. 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 162. Obras sen título habilitante en curso de execución.

1. Cando se estivesen executando obras sen o título habilitante esixible en cada caso ou sen axustarse ás condicións sinaladas nel, o alcalde 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 600 a 6.000 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 non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición a custa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos aos que desen lugar ou, se é o caso, á reconstrucción do indebidamente demolido.
 - b) Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna

licencia ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada ou non se presente a comunicación previa.

c) Se as obras 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, na forma e contía que se determine reglamentariamente.

Artigo 163. Obras terminadas sen título habilitante.

1. De estaren rematadas as obras sen licenza ou comunicación previa, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas ou na orde de execución, 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 164. Outros actos sen título habilitante.

1. Cando algún acto distinto dos regulados no artigo anterior e precisado de licencia ou comunicación previa se realizase sen esta ou en contra das súas determinacións, o alcalde dispoñerá a cesación inmediata do devandito acto e incoará expediente de reposición da legalidade.

2. Instruído o expediente de reposición da legalidade, e logo da audiencia do interesado, adoptarase algún dos seguintes acordos:

a) Se a actividade se realizase sen licencia ou comunicación previa, ou sen axustarse ás súas determinacións ou ao contido declarado, requirirase o interesado para que, no prazo de tres meses, solicite a oportuna licencia, presente comunicación previa ou axuste a actividade á xa concedida ou comunicada.

b) Se a actividade non fose legalizable por ser incompatible co ordenamento urbanístico, procederase a impedir definitivamente a actividade e a ordenar a reposición dos bens afectados ao estado anterior ao incumprimento daquela.

3. Se transcorrido o prazo de tres meses dende o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licencia ou, se é o caso, non axustase a actividade ás condicións sinaladas nela, o alcalde adoptará o acordo previsto no apartado b) do número anterior. Procederase de igual modo no suposto de que a licencia fose denegada por ser o seu outorgamento contrario á legalidade.

4. Co acordo que poña fin ao expediente de reposición, poderanse adoptar as medidas que se consideren precisas para garantir a executividade da resolución.

Artigo 165. Suspensión e revisión de licencias.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licencia 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 licencia e no prazo de dez días deberá dársele traslado directo do acto suspendido ao órgano xurisdiccional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licencias 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 xurisdicción contencioso-administrativa.

3. As construcións ou edificacións nas que a acción de nulidade se exerza transcorrido o prazo sinalado no artigo 163, quedarán sometidas ao réxime de fora de ordenación establecido no artigo 85 desta Lei.

Artigo 166. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.

1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 147, que se realicen sen o título habilitante esixible sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, 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 163.

2. As licencias ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da zonificación ou uso urbanístico dos ámbitos sinalados no apartado anterior, 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 167. 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 e sen o preceptivo título habilitante ou sen axustarse ás condicións do mesmo.

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.

Artigo 168. Subrogación.

Se a consellería competente en materia de urbanismo apreciase obras ou usos do solo que constitúan infracción urbanística grave ou moi grave, poñerá en coñecemento do alcalde coa maior brevidade posible a fin de que proceda segundo o disposto neste capítulo.

Se o alcalde non adoptase as medidas sinaladas no apartado anterior no prazo dun mes, o conselleiro competente en materia de urbanismo poderá subrogarse no exercicio das competencias municipais adoptando as medidas pertinentes para a reposición da legalidade e a sanción dos infractores.

Iniciado o correspondente expediente pola consellería, o municipio deberá absterse de toda actuación no mesmo asunto desde o momento no que reciba a oportuna comunicación, remitíndolle á citada consellería cantas actuacións practicase.

Sección 3ª

Infraccións e sancións

Artigo 169. 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, todo isto con independencia das medidas previstas na sección anterior.

3. En ningún caso poderá a administración deixar de adoptar as medidas tendentes a restaurar a orde urbanística vulnerada ou a repoñer os bens afectados ao estado anterior á produción da situación ilegal.

Artigo 170. 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, espacios 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 ésta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) 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.

d) 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, falidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que acompaña ou consta na comunicación previa.

Artigo 171. Prazos de prescripción.

1. As infraccións urbanísticas moi graves prescribirán aos quince anos, as graves 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 prescripción das sancións, iniciarase a partir do día seguinte a que aquela adquira firmeza en vía administrativa.

