ANTEPROXECTO

DE

LEI DO SOLO DE GALICIA

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

TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo I. Principios xerais.
Artigo 1. Obxecto da lei.
Artigo 2. Función pública e iniciativa privada.

Capítulo II. Competencias e organización administrativa.
Sección 1ª. Disposición xeral.
Artigo 3. Administracións competentes.

Sección 2ª. Competencias e órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma.
Artigo 4. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.
Artigo 5. Comisión Superior de Urbanismo.
Artigo 6. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.
Artigo 7. Xurado de Expropiación de Galicia.

Sección 3ª. Competencias urbanísticas no ámbito local.
Artigo 8. Competencia dos municipios.

TÍTULO I. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

Capítulo I. Disposicións xerais.
Artigo 9. Réxime da propiedade.
Artigo 10. Subrogación real.

Capítulo II. Clasificación do solo.
Artigo 11. Clasificación do solo.

Capítulo III. Réxime das distintas clases e categorías de solo.
Sección 1ª. Solo urbano.
Artigo 12. Solo urbano.
Artigo 13. Categorías de solo urbano.
Artigo 14. Soares.
Artigo 15. Dereitos dos propietarios.
Artigo 16. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.
Artigo 17. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado.
Artigo 18. Aproveitamento urbanístico no solo urbano.

Sección 2ª. Núcleos rurais.
Subsección 1ª. Delimitación e réxime.
Artigo 19. Solo de núcleo rural.
Artigo 20. Réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural.

Subsección 2ª. Condicións de uso.
Artigo 21. Usos do solo de núcleo rural.
Artigo 22. Actuacións incompatibles.

Sección 3ª. Solo urbanizable.
Artigo 23. Solo urbanizable.
Artigo 24. Réxime do solo urbanizable.
Artigo 25. Deberes dos propietarios de solo urbanizable.
Artigo 26. Aproveitamento urbanístico no solo urbanizable.

Sección 4ª. Solo rústico.
Subsección 1ª. Réxime.
Artigo 27. Concepto e categorías.
Artigo 28. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.
Artigo 29. Solo rústico de protección ordinaria.
Artigo 30. Solo rústico de especial protección.

Subsección 2ª. Condicións de uso.
Artigo 31. Usos en solo rústico.
Artigo 32. Réxime de usos.
Artigo 33. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.

Subsección 3ª. Procedemento para o outorgamento de autorizacións en solo rústico.
Artigo 34. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

Subsección 4ª. Condicións de edificación.
Artigo 35. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

Sección 5ª. Edificacións tradicionais.
Artigo 36. Edificacións existentes de carácter tradicional.

TÍTULO II. PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Capítulo I. Disposicións xerais.
Sección 1ª. Límites de sostibilidade e calidade de vida e cohesión social.
Artigo 37. Límites de sostibilidade.
Artigo 38. Calidade de vida e cohesión social.
Artigo 39. Normas de calidade ambiental e paisaxística.

Sección 2ª.- División do solo urbano e urbanizable.
Artigo 40. División do solo urbano e urbanizable.

Sección 3ª.- Instrumentos de ordenación urbanística.
Artigo 41. Instrumentos de ordenación urbanística.
Artigo 42. Avaliación ambiental estratéxica dos instrumentos de ordenación urbanística.
Artigo 43. Suspensión de licenzas.

Sección 4ª.- Normas técnicas de planeamento.
Artigo 44. Normas técnicas de planeamento.

Capítulo II. Plan Básico Autonómico.
Artigo 45. Plan Básico Autonómico.
Artigo 46. Procedemento de aprobación do Plan Básico Autonómico.

Capitulo III. Plan xeral de ordenación municipal.
Sección 1ª. Disposicións xerais.
Artigo 47. Formulación e contido.
Artigo 48. Determinacións de carácter xeral.
Artigo 49. Determinacións en solo urbano consolidado.
Artigo 50. Determinacións en solo urbano non consolidado.
Artigo 51. Determinacións en solo de núcleo rural.
Artigo 52. Determinacións en solo urbanizable.
Artigo 53. Determinacións en solo rústico.
Artigo 54. Documentación.
Artigo 55. Estratexia de actuación e estudio económico.

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

Artigo 56. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal.
Artigo 57. Competencia para a aprobación definitiva.
Artigo 58. Documentos refundidos de planeamento.

Capítulo IV. Planeamento de desenvolvemento do Plan Básico Autonómico.
Artigo 59. Plans básicos municipais.
Artigo 60. Procedemento de aprobación dos plans básicos municipais.

Capítulo V. Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal.
Sección 1ª. Disposicións comúns.
Artigo 61. Disposicións comúns aos plans de desenvolvemento.
Artigo 62. Plans de iniciativa particular.

Sección 2ª. Plan Parciais.
Artigo 63. Obxecto.
Artigo 64. Determinacións.
Artigo 65. Documentación.

Sección 3ª. Plans especiais.
Artigo 66. Finalidades.
Artigo 67. Plans especiais de protección.
Artigo 68. Plans especiais de reforma interior.
Artigo 69. Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

Sección 4ª. Procedemento de elaboración e aprobación.
Artigo 70. Formulación dos plans parciais e plans especiais.
Artigo 71. Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais.
Artigo 72. Prazos para a aprobación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

Capítulo VI. Outras figuras de planeamento.
Sección 1ª. Ordenación urbanística que afecte a varios municipios.
Artigo 73. Formulación, elaboración e procedemento de aprobación.

Sección 2ª. Estudios de detalle.
Artigo 74. Estudios de detalle.
Artigo 75. Procedemento de formulación e aprobación dos estudios de detalle.

Sección 3ª. Catálogos.
Artigo 76.Catálogos.

Capítulo VII. Vixencia e modificación dos instrumentos de ordenación urbanística.
Artigo 77. Vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística.
Artigo 78. Modificación dos instrumentos de ordenación urbanística.

Capítulo VIII. Efectos da aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística.
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. Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.
Artigo 84. Usos e obras provisionais.
Artigo 85. Edificios fóra de ordenación.

TÍTULO III. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artigo 86. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

Artigo 87. Protección das vías de circulación.

TÍTULO IV. EXECUCIÓN DOS PLANS DE ORDENACIÓN

Capítulo I. Disposicións xerais.
Artigo 88. Finalidade.
Artigo 89. Competencias.
Artigo 90. Presupostos da execución.
Artigo 91. Execución e conservación de obras de urbanización.

Capítulo II. Áreas de reparto.
Artigo 92. Determinación.
Artigo 93. Regras para a delimitación.
Capítulo III. Aproveitamento tipo.
Artigo 94. Concepto e cálculo.

Capítulo IV. Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística.
Artigo 95. Polígonos.
Artigo 96. Polígonos con exceso de aproveitamento real.
Artigo 97. Polígonos con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación.
Artigo 98. Actuacións illadas.

Capítulo V. Regras xerais para a equidistribución.
Sección 1ª. Principios e criterios.
Artigo 99. Obxecto.
Artigo 100. Contido do instrumento de equidistribución.
Artigo 101. Procedemento de aprobación do instrumento de equidistribución.
Artigo 102. Efectos da aprobación do instrumento de equidistribución.
Artigo 103. Dereito de realoxo e retorno.
Artigo 104. Extinción ou transformación de dereitos e cargas.

Sección 2ª. Operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado ou en solo de núcleo rural.
Artigo 105. Obxecto.

Capítulo VI. Sistemas de actuación.
Sección 1ª. Disposicións xerais.
Artigo 106. Clases de sistemas de actuación.
Artigo 107. Elección do sistema de actuación.
Artigo 108. Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.
Artigo 109. Cargas da urbanización.
Artigo 110. Réxime de contratación das obras de urbanización.

Sección 2ª. Sistema de cooperación.
Artigo 111. Determinacións xerais.
Artigo 112. Reparcelación voluntaria.

Sección 3ª. Sistema de expropiación.
Artigo 113. Determinacións xerais.
Artigo 114. Taxación conxunta: tramitación, aprobación e efectos.
Artigo 115. Exclusión da expropiación.

Sección 4ª. Sistema de concerto.
Artigo 116. Características do sistema.
Artigo 117. Formas de xestión do sistema.

Sección 5ª. Sistema de compensación.
Artigo 118. Concepto.

Artigo 119. Constitución da xunta de compensación.
Artigo 120. Incorporación de propietarios á xunta de compensación.
Artigo 121. Proxecto de compensación.
Artigo 122. Xunta de compensación e transmisión de terreos.
Artigo 123. Responsabilidade da xunta de compensación e obrigas dos seus membros.
Artigo 124. Substitución do sistema de compensación.

Capítulo VII. Obtención de terreos de sistemas xerais e locais.
Artigo 125. Obtención dos sistemas xerais e locais.
Artigo 126. Permuta forzosa.
Artigo 127. Ocupación directa.

TÍTULO V. PATRIMONIOS PÚBLICOS DO SOLO

Artigo 128. Constitución.
Artigo 129. Bens que integran o patrimonio público do solo.
Artigo 130. Destino do patrimonio público do solo.

TÍTULO VI. INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO E DISCIPLINA URBANÍSTICA
Capítulo I. Fomento da edificación, conservación e rehabilitación.
Artigo 131. Deberes de uso, conservación e rehabilitación.
Artigo 132. Ordes de execución.
Artigo 133. Rexistro de soares.
Artigo 134. Venda forzosa.
Artigo 135. Obrigas do adquirente.
Artigo 136. Actuación directa ou a través dunha sociedade urbanística.
Artigo 137. Declaración de ruína.

Capítulo II. Intervención na edificación e uso do solo
Sección 1ª. Títulos habilitantes de natureza urbanística.
Artigo 138. Licenzas urbanísticas e comunicacións previas.
Artigo 139. Procedemento de outorgamento de licenzas.
Artigo 140. Prelación de licenzas e outros títulos administrativos.
Artigo 141. Caducidade das licenzas.
Artigo 142. Procedemento para a tramitación das comunicacións previas.
Artigo 143. Actos promovidos polas administracións públicas.

Sección 2ª. Parcelacións.
Artigo 144. Parcelacións urbanísticas.
Artigo 145. División e segregación de predios en solo rústico.
Artigo 146. Réxime de parcelacións e divisións de terreos.

Capítulo III. Disciplina urbanística.
Sección 1ª. Inspección urbanística.
Artigo 147. Da inspección urbanística.

Sección 2ª. Protección da legalidade urbanística.
Artigo 148. Obras e usos sen título habilitante en curso de execución.
Artigo 149. Obras terminadas sen título habilitante.
Artigo 150. Suspensión e revisión de licenzas.
Artigo 151. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, viarios, dotacións e equipamentos públicos.
Artigo 152. Protección da legalidade no solo rústico.

Sección 3ª. Infraccións e sancións.
Artigo 153. Definición das infraccións urbanísticas.