Artigo 172. 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 ou promotora das obras, propietario ou propietaria dos terreos ou empresario ou empresaria das obras, e os técnicos ou técnicas redactores do proxecto e directores ou directoras das obras.
2. Nas obras amparadas nunha licenza, pero constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave, serán igualmente sancionados as autoridades ou membros da corporación que resolven ou votasen a favor do outorgamento da licenza sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

Artigo 173. 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. Nos supostos de escasa entidade da infracción, a administración poderá aplicar a sanción prevista na letra b) anterior.

Artigo 174. Sancións accesorias.

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.

Artigo 175. 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, o conselleiro 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 176. 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 dictase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

Disposición adicional primeira. Réxime do solo nos municipios sen planeamento.

1. Nos municipios sen planeamento xeral unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 14.a) desta lei, e se garanta previamente a realización das obras necesarias para cumprir a condición de soar.

2. Para edificar nos núcleos rurais existentes nos municipios sen planeamento, será necesaria a previa aprobación do expediente de delimitación de solo de núcleo rural, no que se acreditará o cumprimento dos requisitos establecidos polo artigo 20 desta lei.

O expediente conterá o estudo individualizado do núcleo rural, conforme o sinalado polo artigo 56.3 desta lei, así como os planos de delimitación do perímetro do núcleo rural.

Tamén quedarán reflectidos o trazado da rede viaria pública existente e os espazos reservados para dotacións e equipamentos públicos, así como as determinacións previstas na letras d) do artigo 53.1 desta lei.

O expediente tramitarao o concello con información pública por prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se deberá publicar no Diario Oficial de Galicia e en dous dos diarios de maior difusión na provincia. O expediente aprobarao provisionalmente o órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral e remitirallo ao titular da secretaría xeral competente en materia de urbanismo para que resolva sobre a aprobación definitiva no prazo de tres meses contados a partir da recepción do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo.

3. No resto dos terreos aplicarase o réxime do solo rústico establecido nesta lei.

Disposición adicional segunda. Modificación da normativa sectorial autonómica en relación cos informes ao planeamento.

Quedan modificados todos os preceptos contidos nas diferentes lexislacións sectoriais autonómicas que contradigan a regulamentación prevista nesta lei relativa á solicitude e emisión dos informes sectoriais en materia de planeamento.

Disposición adicional terceira. 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 cuarta. Modificación da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia.

Modifícase o artigo 23.7, que queda redactado como segue, e engádese un apartado 8:

7. Os proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal que impliquen a transformación e parcelación urbanística do solo, deberán cumprir os límites de sostibilidade e as reservas mínimas para dotacións públicas establecidos para o solo urbanizable pola Lei do Solo de Galicia, garantindo en todo momento o equilibrio na estrutura territorial das dotacións e equipamentos públicos.

No caso de proxectos sectoriais promovidos pola administración autonómica coa finalidade de crear solo urbanizado con destino a infraestruturas, dotacións ou instalacións, poderán ser executados mediante os sistemas previstos na Lei do Solo de Galicia.

8. Cando os proxectos sectoriais afecten a terreos que deban ser clasificados como solo rústico de especial protección, se esixirá o informe favorable do organismo que ostente a titularidade da competencia sectorial por razón do correlativo valor obxecto de protección.

Disposición adicional quinta. 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, o referido plan especial será tramitado de conformidade co disposto na lexislación de ordenación do territorio para os proxectos sectoriais.

Disposición transitoria primeira.- Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado.

Os plans xerais de ordenación municipal aprobados definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

b) Nos municipios con planeamento xeral non adaptado á Lei 9/2002, ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 14.a) desta lei aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida no planeamento vixente.

c) Ao resto do solo urbano dos municipios con planeamento xeral non adaptado á Lei 9/2002 e, en todo caso, ao incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación, aplicaráselle o réxime previsto nesta lei para o solo urbano non consolidado e os correspondentes límites de edificabilidade e reservas fixados na mesma, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o polígono ou a unidade de execución ou de actuación.

d) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

e) Ao solo urbanizable delimitado dos municipios con plan xeral non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aplicaráselle o réxime previsto nesta lei para o solo urbanizable, e os correspondentes límites de sustentabilidade e reservas de sistemas xerais e locais fixados na mesma, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o sector correspondente.

Ao resto do solo urbanizable, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

g) En calquera caso haberá que estar ao disposto en canto as reservas en materia de vivenda suxeitas a algún réxime de protección pública.

d) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais delimitados ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, na delimitación dun núcleo rural segundo a Lei 1/1997, do solo de Galicia, ou na da súa área de influencia ou tolerancia, ou na de expansión delimitada ao abeiro da Lei 9/2002, do 30 de decembro, aplicaráselles o réxime establecido nesta lei para o núcleo rural común, coas seguintes especificacións que, en todo caso, deberán respectar as maiores limitacións establecidas no planeamento respectivo:

- Parcela mínima: 500 m².

- Altura máxima: B+1+Bc.

- Ocupación máxima: 40%.

e) Ao solo clasificado polo planeamento vixente como non urbanizable ou rústico, aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo rústico.

f) En todo caso, as modificacións e revisións do planeamento vixente á entrada en vigor desta lei deben axustarse ao disposto nela.

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, tivesen sido xa 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 se 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, extremo que será obxecto de informe polo secretario ou secretaria municipal.

3. Os plans en tramitación que non tivesen alcanzado a aprobación inicial á data de entrada en vigor da presente lei haberán de adaptarse plenamente a esta.

4. En todo caso, as modificacións e revisións do plan vixente á entrada en vigor da presente lei deben axustarse ao disposto nesta.

Disposición transitoria terceira-. Decretos de suspensión.

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, coas seguintes especificacións:

a) Ao solo urbano aplicarase o réxime establecido pola presente lei para o solo urbano e a ordenación provisional establecida nos correspondentes decretos. Para tales efectos, terá a consideración de solo urbano consolidado o que, en cada momento e ata a entrada en vigor do plan xeral de ordenación urbana correspondente, cumpra os requisitos do artigo 14.a) da presente lei, con independencia do grao de urbanización que puidese presentar á data de entrada en vigor da ordenación provisional.

b) No solo apto para urbanizar e no solo non urbanizable será de aplicación integramente o disposto na presente lei para o solo rústico.

c) Nos núcleos rurais delimitados será de aplicación o disposto na presente lei para o solo de núcleo rural.

Disposición transitoria cuarta. Réxime de autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e solo de núcleo rural.

1. As autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico e en solo de núcleo rural antes da entrada en vigor desta lei nas que non se iniciase a edificación poderanse declarar extinguidas polo órgano que as outorgara, logo de audiencia do interesado, en canto sexan contrarias ou desconformes co novo réxime establecido nesta lei, sen prexuízo dos eventuais dereitos de indemnización que puidesen corresponder, que, se é o caso, deberán fixarse no mesmo expediente.

No suposto de que xa transcorresen os prazos para a iniciación, entenderanse automaticamente caducadas por ministerio da lei.

2. No suposto de que as obras xa estivesen iniciadas antes da entrada en vigor desta lei e resultasen incompatibles ou desconformes co novo réxime do solo rústico ou de núcleo rural, o conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo ou o concello poderán modificar, deixar sen efecto ou revogar, respectivamente, a autorización ou licencia, sen prexuízo dos eventuais dereitos de indemnización, que, se é o caso, deberán fixarse no mesmo expediente.

3. 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 e, no seu caso da autorización autonómica, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Que non se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de protección de espazos naturais, de augas, de costas ou de interese paisaxístico segundo esta lei.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polos artigos 37 e 39 desta Lei e polo planeamento urbanístico.

No caso de vivendas en solo rústico, só poderán ampliarse ata un máximo do 10% da superficie edificada autorizada.

c) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, non permitíndose o cambio de uso.

d) 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 quinta. Suspensión temporal da aplicación excepcional da reserva mínima de solo para vivenda protexida.

Durante o prazo máximo de catro anos dende a entrada en vigor da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, déixase en suspenso a aplicación da reserva para vivenda prevista no artigo 10.1.b) do Texto Refundido da Lei do Solo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de xuño, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- Que os plans xerais de ordenación municipal xustifiquen a existencia dunha porcentaxe de vivenda protexida xa construída e sen vender no concello superior ao 15% das vivendas protexidas previstas ou resultantes do planeamento vixente e unha evidente desproporción entre a reserva legalmente esixible e a demanda real con posibilidade de acceder ás devanditas vivendas.
- Que os devanditos instrumentos non foran aprobados definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 8/2013, do 26 de xuño, ou que, no caso de foren aprobados, non contén aínda coa aprobación definitiva do proxecto ou proxectos de equidistribución necesarios.

Disposición transitoria sexta. Explotación e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e serradoiros existentes.