Artigo 154. Tipificación das infraccións urbanísticas.
Artigo 155. Prazos de prescrición.
Artigo 156. Persoas responsables.
Artigo 157. Regras para determinar a contía das sancións.
Artigo 158. Sancións accesorias.
Artigo 159. Órganos competentes.
Artigo 160. Procedemento sancionador.

Título VII. CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artigo 161. Obxecto e natureza.
Artigo 162. Convenios urbanísticos de planeamento.
Artigo 163. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.
Artigo 164. Formalización e perfeccionamento.

DISPOSICIÓNS ADICIONAIS
Disposición adicional primeira. Plataforma Urbanística Dixital de Galicia
Disposición adicional segunda. Ordenación urbanística de sistemas xerais mediante proxecto sectorial.
Disposición adicional terceira. Modificación da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia.

DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS
Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.
Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.
Disposición transitoria terceira. Réxime de autorizacións e licenzas outorgadas en solo rústico.
Disposición transitoria cuarta. Explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes.
Disposicións transitoria quinta. Reserva de vivenda protexida.
Disposición transitoria sexta. Disposicións complementarias a esta lei.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA
Disposición derrogatoria. Derrogación normativa.

DISPOSICIÓNS DERRADEIRAS
Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia.
Disposición derradeira segunda. Desenvolvemento regulamentario da lei.
Disposición derradeira terceira. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

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

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

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

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

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

A vontade do lexislador de cara a afrontar un texto legal que regule a materia urbanística na nosa Comunidade Autónoma é clara: perséguese a promulgación dunha lei presidida polos principios de transparencia, claridade, simplificación administrativa, seguridade xurídica e aplicabilidade práctica. En definitiva, co presente texto preténdese acadar unha norma reguladora do solo, máis obxectiva, que conforme un documento áxil, accesible a todos os axentes sociais e operadores técnicos e xurídicos, que busque a corresponsabilidade de todos eles, que posibilite a protección territorial e un desenvolvemento urbanístico sustentable, que xurda do maior consenso posible e que teña vocación de estabilidade.

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

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

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

II

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

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

Manifestación clara deste principio de defensa de autonomía local é o feito de que con esta Lei se reduzan considerablemente os usos do solo rústico sometidos a un control urbanístico

previo da Comunidade Autónoma; ou que se outorgue aos municipios cunha poboación superior a 50.000 habitantes a competencia para a aprobación definitiva dos seus plans xerais de ordenación municipal.

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

Para o exercicio en común das competencias urbanísticas, así como para a realización de obras ou prestación de servizos públicos, os concellos poderán constituír mancomunidades e establecer formas de colaboración interadministrativa con outras entidades locais ou coa Administración Autonómica, de conformidade coa lexislación vixente.

III

A Lei componse dun título preliminar, sete títulos, tres disposicións adicionais, seis disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria e tres disposicións derradeiras.

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

IV

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

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

O réxime do solo urbano mantén no esencial os criterios tradicionais para a súa clasificación e categorización, diferenciando entre o solo urbano consolidado e non consolidado e harmonizando as definicións destas categorías de solo aos conceptos contidos na lexislación

estatal de solo, en particular, coas matizacións introducidas pola Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V

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

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

Neste senso, en relación cos informes sectoriais, reálzase o papel que se atribúe á Consellería competente en materia de Urbanismo, sendo esta a encargada de recabar das administracións

públicas competentes e remitir aos concellos os informes sectoriais autonómicos esixibles na tramitación dos plans xerais de ordenación municipal.

Co fin de clarificar a tramitación dos instrumentos de planeamento, esta Lei pretende unha maior integración da tramitación do procedemento de avaliación ambiental estratéxica coa tramitación urbanística.

Deste xeito, a Lei incorpora a nova tramitación dos planeamentos derivada da Lei estatal 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, o que responde á necesidade de adecuar a normativa autonómica ao marco normativo común europeo e estatal, garantindo así a unidade de mercado interior e a competitividade.

Non obstante, modifícase, en relación coa previsión da norma estatal, o sistema de reparto de funcións entre o órgano substantivo e o órgano ambiental, expresamente admitido na Lei 21/2013, do 9 de decembro. Daquela, a solicitude de inicio da tramitación ambiental remitirase directamente ao órgano ambiental, en aras a unha maior simplificación e axilidade na tramitación do procedemento, sen minorarse en ningún caso o principio de seguridade xurídica.

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

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

Por todo iso, a Lei, sen prexuízo do mantemento dos plans xerais de ordenación municipal e dos seus plans de desenvolvemento, introduce como figuras de planeamento o Plan Básico Autonómico e os plans básicos municipais.

O Plan Básico Autonómico delimitará, no ámbito de toda a Comunidade Autónoma, as afeccións derivadas da lexislación sectorial e identificará os asentamentos de poboación existentes.

En desenvolvemento dese Plan Básico Autonómico, elaboraranse os Plans Básicos Municipais, para os concellos de menos de 5.000 habitantes que non conten cun instrumento de planeamento xeral. Estes plans configúranse como instrumentos de ordenación para un termo municipal completo, e teñen por obxecto a delimitación dos núcleos rurais existentes, identificados no Plan Básico Autonómico, e dos terreos que reúnan os requisitos esixidos para ser clasificados como solo urbano consolidado, ademais de recoller a categorización do solo rústico establecida no Plan Básico Autonómico.

Estes instrumentos constitúen unha ordenación básica, cuxa formulación, tramitación e aprobación corresponde á Comunidade Autónoma, en colaboración e coa participación dos concellos a través da emisión dun informe determinante, e que estará vixente ata que xurdan iniciativas ou razóns determinantes dunha maior complexidade urbanística que aconsellen a formulación dun plan xeral de ordenación municipal polo respectivo municipio.

Deste xeito, dotarase a todos os concellos galegos dun instrumento urbanístico básico que lles permitirá ofrecer unha capacidade de acollida residencial e económica que dea resposta ao desenvolvemento elemental dunha certa actividade urbanística, pero sen establecer criterios de crecemento urbano.

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

Esta Lei realiza tamén unha aposta pola transparencia: os documentos de planeamento deben estar a disposición da cidadanía a través de medios telemáticos, correspondendo aos concellos a obriga de garantir a difusión dos mesmos. A publicación telemática permitirá a difusión da información urbanística acorde coas novas tecnoloxías, facilitando o acceso a mesma.

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

VI

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

VII

O título IV ocúpase da execución dos plans de ordenación, que se configura como unha función suxeita ao control municipal, recoñecendo a participación dos particulares, principalmente a través dos sistemas de execución indirectos. Como novidade introdúcese a obriga de que os sistemas de actuación se determinen no plan xeral. A xestión urbanística iníciase unha vez aprobado o planeamento que conteña a ordenación detallada, coas áreas de reparto e a delimitación de polígonos como elementos fundamentais desa xestión urbanística.

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

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

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

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

VIII

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

IX

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

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

Tamén en relación co deber de edificar e conservar, a Lei contempla no seu articulado a declaración de ruína.

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

Como unha manifestación da intervención na edificación e uso do solo, regúlanse as parcelacións urbanísticas. Como medida para a protección e preservación dos valores do solo rústico, incorpora a Lei a prohibición de realizar segregacións en solo rústico, establecendo como únicas excepcións a execución de infraestruturas e dotacións públicas, e parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións que foran declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes de expropiación.

Asemade, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente.

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

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

X

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

XI

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

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

As disposicións transitorias prevén as cuestións que poidan derivarse da entrada en vigor desta Lei, para obter o menor impacto posible como consecuencia das innovacións da Lei e

garantindo a seguridade xurídica. Entre outros aspectos, comprenden a adaptación á Lei do planeamento vixente, así como as normas para a súa aplicación en tanto non se produza dita adaptación.

O texto finaliza cunha serie de disposicións derradeiras, nas que se recollen, entre outros, a previsión do desenvolvemento regulamentario da Lei no prazo de un ano e a súa entrada en vigor.

TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo I

Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei.

1. É obxecto desta lei a protección e a ordenación urbanística de Galicia.

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

Artigo 2. Función pública e iniciativa privada.

1. A dirección e control da actividade urbanística constitúen unha función pública e corresponden, 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, podendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares coa finalidade de establecer os termos de colaboración para o mellor e eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.

4. Na formulación, tramitación e xestión do planeamento urbanístico as administracións urbanísticas competentes deberán asegurar a participación das persoas interesadas e da cidadanía en xeral.

Capítulo II

Competencias e organización administrativa

Sección 1ª

Disposición xeral

Artigo 3. Administracións competentes

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

Sección 2ª

Competencias e órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma

Artigo 4. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

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

2. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

a) O Consello da Xunta.

b) A persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo.

c) A persoa titular do órgano competente en materia de Urbanismo.

d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

3. Son entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas:

a) A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, en materia de disciplina urbanística.

b) O Instituto Galego da Vivenda e Solo, en materia de xestión urbanística.

Artigo 5. Comisión Superior de Urbanismo

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

A súa composición, organización e funcionamento establécense regulamentariamente, garantindo a representación das administracións públicas con competencias urbanísticas.

Artigo 6. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

1. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística é un ente público de natureza consorcial, dotado de personalidade xurídica, patrimonio e orzamento propios e plena autonomía no cumprimento das súas funcións de inspección, restauración da legalidade e sanción en materia de Urbanismo, así como o desempeño de cantas outras competencias lle asignen as leis ou os seus estatutos.

2. Son membros da Axencia a Administración Autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela a través do correspondente convenio de adhesión, que deberá ser aprobado polo pleno da corporación e polo titular da consellería competente en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio, e pubicado no Diario Oficial de Galicia.

O convenio deberá conter, entre outros extremos, a determinación das competencias que se lle atribúen á axencia, o prazo de vixencia e as causas de resolución.

3. A Axencia estará adscrita organicamente á consellería competente en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio. Os seus estatutos serán aprobados e modificados polo seguinte procedemento:

a) Aprobación inicial do proxecto de estatutos polo titular da consellería competente en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio.

b) Audiencia aos concellos durante o prazo dun mes.

c) Ditame da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e do Consello Consultivo de Galicia.

d) Aprobación definitiva polo Consello da Xunta mediante decreto, que será publicado no Diario Oficial de Galicia.

4. Os órganos directivos da axencia son:

a) O consello executivo, órgano de dirección e control da axencia que estará presidido polo titular órgano de dirección competente en materia de Urbanismo e integrado por oito vocais, catro en representación dos concellos incorporados á axencia e outros catro en representación da Comunidade Autónoma.

b) O director, nomeado polo Consello da Xunta, oído o consello executivo. Corresponderalle a representación ordinaria da axencia, a dirección de todos os seus servizos e a xefatura do seu persoal, e asistirá ás reunións do consello executivo con voz pero sen voto.

Artigo 7. 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 e Ordenación do Territorio, actuando no cumprimento das súas funcións con plena autonomía funcional.

2. A resolución do xurado adoptarase no prazo máximo de tres meses, contado dende o día seguinte ao de entrada no rexistro do expediente completo. De non adoptarse acordo no prazo sinalado, entenderanse desestimadas as reclamacións por silencio negativo. Os seus acordos serán sempre motivados e fundamentados no que se refire aos criterios de valoración seguidos para cada un dos casos en concreto, de conformidade coas disposicións legais que sexan de aplicación. Os actos que dicte o xurado poñerán fin á vía administrativa.

3. Regulamentariamente establecerase a organización, funcionamento e réxime interior do xurado de expropiación.

Sección 3ª

Competencias urbanísticas no ámbito local

Artigo 8. Competencia dos municipios.

1. Os municipios exercerán, en todo caso como competencias propias, todas as facultades que lle son atribuídas nesta lei en materia de planeamento, xestión, execución e disciplina urbanística; protección do Patrimonio Histórico; promoción e xestión da vivenda de protección pública con criterios de sostibilidade financeira; conservación e rehabilitación da edificación, salvo que estean expresamente atribuídas a outras administracións.

2. Os municipios exercerán as competencias urbanísticas que lles correspondan ben directamente ou ben por delegación, de conformidade co disposto nesta lei e na normativa de réxime local.

3. Os municipios poderán establecer as formas de colaboración con outras entidades de dereito público que resulten máis convenientes para o exercicio das súas competencias urbanísticas, conforme á lexislación de réxime local.

TÍTULO I

Réxime urbanístico do solo

Capítulo I

Disposicións xerais

Artigo 9. Réxime da propiedade.

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

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

Artigo 10. Subrogación real.

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

Capítulo II

Clasificación do solo

Artigo 11. Clasificación do solo.

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

Capítulo III

Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1ª

Solo urbano

Artigo 12. Solo urbano.

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

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

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

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

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

Artigo 13. Categorías de solo urbano.

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías, sen prexuízo do disposto para os plans especiais no artigo 67.2:

a) Solo urbano consolidado, integrado polos terreos que reúnan a condición de soares ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación.

b) Solo urbano non consolidado, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos que reúnan algunha das seguintes condicións:

1. Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización.

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

3. Terreos nos que se desenvolvan actuacións de dotación, entendendo como tales aqueles nos que sexa necesario incrementar as dotacións públicas para reaxustar a súa proporción coa maior edificabilidade ou cos novos usos asignados na ordenación urbanística, sen requirir a reforma ou renovación da urbanización.

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

Artigo 14. Soares.

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, conten 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 de 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 súa ampliación ou reforzo.

Artigo 15. Dereitos dos propietarios.

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

Artigo 16. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.

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

a) Ceder gratuitamente á administración titular da vía, os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar ou rehabilitar integralmente.

b) Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os terreos alcancen, se aínda non a tivesen, a condición de soar, nos supostos de edificar ou rehabilitar integralmente. Para tal efecto, afrontarán os custes de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento.

c) 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.

d) Edificar os soares no prazo establecido.

e) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no artigo 131.

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

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

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

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

a) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado ao sistema local de espazos libres, zonas verdes e equipamentos; e á administración titular correspondente o destinado a viais.

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

c) Custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do polígono, así como as conexións cos sistemas xerais existentes, nos prazos establecidos polo planeamento.

d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. A administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.

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

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

g) Edificar os soares no prazo establecido.

2. No solo urbano non consolidado no que sexan necesarias actuacións de dotación, os deberes anteriores esixiranse coas seguintes salvidades:

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

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

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

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

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

Artigo 18. Aproveitamento urbanístico no solo urbano.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

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

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

b) Nos terreos incluídos na categoría de solo urbano non consolidado definidos no artigo 13.b), apartados 1 e 2, 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 catalogados.

- Polígonos para os que o novo plan non prevé o incremento da superficie edificable respecto da preexistente licitamente realizada nin incorpora novos usos que xeren plusvalías.

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, definidas no artigo 13.b), apartado 3, o aproveitamento correspondente aos propietarios será o que reste tras efectuar ao concello, a entrega do aproveitamento regulado no apartado 2.a) do artigo anterior.

d) No caso de actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas ou outras entidades do sector público, cuxo obxecto principal sexa a construción de vivendas protexidas, vivendas de promoción pública, equipamentos públicos ou a creación de solo para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, o beneficiario da cesión do 10% será a administración ou a entidade actuante.

Sección2ª

Núcleos rurais

Subsección 1ª

Delimitación e réxime

Artigo 19. Solo de núcleo rural.

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

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

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

a) Núcleo rural 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 vinculación 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).

b) Núcleo rural común, constituído por aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pola súa trama parcelaria ou o carácter tradicional do seu viario soporte, pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá de facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se prevexa no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

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

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

2. Cando se pretenda parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso.

3. No caso da construción de novas edificacións ou de rehabilitacións integrais, deberán ademais executar á súa costa a conexión cos servizos existentes no núcleo.

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

5. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais deberá dispoñerse de acceso rodado de uso público e executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existir, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor ou á promotora da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

6. 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) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado a espazos libres, zonas verdes e equipamentos; e á administración titular correspondente o destinado a viais.

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

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

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

a) As características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento, sen prexuízo doutras propostas que se xustifiquen pola súa calidade arquitectónica.

b) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade. 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.

Subsección 2ª

Condicións de uso

Artigo 21. Usos do solo de núcleo rural.

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

2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Considerararanse como complementarios os usos terciarios, produtivos, actividades turísticas, artesanais, pequenos talleres e equipamentos, así como 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.

Artigo 22. Actuacións incompatibles.

1. Nos núcleos rurais están prohibidas as seguintes actuacións:

a) As edificacións e usos característicos das zonas urbanas e aquelas cuxa tipoloxía resulte impropia en relación coas determinacións do planeamento.

b) Os parcelamentos que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo.

c) As naves industriais.

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

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

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

2. Sen prexuízo do disposto no apartado anterior, nos núcleos tradicionais, estarán prohibidas:

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

b) Os novos tendidos aéreos.

c) A execución de actuacións integrais que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

d) A demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- Construcións que non presenten un especial valor arquitectónico, histórico ou etnográfico.

- Todos os engadidos e edificacións auxiliares que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos seus materiais supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio, ou non sexan propios do asentamento rural tradicional.

Sección 3ª

Solo urbanizable

Artigo 23. Solo urbanizable.

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

Artigo 24. Réxime do solo urbanizable.

1. Os propietarios de solo clasificado como urbanizable terán dereito a promover a súa transformación, solicitando 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 construcións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional, nas condicións establecidas no artigo 84.

Artigo 25. Deberes dos propietarios de solo urbanizable.

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

a) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado ao sistema local de espazos libres, zonas verdes e equipamentos; e á administración titular correspondente o destinado a viais.

b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral inclúa ou adscriba ao sector, e urbanizar nas condicións que determine o plan unicamente os incluídos no sector.

c) Custear e, se é o caso, executar as obras de urbanización do sector e as infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento tendo en conta as características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o plan xeral.

d) Ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas ao concello o solo correspondente ao 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. A administración non terá que contribuír ás cargas de urbanización correspondentes deses terreos, que deberán ser asumidas polos propietarios.

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

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

g) Edificar os soares no prazo establecido. Non poderá ser edificado nin parcelado ningún terreo que non reúna a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante aval que deberá alcanzar o custe estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente.

Artigo 26. Aproveitamento urbanístico no solo urbanizable.

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

No caso de actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas con destino á construción de vivendas de promoción pública, de equipamentos públicos ou á creación de solo empresarial, a totalidade do aproveitamento urbanístico será atribuído á administración actuante.

Sección 4ª

Solo rústico

Subsección 1ª

Réxime

Artigo 27. Concepto e categorías.

1. Terán a condición de solo rústico:

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

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

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

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

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

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

2. Asemade, previa a obtención do título habilitante de natureza urbanística poderán destinalos aos usos regulados na presente lei.

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

a) 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.

b) 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.

Artigo 29. Solo rústico de protección ordinaria.

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

a) 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.

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

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

Artigo 30. Solo rústico de especial protección.

1. O planeamento clasificará como solo rústico de especial protección, os terreos afectados polas lexislacións sectoriais de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas; ou polas de protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais.

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

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

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

c) Solo rústico de protección das augas, constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos como dominio público hidráulico na respectiva lexislación sectorial, as súas zonas de policía e as zonas de fluxo preferente.

d) Solo rústico de protección de costas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopen dentro da servidume de protección do dominio público marítimo terrestre establecida pola lexislación sectorial estatal en materia de costas e os delimitados como áreas de protección costeira no Plan de Ordenación do Litoral.

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

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

g) Solo rústico de protección paisaxística, constituído polos terreos considerados como áreas de especial interese paisaxístico de conformidade coa lexislación de protección da paisaxe de Galicia e como espazos de interese paisaxístico no Plan de Ordenación do Litoral.

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

3. Os concellos que durante a elaboración do seu planeamento e como consecuencia do estudio 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 conformidade expresa da administración que ostente a 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, previa autorización do órgano que ostente a competencia sectorial correspondente.

Subsección 2ª

Condicións de uso

Artigo 31. Usos e actividades en solo rústico.

1. Os usos e as actividades admisibles en solo rústico serán os seguintes:

a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamentos, desmontes e recheos.

b) Muros de contención, así como valado de predios.

c) Actividades de lecer, tales como a práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

d) Campamentos de turismo e 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.

e) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

f) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

k) Actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, e pirotecnias.

l) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as estacións de servizo.

m) Instalacións e infraestruturas hidráulicas, telecomunicacións, produción e transporte de enerxía, gas, abastecemento de auga, saneamento e xestión e tratamento de residuos sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

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

ñ) Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

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

p) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados.

q) Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e esta lei.

2. Os restantes usos en solo rústico son usos prohibidos.

Artigo 32. Réxime de usos.

1. Os usos e actividades relacionados no artigo anterior, son admisibles en calquera categoría de solo rústico, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio e, no seu caso, previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

2. En todo caso, no solo rústico de especial protección, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano que ostente a competencia sectorial correspondente, con carácter previo á obtención do título habilitante municipal ou da autorización autonómica nos casos en que esta sexa preceptiva segundo o disposto no número seguinte.

3. Os usos previstos nas letras n) e ñ) do artigo anterior, deberán ser obxecto da autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de Urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal.

4. Os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior, requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións. No caso de implantarse en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou informe favorable do órgano sectorial correspondente.

5. Así mesmo poderán implantarse en solo rústico aqueles usos previstos nos instrumentos de ordenación do territorio, previa obtención do título municipal habilitante e sen necesidade de autorización urbanística autonómica.

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

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

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

Subsección 3ª

Procedemento para o outorgamento de autorizacións en solo rústico

Artigo 34. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle á persoa titular do órgano competente en materia de Urbanismo, e o procedemento axustarase ás seguintes regras:

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

b) O concello someterá o expediente a información pública polo prazo dun mes, 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) Simultaneamente solicitaranse os informes ou autorizacións sectoriais preceptivos.

d) Concluída a información pública, o concello remitirá o expediente completo tramitado ao órgano competente en materia de Urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas, os informes ou autorizacións sectoriais e os informes técnico e xurídico municipais sobre a conformidade coa legalidade urbanística.