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían antes do 1 de xaneiro de 2003, poderán manter a súa actividade, aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou de actividade, sen necesidade delas.

Para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención do título habilitante municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

2. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención do título habilitante municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumprirán as condicións de edificación establecidas no artigo 38 desta lei e no planeamento urbanístico vixente, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación. No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas no artigo 38ª desta lei e no planeamento urbanístico,

excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

3. Este mesmo réxime seralles aplicable ás edificacións, construcións e instalacións vinculadas á explotación ou ao apoio da actividade agropecuaria e serradoiros amparados en licenza urbanística outorgada antes da entrada en vigor desta lei.

Disposición transitoria séptima. Explotacións mineiras existentes.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor antes do 1 de xaneiro de 2003, localizados en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo antes do 1 de xaneiro de 2003, localizados en solo rústico de protección ordinaria ou de especial protección das augas que non contén coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuar a súa actividade deberán obtela, logo de que acrediten a súa existencia con anterioridade á entrada en vigor da citada lei. Para isto, bastará co recoñecemento administrativo da dirección xeral con competencia en materia de minas. Para a obtención da licenza urbanística municipal presentarse no concello a solicitude de regularización, á que se lle achegará o recoñecemento administrativo anteriormente sinalado, acreditativo do cumprimento da normativa sectorial vixente.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, excepto os mencionados no parágrafo anterior, que non contén coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuar a súa actividade deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e por proposta da consellaría competente en materia de minas. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais, paisaxísticos e de patrimonio cultural existentes ou coa súa vinculación a pactos ambientais.

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas, así como a ampliación das existentes en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente plan sectorial de actividades extractivas de Galicia, ou proxecto sectorial, que será formulado e tramitado polo conselleiro ou pola conselleira competente en materia de minas. Todo isto sen prexuízo da posibilidade de outorgar autorización para actividades extractivas en solo rústico común.

Disposición transitoria oitava Asentamentos xurdidos ao marxe do planeamento.

1. Os asentamentos xurdidos á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, que non estean integrados na malla urbana nin reúnan as características propias dun núcleo rural, clasificaranse como solo urbanizable, cumprindo os seguintes requisitos:

a) O ámbito do sector deberá estar ocupado pola edificación, cando menos, nun 50% dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza.

b) En ningún caso poderá afectar a terreos que deban incluírse en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei, agás cando quede acreditada a vinculación directa da actividade coa localización.

c) O plan poderá reducir ou eliminar xustificadamente as reservas de solo para dotacións públicas e, se é o caso, para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública establecidas por esta lei.

d) O plan conterá, en todo caso, o trazado e as características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral de ordenación municipal, con sinalización de aliñacións e rasantes; así como as características e o trazado das redes de abastecemento de auga e de sumidoiros, enerxía eléctrica e iluminación pública, e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

e) O plan preverá, asemade, as medidas necesarias para garantir o estrito cumprimento do Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental e daqueloutra normativa sectorial en materia de medio ambiente.

f) O aproveitamento urbanístico das persoas propietarias será o correspondente ao 90% do aproveitamento tipo.

g) A administración actuante non terá que contribuír aos custes de urbanización dos terreos nos que, se é o caso, se sitúe o devandito aproveitamento, que haberán de ser asumidos polas persoas propietarias.

Disposición transitoria novena. Disposicións complementarias a esta lei.

Ata que entren en vigor as disposicións regulamentarias de desenvolvemento desta lei, aplicaranse as que se conteñen nos regulamentos de planeamento urbanístico, xestión urbanística estatais e de disciplina urbanística de Galicia, así como aquelas disposicións que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

As normas subsidiarias e complementarias de planeamento resultarán de aplicación cando sexa preciso, en todo o que non se opoñan nin resulten afectadas por esta lei.

Disposición derogatoria. Derrogación normativa.

Quedan derogados cantos preceptos de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira. Desenvolvemento regulamentario da lei.

Autorízase ao Consello da Xunta para ditar as disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

Disposición derradeira segunda. Delegación lexislativa.

Autorízase ao Goberno para elaborar, no prazo máximo dun ano a partir da entrada en vigor desta lei, un texto refundido que recolla a normativa autonómica sobre ordenación do territorio e paisaxe. A refundición inclúe a posibilidade de regularizar, aclarar e harmonizar os textos legais que se refunden.

Disposición derradeira terceira. Entrada en vigor.

Esta lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.