Transcorrido o prazo de dous meses sen que o concello remita o expediente completo, as persoas interesadas poderán solicitar a subrogación ao órgano competente en materia de Urbanismo, que lle reclamará o expediente ao concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

e) O órgano competente en materia de Urbanismo 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.

f) O órgano 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. Transcorrido o prazo sen resolución expresa, a mesma entenderase outorgada por silencio administrativo.

Subsección 4ª

Condicións de edificación

Artigo 35. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

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

a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán de ser asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor

ou da promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.

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

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

- As características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións do contorno, sen prexuízo doutras propostas que se xustifiquen pola súa calidade arquitectónica.

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade. 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.

- Os cerramentos de fábrica non poderán exceder 1,5 metros de altura e deberán adaptarse ao medio no que se localicen.

- 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.

Excepcionalmente, poderá excederse dita altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, o fixesen imprescindible.

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

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

- A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será de 2.000 m^2 agás para os usos regulados no artigo 31.m) e para a ampliación de cemiterios. A estes efectos non será admisible a adscrición doutras parcelas.

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No caso das 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 mesma. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola lexislación de ordenación do territorio, poderán permitir

unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

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

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

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

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

g) As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 500 metros dos núcleos rurais ou urbanos e a 100 metros da vivenda máis próxima, agás que o planeamento municipal motive, atendendo ás circunstancias propias do territorio, outras distancias diferentes sempre salvagardando a calidade ambiental do contorno. Así mesmo, a distancia á vivenda non será tida en conta se a mesma e a explotación son do mesmo titular. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

Aos efectos desta lei, considerarase explotación gandeira a unidade técnico-económica caracterizada pola existencia dun conxunto de animais, instalacións e bens organizados polo seu titular para a produción de gando e prestación de servizos gandeiros para o mercado.

Sección 5ª

Edificacións tradicionais

Artigo 36. Edificacións existentes de carácter tradicional.

As edificacións tradicionais existentes en calquera categoría de solo de núcleo ou de solo rústico, poderán ser destinadas a usos residenciais, terciarios, produtivos, actividades turísticas, artesanais, pequenos talleres e equipamentos.

Previa obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, e sen necesidade de cumprir os parámetros urbanísticos de aplicación agás o límite de altura, permitirase a súa rehabilitación, reconstrución e, por razóns xustificadas, a súa ampliación mesmo en volume independente, sen superar o 50% do volume orixinario da edificación tradicional.

En calquera caso deberanse manter as características esenciais do edificio, do lugar e da súa tipoloxía orixinaria.

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

TÍTULO II
Planeamento urbanístico

Capítulo I

Disposicións xerais

Sección 1ª

Límites de sostibilidade e calidade de vida e cohesión social

Artigo 37. Límites de sostibilidade.

1. En solo urbano non consolidado de uso residencial ou hoteleiro no que sexan necesarios procesos de urbanización, o planeamento non poderá conter determinacións das que resulte unha superficie edificable total superior aos seguintes límites:

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

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

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

d) No resto de municipios: 0,50 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

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

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

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

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

d) No resto de municipios: 0,40 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

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

3. Para usos industriais ou terciarios, tanto no solo urbano non consolidado no que sexan necesarios procesos de urbanización como no solo urbanizable, a superficie total edificable non poderá superar 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.

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

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

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

Artigo 38. Calidade de vida e cohesión social.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos: unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe 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 universal, funcionalidade e integración na estrutura urbanística.

4. O plan xeral deberá xustificar que no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para sistemas locais; e no que sexan necesarios procesos de urbanización se cumpren asemade os límites de intensidade.

5. 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.

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

7. 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, coa excepción sinalada no artigo 17.2.b).

8. 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.

9. Os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e no solo urbano non consolidado regulado no artigo 13.b).1. Esta proporción será do 10% no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 13.b).2. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 13.b).3 non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección.

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

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

Estarán exentos das reservas de solo reguladas neste punto aqueles concellos que conten 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.

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

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

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

Artigo 39. Normas de calidade ambiental e paisaxística.

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

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

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

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

5. O planeamento poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, deberán soterrarse as redes de servizos dos novos desenvolvementos residenciais e terciarios.

Sección 2ª

División do solo urbano e urbanizable

Artigo 40. División do solo urbano e urbanizable.

1. A totalidade do solo urbano dividirase polo plan xeral en distritos, atendendo á racionalidade e calidade da ordenación urbanística e a accesibilidade universal 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.

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

Sección 3ª

Instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 41. Instrumentos de ordenación urbanística.

A ordenación urbanística levarase a cabo a través do Plan Básico Autonómico e dos plans xerais de ordenación municipal, así como a través dos seus instrumentos urbanísticos de desenvolvemento.

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

1. Serán obxecto de avaliación ambiental estratéxica ordinaria os seguintes instrumentos de planeamento urbanístico, así como as súas modificacións:

a) O Plan Básico Autonómico.

b) Os plans xerais de ordenación municipal.

c) Calquera plan que poida afectar a algún espazo da Rede Natura 2000.

d) Os comprendidos no apartado seguinte, cando así o decida o órgano ambiental no informe ambiental estratéxico, ou cando así o solicite o promotor.

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

a) As modificacións menores dos instrumentos de planeamento mencionados no apartado anterior.

b) O planeamento de desenvolvemento, por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Os demais plans que establecendo un marco para a autorización no futuro de proxectos, non encaixen nos supostos do apartado anterior, tales como os Plans Básicos Municipais.

Artigo 43. Suspensión de licenzas.

1. Os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de ordenación urbanística poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a súa formulación. Esta suspensión extinguirase, en todo caso, no prazo dun ano.

Ese 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 licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente. Para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

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

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

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

5. Mentres dure a suspensión de licenzas poderán autorizarse usos e obras provisionais nos termos do artigo 84.

Sección 4ª

Normas técnicas de planeamento

Artigo 44. Normas técnicas de planeamento.

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

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

Capítulo II

Plan Básico Autonómico

Artigo 45. Plan Básico Autonómico.

1. O Plan Básico Autonómico é o instrumento de ordenación urbanística que ten por obxecto delimitar no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia as afeccións derivadas da lexislación sectorial e identificar os asentamentos de poboación existentes.

2. Este instrumento será de aplicación nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal e terá carácter complementario do planeamento municipal.

3. O Plan Básico Autonómico conterá as seguintes determinacións:

a) Relación cos instrumentos de ordenación do territorio.

b) Determinación das afeccións derivadas das lexislacións sectoriais sobre o territorio.

c) Identificación dos asentamentos de poboación existentes.

d) Regulación dos usos do solo e da edificación.

4. O Plan Básico Autonómico incluirá os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa dos seus fins, obxectivos e determinacións.

b) Planos de delimitación dos ámbitos de aplicación dos instrumentos de ordenación do territorio.

c) Planos de delimitación das afeccións sectoriais.

d) Plano de identificación dos asentamentos de poboación.

e) Ordenanzas tipo de edificación e uso do solo.

Artigo 46. Procedemento de aprobación do Plan Básico Autonómico.

1. A consellería competente en materia de Urbanismo promoverá a redacción do Plan Básico Autonómico. O órgano competente en materia de Urbanismo remitirá ao órgano ambiental un borrador do referido documento, xunto coa solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica ordinaria e do documento inicial estratéxico.

2. O órgano ambiental, no prazo de tres meses contados dende a recepción da documentación completa, formulará o documento de alcance do estudio ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo máximo de dous meses.

O documento de alcance do estudio ambiental estratéxico estará a disposición do público a través da sede electrónica do órgano ambiental e do órgano competente en materia de Urbanismo.

Este documento determinará as administracións públicas afectadas e as persoas interesadas que deban ser consultadas tras a aprobación inicial do plan, que como mínimo incluirá a todas aquelas administracións públicas que deban emitir informe sectorial de conformidade coa lexislación aplicable.

O órgano competente en materia de Urbanismo elaborará o estudio ambiental estratéxico, atendendo aos criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido esixible pola lexislación vixente.

3. A persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo procederá á aprobación inicial do Plan Básico Autonómico e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia, nos boletíns oficiais das provincias e como mínimo en dous dos xornais de maior difusión na comunidade autónoma.

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

O órgano competente en materia de Urbanismo deberá solicitar aos municipios afectados informe determinante, realizar as consultas previstas no documento de alcance do estudio ambiental estratéxico, e solicitar ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos. Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicasen os informes autonómicos solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

4. Transcorrido o período de consultas e de información pública, o órgano competente en materia de Urbanismo modificará, de ser preciso, o estudio ambiental estratéxico e elaborará a proposta final do documento de Plan Básico Autonómico. O órgano competente en materia

de Urbanismo remitirá ao órgano ambiental o expediente de avaliación ambiental estratéxica completo, de conformidade coa lexislación vixente.

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

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

6. O órgano ambiental, tras realizar a análise técnica do expediente, formulará a declaración ambiental estratéxica, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación completa, prorrogable por un mes máis por razóns xustificadas debidamente motivadas e comunicadas ao órgano competente en materia de Urbanismo. A declaración ambiental estratéxica debe ser publicada no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental e ten a natureza de informe preceptivo e vinculante.

7. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano competente en materia de Urbanismo incorporará o contido da declaración ambiental estratéxica no Plan Básico Autonómico, elaborará un extracto co contido sinalado no artigo 77 e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan básico.

8. O Plan Básico Autonómico será definitivamente aprobado polo Consello da Xunta, previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

Capítulo III

Plan xeral de ordenación municipal

Sección 1ª

Disposicións xerais

Artigo 47. Formulación e contido.

1. Os plans xerais de ordenación municipal, que serán formulados polos concellos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abranguerán un ou varios termos municipais completos, clasificarán o solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, definirán os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a

ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.

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

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

Artigo 48. Determinacións de carácter xeral.

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

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

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

c) División do solo urbano en distritos.

d) Delimitación dos sectores en solo urbanizable.

e) Determinación do sistema de actuación nos ámbitos de solo urbano non consolidado e de solo urbanizable.

f) 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, indicarase para cada un dos seus elementos non existentes os seus criterios de deseño e execución e o sistema de obtención dos terreos.

g) En base á análise da mobilidade, previsión de aparcadoiros de titularidade pública, que poderán localizarse incluso no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou o traslado de elementos físicos ou vexetais de interese.

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

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

j) Carácter público ou privado das dotacións.

k) Determinación dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento. Noutro caso este prazo será de tres anos.

l) Determinacións necesarias para que as construcións e instalacións cumpran as condicións de adaptación ao ambiente establecidas polo artigo 86.

Artigo 49. Determinacións en solo urbano consolidado.

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

a) Delimitación do seu perímetro.

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

c) Delimitación dos espazos libres e zonas verdes destinados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas, de recreo e expansión, indicando o seu carácter público ou privado.

d) Espazos reservados para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social, sinalando o seu carácter público ou privado e as condicións de edificación garantindo a súa integración no contorno no que se deban situar.

e) Trazado e características da rede viaria pública, con sinalización de aliñacións.

f) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueloutros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

g) Establecemento de prazos para a edificación. Noutro caso este prazo será de tres anos.

Artigo 50. Determinacións en solo urbano non consolidado.

1. No solo urbano non consolidado, cando o plan xeral conteña a súa ordenación detallada, incluirá, ademais das determinacións establecidas no artigo anterior, a fixación das rasantes, a delimitación dos polígonos necesarios para a execución do plan, e os prazos para o cumprimento dos deberes de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos.

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

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

b) Determinación dos usos globais e da superficie total edificable.

c) Fixación da contía das reservas mínimas de solo de sistemas locais que deberá prever o plan especial.

d) Previsión dos sistemas xerais necesarios, se é o caso, para o desenvolvemento do plan especial.

Artigo 51. Determinacións en solo de núcleo rural.

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

a) Delimitación do seu perímetro.

b) Se é o caso, localización reservada para dotacións e equipamentos, sinalando o seu carácter público ou privado.

c) Trazado da rede viaria pública e sinalización de aliñacións.

d) Regulación detallada dos usos, volume e das condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das súas características tipolóxicas, estéticas e construtivas.

e) Previsión das áreas dos núcleos rurais nos que se prevexa a realización de actuacións de carácter integral; neste caso deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do núcleo, sen que a densidade máxima da actuación integral poida superar as vinte e cinco vivendas por hectárea.

2. O plan xeral conterá as determinacións das tipoloxías edificatorias, parcela mínima e altura máxima da edificación, cando remita a ordenación detallada dun núcleo rural a un plan especial.

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

Artigo 52. Determinacións en solo urbanizable.

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

a) Delimitación de sectores para o seu desenvolvemento mediante plans parciais.

b) Desenvolvemento dos sistemas da estrutura xeral da ordenación urbanística do territorio coa precisión suficiente para permitir a redacción de plans parciais ou especiais, determinando os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión de cada sector.

c) Trazados das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

d) Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, se é o caso, previsión das obras necesarias para a ampliación e o reforzo dos devanditos sistemas en función das necesidades xeradas pola actuación e de forma que se asegure o seu correcto funcionamento.

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

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

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

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

Artigo 53. Determinacións en solo rústico.

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

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

b) Normas e medidas de protección do solo rústico para asegurar a conservación, protección e recuperación dos valores e potencialidades propios do medio rural.

Artigo 54. Documentación.

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

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

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

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

d) Estudio ambiental estratéxico e declaración ambiental estratéxica.

e) Planos de información.

f) Planos de ordenación urbanística.

g) Normas urbanísticas.

h) Estratexia de actuación e estudo económico.

i) Catálogo de elementos que se deben protexer.

j) Informe ou memoria de sustentabilidade económica.

k) Informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial aplicable.

Artigo 55. 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.

Sección 2ª

Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

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

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

A consellería, no prazo máximo dun mes, facilitará á administración municipal a documentación solicitada e coordinará canta información se deba ter en conta para a

redacción do instrumento de planeamento e que deba ser achegada polos diferentes departamentos da administración autonómica.

2. Iniciada a fase de formulación do planeamento xeral, redactarase un borrador do plan e un documento inicial estratéxico co contido establecido na lexislación vixente.

3. O concello promotor do plan trasladará a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica, un borrador do plan co contido necesario para o seu análise urbanístico, e o documento inicial estratéxico ao órgano ambiental, quen comprobará, no prazo máximo dun mes, que os mesmos inclúen os documentos esixibles, solicitando, no seu defecto, que se acheguen os documentos preceptivos.

4. O órgano ambiental someterá esa documentación ás consultas do órgano competente en materia de Urbanismo, das demais administracións públicas afectadas e das persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo máximo de dous meses. Transcorrido este prazo o procedemento continuará nos termos establecidos na lexislación vixente.

O órgano ambiental, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación completa, formulará o documento de alcance do estudio ambiental estratéxico que, como mínimo, incluirá a todas aquelas administracións públicas que deban emitir informe sectorial de conformidade coa lexislación aplicable. O documento de alcance do estudio ambiental estratéxico estará a disposición do público a través da sede electrónica do órgano ambiental e da consellería competente en materia de Urbanismo.

5. O concello elaborará o estudio ambiental estratéxico, atendendo aos criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido esixible pola lexislación vixente, e de resultas deste elaborará a versión inicial do plan.

6. O concello, previo informe dos servizos técnicos e xurídicos municipais sobre a conformidade do plan coa lexislación vixente, procederá á súa aprobación inicial e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

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

7. O concello trasladará esta documentación ao órgano competente en materia de Urbanismo, quen realizará as consultas previstas no documento de alcance do estudio ambiental estratéxico, dará audiencia aos municipios limítrofes e solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos.

Transcorridos tres meses o órgano competente en materia de Urbanismo remitirá ao concello o resultado destes trámites, podéndose continuar o procedemento.

8. O concello deberá solicitar, no momento que corresponda, os demais informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa lexislación vixente.

9. Tomando en consideración as alegacións formuladas nos trámites de información pública e de consultas, o concello modificará, de ser preciso, o estudo ambiental estratéxico, e elaborará a proposta do plan que remitirá ao órgano ambiental xunto co expediente de avaliación ambiental estratéxica completo.

10. O órgano ambiental, no prazo máximo dun mes, realizará unha análise técnica do expediente e unha análise dos efectos significativos da aplicación do plan no medio ambiente. Se durante a referida análise observara algunha deficiencia, instará ao concello a subsanación no prazo máximo de tres meses. Neste suposto suspenderase o cómputo do prazo para a formulación da declaración ambiental estratéxica.

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

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

12. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello incorporará o contido da declaración ambiental estratéxica no plan, introducindo as modificacións que sexan necesarias, elaborará un extracto co contido sinalado no artigo 77 e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan.

No caso de que se introduciran 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, abrirase un novo trámite de información pública

13. Previo informe dos servizos xurídicos e técnicos municipais respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas e da conformidade do plan coa lexislación vixente, o concello aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes. O expediente completo, debidamente dilixenciado, será remitido á consellería competente en materia de Urbanismo.

14. A consellería, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade do proxecto de plan. De apreciarse algunha deficiencia, requirirá a súa emenda. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para resolución sobre a aprobación definitiva do documento.

15. Respecto dos plans xerais daqueles concellos con poboación superior a 50.000 habitantes, a consellería competente en materia de Urbanismo, no prazo de tres meses contados dende a entrada do expediente completo no rexistro da consellería, emitirá informe preceptivo e vinculante sobre os seguintes extremos:

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 co Plan Básico Autonómico, coas directrices de ordenación do territorio e os demais instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

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

Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderá continuar a tramitación do plan.

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

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

b) Aprobar definitivamente o plan coas condicións precisas e determinadas que se estimen necesarias para emendar as deficiencias que presente o documento, derivadas dos extremos da súa competencia sinalados no apartado 15 anterior. Neses casos, de ser necesario, procederase de acordo co establecido no artigo 58.

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

d) Non outorgar a aprobación definitiva.

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

17. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellería competente en materia de Urbanismo analizará os extremos sinalados no apartado 15 anterior.

Artigo 57. Competencia para a aprobación definitiva.

1. Correspóndelle á persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal dos concellos que conten con unha poboación igual ou inferior a 50.000 habitantes.

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

Artigo 58. Documentos refundidos de planeamento.

1. O órgano autonómico competente para a aprobación definitiva de calquera instrumento de ordenación urbanística, poderá condicionar a eficacia da mesma á elaboración dun documento refundido.

2. O concello, sen necesidade de sometelo a unha nova aprobación municipal, remitirá o documento refundido debidamente dilixenciado ao órgano que requiriu a súa elaboración, que, no prazo dun mes, deberá proceder á súa verificación formal e a dilixencialo.

3. A normativa e ordenanzas do documento refundido publicaranse de conformidade co disposto no artigo 77.

Capítulo IV

Planeamento de desenvolvemento do Plan Básico Autonómico

Artigo 59. Plans básicos municipais.

1. Os plans básicos municipais son os instrumentos de ordenación urbanística dun termo municipal completo, que se redactarán en desenvolvemento do Plan Básico Autonómico para os concellos de menos de 5.000 habitantes que non conten cun instrumento de planeamento xeral. Teñen por obxecto a delimitación dos núcleos rurais existentes e dos terreos que reúnan os requisitos esixidos para ser clasificados como solo urbano consolidado. Os plans básicos municipais reflectirán as categorías de solo rústico delimitadas no Plan Básico Autonómico.

2. Os plans básicos municipais conterán as seguintes determinacións:

a) Delimitación e categorización dos núcleos rurais existentes.

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

c) Delimitación e categorización do solo rústico.

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

e) As ordenanzas de edificación e uso do solo contidas no Plan Básico Autonómico que sexan de aplicación.

3. Os plans básicos municipais conterán os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa das súas determinacións.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación urbanística.

d) Catálogo de elementos que se deben protexer.

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

Artigo 60. Procedemento de aprobación dos plans básicos municipais.

1. A consellería competente en materia de Urbanismo formulará os plans básicos municipais, podendo promover a colaboración dos concellos ou doutras entidades na súa redacción.

2. Con carácter previo á aprobación inicial do documento, realizaranse os seguintes trámites:

a) A persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada coa que achegará o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente.

b) O órgano ambiental, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de dous meses.

O órgano ambiental, tendo en conta o resultado das consultas, determinará no informe ambiental estratéxico se o plan ten ou non efectos significativos no medio. No caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental.

3. A persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo aprobará inicialmente o documento e someterao a información pública por un prazo mínimo de dous meses mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. A consellería solicitará aos municipios afectados informe determinante, e ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos. Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicasen os informes autonómicos solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

4. A persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo procederá a aprobación definitiva do plan básico municipal, previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

Capítulo V

Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal

Sección 1ª

Disposicións comúns

Artigo 61. 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 e a 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 e outros fins análogos.

b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 48, 50.2, 51.2 e 52.1. desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións.

c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais que se establezan no plan xeral.

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

2. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de reparto, sempre que non supoña unha alteración igual ou superior ao 10% do ámbito delimitado polo plan xeral, mesmo cando o reaxuste afecte á clasificación urbanística do solo. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios ou ás propietarias afectados.

Artigo 62. Plans de iniciativa particular.

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

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

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

Sección 2ª

Plans parciais

Artigo 63. Obxecto.

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

Artigo 64. Determinacións.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) 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.

i) Fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos.

j) Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e modificación no seu caso do sistema de actuación de acordo co disposto nesta lei.

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

Artigo 65. Documentación.

Os plans parciais comprenderán, co contido que se fixe regulamentariamente, os seguintes documentos:

a) Documento ambiental estratéxico, no seu caso.

b) Planos de información, incluído o catastral.

c) Memoria xustificativa das súas determinacións.

d) 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.

e) Planos de ordenación urbanística.

f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.

Sección 3ª

Plans especiais

Artigo 66. Finalidades.

1. Poderán formularse e aprobarse plans especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, levar a cabo operacións de reforma interior, coordinar a execución de dotacións urbanísticas, e protexer, rehabilitar e mellorar o medio rural.

2. En ausencia de planeamento xeral municipal, ou cando este non contivese as previsións detalladas oportunas, poderán aprobarse plans especiais unicamente coa finalidade de protexer ámbitos singulares, rehabilitar e mellorar o medio rural ou establecer infraestruturas e dotacións urbanísticas, sempre que estas determinacións non esixan a previa definición dun modelo territorial.

3. Os plans especiais conterán as determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento correspondente e, en todo caso, as propias da súa natureza e finalidade.

4. En ningún caso os plans especiais poderán substituír aos plans xerais, na súa función de instrumentos de ordenación integral do territorio, polo que non poderán modificar a clasificación do solo, agás no suposto contemplado no artigo 61.

Artigo 67. Plans especiais de protección.

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores análogos.

2. Con tales fins poderán afectar a calquera clase de solo e mesmo estenderse a varios termos municipais, co fin de abarcar ámbitos de protección completos, poderán delimitar áreas de reparto e establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, polo que impoñerán 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 76.

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 do órgano competente en materia de Urbanismo nos termos sinalados polo artigo 71.1.e).

Artigo 68. Plans especiais de reforma interior.

1. Os plans especiais de reforma interior teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non consolidado ou solo 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 incluirán, polo menos, as determinacións e a documentación propia dos plans parciais.

Artigo 69. Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

1. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas relativas ao sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, das instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas e a implantación dos usos previstos nos apartados o) e p) do artigo 31, de conformidade co disposto no artigo 32.4 .

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

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

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

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

Sección 4ª

Procedemento de elaboración e aprobación

Artigo 70. Formulación dos plans parciais e plans especiais.

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

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

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

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

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos

deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse emitidos con carácter favorable.

c) 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.

d) Os servizos xurídicos e técnicos municipais deberán emitir informe respecto da integridade documental do expediente, das actuacións administrativas realizadas, da calidade técnica da ordenación proxectada e da conformidade do plan coa lexislación vixente.

e) 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, ao órgano 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, poderá continuarse a tramitación do plan.

O órgano competente en materia de Urbanismo, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade do proxecto de plan. De apreciarse algunha deficiencia, requirirá a súa emenda. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do informe.

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

2. No suposto dos plans parciais e plans especiais que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, en virtude do disposto no artigo 42.1, seguirase o procedemento establecido no artigo 56, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 e 11.

3. No suposto dos plans parciais e plans especiais que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada, en virtude do disposto no artigo 42.2, con carácter previo á aprobación inicial do documento, realizaranse os seguintes trámites:

a) O órgano municipal competente remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada coa que achegará o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente.

b) O órgano ambiental, no prazo de dous meses contados dende a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e

consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de dous meses.

No caso de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección que conteñan a ordenación detallada do solo urbano consolidado, entre os órganos a consultar estará o competente en materia de Urbanismo.

O órgano ambiental, tendo en conta o resultado das consultas, determinará no informe ambiental estratéxico se o plan ten ou non efectos significativos no medio. No caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental.

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

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

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento 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, entenderase 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 dende a aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realizase 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 positivo cando os plans ou instrumentos contivesen determinacións contrarias á lei, aos plans de superior xerarquía ou aos instrumentos de ordenación do territorio.

Capítulo VI

Outras figuras de planeamento

Sección 1ª

Ordenación urbanística que afecte a varios municipios

Artigo 73. Formulación, elaboración e procedemento de aprobación.

1. Se as necesidades urbanísticas dun territorio que afecte a varios municipios aconsellasen a súa ordenación conxunta a través de plans xerais de ordenación municipal ou dos seus instrumentos urbanísticos de desenvolvemento, a persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo poderá declarar a súa procedencia, de oficio ou por petición de todos ou algún dos municipios afectados.

2. A persoa titular da referida consellería determinará o seu ámbito, a quen lle corresponde a súa formulación e tramitación segundo o procedemento previsto nos capítulos III ou V deste título.

3. Asemade, antes da aprobación definitiva darase traslado do documento elaborado aos municipios afectados co fin de que poidan examinalo e pronunciarse sobre el mediante acordo adoptado polo pleno da corporación no prazo máximo dun mes.

4. A persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo resolverá sobre a súa aprobación definitiva.

Sección 2ª

Estudios de detalle

Artigo 74. Estudios de detalle.

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

a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.

b) Ordenar os volumes edificables.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.

2. Os estudios de detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo.

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.

c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.

f) Parcelar o solo.

g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Artigo 75. Procedemento de formulación e aprobación dos estudios de detalle.

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

2. Os estudios de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. No seu caso solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

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

Sección 3ª

Catálogos

Artigo 76. Catálogos.

1. Os catálogos son instrumentos complementarios dos plans que teñen por obxecto identificar os elementos que, polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueolóxicos, etnográficos ou paisaxísticos, se considere conveniente conservar, mellorar ou recuperar.

2. Os instrumentos de planeamento conterán obrigatoriamente un catálogo no que se prevexan as medidas necesarias para a protección, conservación, recuperación e aproveitamento social e cultural dos referidos elementos.

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

Capítulo VII

Vixencia e modificación dos instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 77. Vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística.

1. Os instrumentos de ordenación urbanística terán vixencia indefinida.

2. O acordo de aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse, no prazo dun mes dende a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia. Xunto coa publicación deste acordo publicarase a indicación das medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no medio ambiente da aplicación do plan, a referencia ao enderezo electrónico no que figurará o contido íntegro do plan a disposición do público, así como o extracto elaborado con carácter previo á aprobación do documento, que incluirá os seguintes aspectos:

a) A xustificación da integración no plan dos aspectos ambientais.

b) A xustificación de cómo se tomaron en consideración no plan o estudio ambiental estratéxico, os resultados da información pública e das consultas, a declaración ambiental estratéxica, así como, no seu caso, as discrepancias xurdidas no proceso.

c) As razóns da elección da alternativa seleccionada, en relación coas alternativas consideradas.

3. O documento que conteña a normativa e as ordenanzas, deberá publicarse no boletín oficial da provincia.

No suposto do Plan Básico Autonómico, deberá publicarse nos catro boletíns oficiais provinciais.

4. En todo caso, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas á súa publicación de conformidade co establecido neste artigo, á inscrición do instrumento no rexistro de planeamento urbanístico de Galicia de conformidade co disposto no artigo 83 desta lei, e ao que dispoña a tal efecto a lexislación vixente en materia de réxime local.

Artigo 78. Modificación dos instrumentos de ordenación urbanística.

1. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.

2. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade.

3. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a dita alteración implique cambios na clasificación, na cualificación do solo ou na delimitación do ámbito dos polígonos.

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

4. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos, suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

5. As modificacións do planeamento xeral tendentes á delimitación do solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 19, se tramitarán seguindo o procedemento establecido no apartado cuarto da disposición transitoria primeira da presente lei.

Capítulo VIII

Efectos da aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística

Artigo 79. Executividade do planeamento.

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

2. Os instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente executivos tras a súa entrada en vigor segundo o disposto no artigo 77.

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, poderá impoñerse, de conformidade co procedemento da Lei de expropiación forzosa.

Así mesmo, cando deban modificarse ou suprimirse servidumes privadas por estar en contradición coas determinacións do planeamento, poderán 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 que non deban ser obxecto de cesión obrigatoria por non resultar posible a xusta distribución de beneficios e cargas, a persoa titular dos bens poderá advertir 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 folla 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.

Esta información deberá facilitarse nun prazo que non poderá exceder de dous meses dende a presentación da solicitude no rexistro municipal.

3. Os concellos garantirán, mediante procedementos telemáticos, o acceso e o coñecemento do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico, tanto se se atopan aprobados como durante a súa tramitación.

Artigo 83. Rexistro de planeamento urbanístico de Galicia.

1. Os instrumentos de planeamento urbanístico, unha vez aprobados definitivamente, e publicado no Diario Oficial de Galicia o acordo correspondente, deberán inscribirse no rexistro que, a tal efecto, se constituirá na consellería competente en materia de Urbanismo.

2. A consellería competente en materia de Urbanismo inscribirá de oficio os instrumentos de planeamento urbanístico cuxa aprobación definitiva lle corresponda.

3. Os municipios deberán remitir á consellería competente en materia de Urbanismo, para a súa inscrición no citado rexistro, un exemplar en soporte dixital, debidamente dilixenciado, dos instrumentos de planeamento urbanístico cuxa aprobación definitiva lles corresponda.

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

4. A inscrición dos instrumentos de planeamento no rexistro, incluídas as súas modificacións, será condición para a publicación da súa normativa no boletín oficial correspondente, de conformidade co establecido no artigo 77.

5. O rexistro será público, e regulamentariamente determinarase a súa estrutura e funcionamento.

Artigo 84. Usos e obras provisionais.

1. Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, poderán autorizarse usos e obras 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 polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial.

2. Os usos e obras provisionais deberán cesar e derrubarse cando o acordase o concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario farase constar baixo as indicadas condicións no rexistro da propiedade.

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

Artigo 85. Edificios fóra de ordenación.

1. Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen incompatibles coas súas determinacións por estar afectadas por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos, quedarán incursas no réxime de fóra de ordenación.

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

2. O planeamento urbanístico determinará o réxime ao que deban someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva, que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación conforme ao sinalado no apartado anterior, podéndose realizar, como mínimo, as obras sinaladas no punto anterior.

TÍTULO III

Normas de aplicación directa

Artigo 86. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe.

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

a) As construcións en lugares inmediatos a un edificio ou a un conxunto de edificios de carácter histórico ou tradicional deberán harmonizar con el.

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico 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 belezas naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.

c) A tipoloxía das construcións e os materiais e as cores empregados deberán favorecer a integración no contorno inmediato e na paisaxe.

d) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados.

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

f) Nas zonas de fluxo preferente e nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como explosión, incendio, contaminación, afundimento ou outros análogos, só se permitirán as construcións e usos admitidos polas lexislacións sectoriais correspondentes.

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 así como no establecido no artigo 22.1.e).

2. En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola 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.

En todo caso poderán tramitarse simultaneamente, en expedientes separados, o planeamento que conteña a ordenación detallada, o instrumento de xestión e o proxecto de urbanización.

2. En solo urbano non consolidado requirirase a previa aprobación do plan especial do polígono correspondente, agás que o plan xeral establecese a ordenación detallada.

3. En solo urbanizable requirirase a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente, agás que o plan xeral establecese a ordenación detallada.

Artigo 91. Execución e conservación de obras de urbanización.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e as dotacións establecidos no planeamento.

2. Os proxectos de urbanización non poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións esixidas pola execución material das obras, respectando, en todo caso, as condicións de accesibilidade.

3. Os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no boletín oficial da Provincia e nun dos xornais de maior difusión 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 cando a súa execución corresponda á administración.

Nos sistemas de concerto e compensación, no caso de que a administración non resolva expresamente sobre a recepción das obras de urbanización no prazo de tres meses dende que se inste tal recepción acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras, se entenderán recibidas as mesmas.

Capítulo II

Áreas de reparto

Artigo 92. Determinación.

1. Os plans xerais de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de cargas e beneficios no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable, sen prexuízo do disposto para os plans especiais no artigo 67.2.

2. En solo urbano consolidado, os plans xerais non poderán definir áreas de reparto nin ningún outro instrumento de distribución de cargas e beneficios.

3. En solo urbano non consolidado, se o planeamento xeral contén a ordenación detallada, as áreas de reparto incluirán 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 incluirán 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.

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.

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 na da 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 superficie total da área, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas que non fosen obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes no momento de aprobación do mesmo, e cuxa superficie se manteña.

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

4. Para que o aproveitamento tipo poida expresarse por referencia ao uso e tipoloxía edificatoria característicos, o planeamento que conteña a ordenación detallada fixará, xustificadamente, para a área de reparto, 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. Asemade, deberá sinalar a contía das dotacións públicas cuxa superficie se manteña.

5. No momento de aprobación do instrumento de equidistribución poderá modificarse o aproveitamento tipo da área de reparto na que se insira, en atención á 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 xusta distribución de cargas e beneficios, de cesión e de urbanización na totalidade da súa superficie.

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

3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 10% 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 planeamento poderá ser reaxustada, de oficio ou a instancia de parte, segundo os trámites procedimentais sinalados no artigo 101, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo planeamento.

Artigo 96. Polígonos con exceso de aproveitamento real.

1. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento nun polígono excedan dos susceptibles de apropiación polos propietarios incluídos naquel, os excesos corresponderanlle ao municipio.

2. Os ditos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen.

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

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

Artigo 98. Actuacións illadas.

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano ou en solo de núcleo rural para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 125.1.

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 o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ao municipio.

2. Entenderase por instrumento de equidistribución 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; e 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.

3. Á equidistribución aplicaránselle supletoriamente as normas da expropiación forzosa.

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.

b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ao momento de presentación do instrumento de equidistribución para a súa 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 realizasen.

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

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

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

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgún propietario non permita que se lle adxudique un predio independente, se lle adxudicará en pro indiviso con outros propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non alcanzase o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

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

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

Artigo 101. Procedemento de aprobación do instrumento de equidistribución.

1. Unha vez aprobado inicialmente o instrumento de equidistribución polo órgano municipal competente, someterase o proxecto a información pública e nun dos xornais de maior difusión por un prazo mínimo dun mes a través da correspondente publicación no boletín oficial da provincia, con notificación individualizada aos interesados.

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

3. Este procedemento aplicarase con carácter supletorio aos 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 correspondentes.

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 daqueloutros 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.

Artigo 103. Dereito de realoxo e retorno.

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

Artigo 104. Extinción ou transformación de dereitos e cargas.

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

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

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

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

Sección 2ª

Operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado

ou en solo de núcleo rural

Artigo 105. 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, iniciarase de oficio ou por instancia de parte, e deberá incluír unha memoria e planos xustificativos, someténdose a audiencia dos interesados por prazo dun mes. A resolución do procedemento correspóndelle ao órgano municipal competente.

Capítulo VI

Sistemas de actuación

Sección 1ª

Disposicións xerais

Artigo 106. Clases de sistemas de actuación.

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

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.

2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.

2. Compensación.

Artigo 107. 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 no plan xeral.

A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou por instancia dos particulares interesados, logo da información pública por prazo dun mes

mediante anuncio que se publicará no boletín oficial da Provincia e con notificación individualizada aos propietarios afectados.

En calquera caso o sistema de actuación poderá ser modificado nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non consolidado e do solo urbanizable.

Artigo 108. Cumprimento das previsións de xestión e urbanización establecidas.

1. O cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución e as previsións de urbanización deberán ser desenvolvidas nos prazos establecidos ao efecto.

2. O deber de cesión e de distribución de cargas e beneficios considerarase cumprido coa aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.

3. O deber de executar a urbanización considerarase cumprido coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización.

Os propietarios deberán prestar as garantías do exacto cumprimento dos deberes de execución do plan, por importe do 20% do custo estimado para a implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización e de conexión cos sistemas xerais existentes, así como, se é o caso, as obras de ampliación e reforzo necesarias.

Estas garantías poderán constituírse mediante calquera dos mecanismos previstos na lexislación de contratos das administracións públicas, deberán prestarse no prazo máximo de tres meses desde a aprobación definitiva do proxecto de urbanización e hanse cancelar, por petición dos interesados, unha vez recibida a urbanización nos termos establecidos polo artigo 91.4 desta lei.

4. O incumprimento dos propietarios das obrigas sinaladas no apartado anterior 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 109. Cargas da urbanización.

1. A totalidade dos custes da urbanización, e os xerais do planeamento e 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 terreos edificables na proporción que se considere suficiente para compensalos.

Artigo 110. Réxime de contratación das obras de urbanización.

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

Sección 2ª

Sistema de cooperación

Artigo 111. 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, agás que este sexa innecesario 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. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ao disposto no capítulo V do título IV desta lei.

Artigo 112. Reparcelación voluntaria.

1. Os propietarios de terreos que teñan que ser sometidos a un proceso de distribución de cargas e beneficios poderán utilizar o procedemento abreviado da reparcelación voluntaria.

2. Nestes casos, a proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública, na que farán constar a aceptación de todos eles, será sometida a información pública durante un mes mediante anuncio publicado no boletín oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión e seralle elevada ao municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva, previo informe polos servizos municipais correspondentes.

3. Cando recaia a aprobación definitiva non será necesaria ningunha nova formalización, bastando, para a inscrición no rexistro da propiedade, coa presentación da citada escritura e da certificación do acordo da súa aprobación.

4. O proxecto enténdese aprobado se transcorre tres meses dende a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación.

Sección 3ª

Sistema de expropiación

Artigo 113. Determinacións xerais.

1. 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.

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto no artigo seguinte.

3. O prezo xusto expropiatorio dos terreos determinarase de acordo co establecido na lexislación vixente. 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.

4. A administración actuante poderá aplicar o procedemento de taxación conxunta ou seguir o expediente de valoración individual de acordo co establecido na lexislación vixente en materia de expropiación forzosa.

Artigo 114. Taxación conxunta: tramitación, aprobación e efectos.

1. Nos supostos do procedemento de taxación conxunta, o expediente conterá os seguintes documentos:

a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindeiros, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares.

b) Fixación de prezos coa valoración razoada do solo, segundo a súa cualificación urbanística.

c) Follas de prezo xusto individualizado de cada predio, nas que se conterá non só o valor do solo, senón tamén o correspondente ás edificacións, obras, instalacións e plantacións.

d) Follas de prezo xusto que correspondan a outras indemnizacións

2. O proxecto de expropiación cos documentos sinalados será aprobado inicialmente e exposto ao público polo prazo dun mes, para que aquelas persoas que poidan resultar interesadas formulen as observacións e reclamacións que estimen convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.

3. A información pública efectuarase mediante a inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia e nun xornal dos de maior circulación da provincia.

4. Así mesmo, as taxacións notificáranselles individualmente a aquelas persoas que aparezan como titulares de bens ou dereitos no expediente, mediante traslado literal da correspondente folla de aprecio e da proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, contado a partir da data de notificación.

5. Cando o órgano expropiante non sexa o municipio, oirase a este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co das persoas interesadas.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal ou autonómico que sexa competente. Enténdese que o órgano autonómico competente será a persoa titular da consellería expropiante.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaráselles ás persoas interesadas titulares de bens e dereitos que figuran nel, e conferíraselles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, daráselle traslado do expediente e da folla de aprecio impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixar o prezo xusto, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se as persoas interesadas non formulasen oposición á valoración no citado prazo de vinte días, entenderase aceptada a que se fixou no acto aprobatorio do expediente, entendéndose determinado o prezo xusto definitivamente e de conformidade.

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado na alínea 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que as persoas interesadas conserven o seu dereito a ser indemnizadas na forma que corresponda.

10. O acordo de aprobación definitiva do expediente de taxación conxunta implicará a declaración de urxencia da ocupación dos bens e dereitos afectados.

11. O pagamento ou depósito do importe da valoración establecida producirá os efectos previstos nos números 6, 7 e 8 do artigo 52 da Lei de expropiación forzosa, sen prexuízo de que continúe a tramitación do procedemento para a definitiva fixación do prezo xusto.

12. O pagamento do prezo xusto só se fará efectivo, consignándose en caso contrario o seu importe, na forma determinada pola lexislación básica do Estado.

Artigo 115. Exclusión da expropiación.

1. Na aplicación do sistema de expropiación, o órgano expropiante poderá excluír dela determinados bens por petición dos seus titulares, cando esta determinación non dificulte os obxectivos da actuación e o propietario se comprometa a participar no proceso de execución do plan, observando as condicións que se establezan regulamentariamente.

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

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

4. 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.

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

5. 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 116. Características do sistema.

1. O sistema de concerto poderá utilizarse cando tódolos terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, se é o caso, pertenzan a un único propietario, ou ben cando tódolos propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación.

2. No sistema de concerto asumirá o papel de urbanizador o propietario único, ou o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación.

Artigo 117. Formas de xestión do sistema.

1. No sistema de concerto a xestión 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. 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.

Sección 5ª

Sistema de compensación

Artigo 118. 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 119. Constitución da xunta de compensación.

1. A aplicación do sistema de compensación requirirá que os propietarios presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación, e que no momento da súa ~~e~~ aprobación definitiva superen o 50 % da superficie do polígono. A iniciativa poderá presentarse simultaneamente co planeamento detallado e como máximo no prazo máximo de tres meses, contados dende a aprobación definitiva do mesmo.

2. O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial, publicará o acordo de aprobación no boletín oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión, e someterao a información pública por prazo dun mes. Simultaneamente notificarallo de forma individual aos propietarios ou titulares de dereitos patrimoniais no polígono, a fin de que, por idéntico termo, formulen as alegacións pertinentes sobre o proxecto das bases de actuación e dos estatutos, 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 no boletín oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión, e os propietarios que superen o 50 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación, en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo establecido no apartado primeiro.

3. A xunta de compensación deberá constituírse no prazo máximo tres meses, 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 reitor da xunta de compensación en todo caso, e será designado no acordo de aprobación definitiva das bases e estatutos.

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

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

Artigo 120. Incorporación de propietarios á xunta de compensación.

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

Se algúns propietarios do polígono non se incorporaran á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio a expropiación dos seus 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 pertenzan 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 121. 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. 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.

Artigo 122. 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. 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.

Artigo 123. 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 124. Substitución do sistema de compensación.

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

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

Capítulo VII

Obtención de terreos de sistemas xerais e locais

Artigo 125. Obtención do solo dos sistemas xerais e locais.

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

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

3. A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución. Transcorrido o devandito prazo procederase de conformidade co disposto no artigo 81 da presente lei.

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

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

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Mediante expropiación forzosa.

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

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

Artigo 126. Permuta forzosa.

1. Os terreos destinados a sistemas xerais ou locais poderán obterse mediante permuta forzosa con terreos pertencentes ao patrimonio público de solo e que sexan 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 determine previamente:

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

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

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

3. A permuta forzosa de terreos levarase a cabo polo procedemento que se estableza regulamentariamente.

Artigo 127. Ocupación directa.

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

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

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

TÍTULO V

Patrimonios públicos do solo

Artigo 128. Constitución.

Os concellos e a administración autonómica en colaboración cos mesmos, deberán constituír os seus respectivos patrimonios públicos do solo coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, contribuír á regulamentación do mercado de terreos destinados ao desenvolvemento urbanístico e facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística no marco das súas competencias respectivas.

Artigo 129. Bens que integran o patrimonio público do solo.

Integran os patrimonios públicos do solo:

a) Os terreos e edificacións 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.

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

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

d) O equivalente económico da cesión relativa ao aproveitamento correspondente á administración.

Artigo 130. Destino do patrimonio público do solo.

1. Os bens do patrimonio público do solo constitúen un patrimonio diferenciado dos restantes bens da administración titular e deberán ser destinados a algún dos seguintes fins:

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

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

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

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

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

f) Aquelas outras finalidades previstas na lexislación vixente.

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

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

TÍTULO VI

Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

Capítulo I

Fomento da edificación, conservación e rehabilitación

Artigo 131. Deberes de uso, conservación e rehabilitación.

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

a) Emprender a edificación ou rehabilitación nos termos e prazos establecidos na lexislación vixente. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios de rematar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza.

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

c) 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.

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

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

2. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe correspondente á metade do valor actual de construción dun inmoble de nova planta, equivalente ao orixinal en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, no seu caso, quede en condicións de ser legalmente destinado ao uso que lle sexa propio.

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, e as demais condicións que se determinen na lexislación estatal vixente.

Artigo 132. Ordes de execución.

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

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

b) Realizar as actuacións necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 86 desta lei.

2. As ordes de execución deberán conter a determinación concreta das obras a realizar conforme as condicións establecidas nesta lei ou no planeamento urbanístico. Así mesmo deberán fixar o prazo para o cumprimento voluntario polo propietario do ordenado, que se determinará en razón directa da importancia, volume e complexidade das obras a realizar.

3. 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 o superase para obter melloras de interese xeral.

4. No caso de incumprimento da orde de execución, a administración municipal procederá á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sen que en ningún caso podan superar individualmente ou no seu conxunto o 75% do custe de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

5. A administración municipal tamén poderá acudir á execución subsidiaria, de xeito directo ou a través dun axente edificador con capacidade e compromiso suficiente para asumir as responsabilidades previstas neste artigo, coa obriga de solicitar licenza de obra no prazo de tres meses contados dende a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo e tras a correspondente expropiación do mesmo.

Artigo 133. Rexistro de soares.

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

2. No caso dos restantes municipios, a creación do rexistro de soares é facultativa.

3. A inscrición no rexistro de soares será comunicada pola administración actuante ao rexistro da propiedade.

Artigo 134. Venda forzosa.

1. O concello, no prazo máximo dun ano dende a inclusión do inmoble no rexistro de soares, sacarao a poxa pública, co tipo de licitación que resulte da valoración do inmoble.

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

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

4. O prezo obtido entregarase ao propietario, ao que en ningún caso lle corresponderá unha cantidade superior á valoración do inmoble, deducidos os gastos ocasionados e, no seu caso, as sancións aplicables, correspondendo o diferencial á administración.

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

Artigo 135. Obrigas do adquirente.

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

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

Artigo 136. Actuación directa ou a través dunha sociedade urbanística.

1. As administracións con competencias urbanísticas poderán aprobar programas de edificación forzosa, nos que se delimiten áreas prioritarias para os efectos da edificación ou rehabilitación forzosa.

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

Artigo 137. 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 contraditorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedise.

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.

3. No caso de incumprimento da orde de demolición, procederase de conformidade co disposto no artigo 132.4 da presente lei.

4. Nos bens catalogados haberá que aterse ao disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

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

Capítulo II

Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª

Títulos habilitantes de natureza urbanística

Artigo 138. 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 sectorial aplicable, os seguintes actos:

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

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

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

d) Os muros de contención de terras.

e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

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

g) A primeira ocupación dos edificios.

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

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

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

4. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a realización das obras de acometida, conexión coas redes de servizos ou, no seu caso, para a contratación dos respectivos servizos, o título habilitante de natureza urbanística que resulte preciso.

Artigo 139. Procedemento de outorgamento de licenzas.

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

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

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

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

3. As solicitudes de licenzas que se refiran á execución de obras ou instalacións deberán acompañarse de proxecto completo redactado por técnico competente, na forma e co contido que se determine regulamentariamente.

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

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

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

Artigo 140. Prelación de licenzas e outros títulos administrativos.

1. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo fosen realizados en terreos de dominio público, esixiranse as autorizacións ou concesións preceptivas previas por parte do titular do dominio público. A falta destas ou a súa denegación impediralle órgano competente outorgar a licenza e ao particular obter o título habilitante.

2. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade consignarase expresamente esa circunstancia.

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

4. Non se poderá presentar a comunicación previa nin conceder licenza sen que se acredite o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando fosen procedentes de acordo co disposto nesta lei.

Artigo 141. Caducidade das licenzas.

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

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

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

3. No suposto de edificacións iniciadas, non se poderán conceder prórrogas se a edificación non se atopa rematada exteriormente.

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

Artigo 142. 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 técnica das características do acto de que se trate ou, no seu caso, proxecto técnico legalmente esixible.

b) Manifestación expresa de que a comunicación previa presentada cumpre en todos os seus extremos coa ordenación urbanística de aplicación.

c) Copia das autorizacións, concesións administrativas ou informes sectoriais cando fosen legalmente esixibles ao solicitante, ou acreditación de terse solicitado o seu outorgamento.

d) Autorización ou documento de avaliación ambiental, no caso de requirila o uso ao que se destinen as obras.

e) Xustificante de pago dos tributos municipais. documentación que se determine regulamentariamente e nomeadamente as autorizacións sectoriais preceptivas.

2. Dentro dos quince días hábiles seguintes á comunicación, o concello comprobará o cumprimento dos requisitos legais e urbanísticos e, no seu caso, requirirá a subsanación das deficiencias que presente, adoptando neste caso motivadamente, as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable.

Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince días hábiles sinalado, a presentación da comunicación previa, 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.

3. Cando deban realizarse diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmoble presentarase unha única comunicación previa.

Artigo 143. Actos promovidos polas administracións públicas.

1. Os actos relacionados no artigo 138 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 sectorial, así como do planeamento en vigor.

Sección 2ª

Parcelacións

Artigo 144. Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, a división de terreos en dous ou máis lotes a fin da súa edificación.

Artigo 145. División e segregación de predios en solo rústico.

No solo rústico non se poderán realizar segregacións, agás no suposto de execución de infraestruturas, dotacións públicas e no caso de parcelas vinculadas a instalacións ou explotacións que foran declaradas de utilidade pública e beneficiarias de expedientes de expropiación.

No obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente.

Artigo 146. Réxime de parcelacións e divisións de terreos.

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 dea lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, salvo que ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos colindantes co fin de agrupalos coas súas fincas para constituir unha nova.

3. Serán indivisibles as parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edificase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edificase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.

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

5. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos comportará a obriga da cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento.

6. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos quedará suxeita a licenza municipal, agás que o concello declare a súa innecesariedade. Será innecesario o outorgamento de licenza cando a división ou segregación sexa consecuencia de:

a) A aprobación dun proxecto de compensación, reparcelación ou expropiación.

b) A execución de infraestruturas e dotacións públicas.

c) O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou calificación da parcela de orixe.

7. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terreos, resolución administrativa na que se acredite o outorgamento da licenza municipal ou declaración da súa innecesariedade.

Capítulo III

Disciplina urbanística

Sección 1ª

Inspección urbanística

Artigo 147. 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 ao 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 148. Obras e usos sen título habilitante en curso de execución.

1. Cando se estivese realizando algún acto de uso do solo ou do subsolo sen o título habilitante esixible en cada caso ou sen axustarse ás condicións sinaladas nel, a persoa titular da alcaldía dispoñerá a suspensión inmediata dos devanditos actos e procederá a incoar o expediente de reposición da legalidade, comunicándollo ao interesado.

2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garantir a total interrupción da actividade, tales como o precintado das obras, a retirada de materiais e maquinaria, a suspensión de suministros, ou a execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables ata acadar o cumprimento da orde de paralización e calquera outra medida que sexa conveniente a prol da efectividade da suspensión.

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

a) Se as obras non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición e, no seu caso, a reconstrución do indebidamente demolido, a custa do interesado. Se os usos non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a cesación dos mesmos.

b) Se as obras ou os usos puidesen ser legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras e usos en tanto esta non sexa outorgada ou non se presente a comunicación previa. Para o caso de que se denegue a licenza ou non se cumpran os requisitos legais para a comunicación previa, acordarase a demolición das obras a costa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos aos que deran lugar.

c) Se as obras ou os usos non se axustan ás condicións sinaladas no título habilitante, ordenaráselle ao interesado que as axuste no prazo de tres meses, prorrogables por outros tres por petición do interesado, sempre que a complexidade técnica ou envergadura das obras que haxa que realizar faga inviable a súa acomodación ás previsións do título habilitante esixible no prazo previsto.

4. Co acordo que poña fin ao expediente de reposición da legalidade urbanística poderanse adoptar as medidas que se consideren precisas para garantir a executividade da resolución, sen prexuízo da imposición das sancións que procedan e das facultades que lles correspondan ás autoridades competentes, en virtude do réxime específico de autorización ou concesión ao que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo.

5. O procedemento ao que se refire o número anterior deberá resolverse no prazo dun ano contado dende a data do acordo de iniciación.

6. No caso de incumprimento da orde de cesación de usos, de demolición, ou de reconstrución do indebidamente demolido, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria

dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables ata lograr a execución polo suxeito obrigado, na contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha.

Artigo 149. Obras terminadas sen título habilitante.

1. De estaren rematadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas, a persoa 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 suxeitas ao réxime previsto no artigo 85.

Artigo 150. Suspensión e revisión de licenzas.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licenza ou orde de execución e, conseguintemente, a paralización inmediata das obras iniciadas ao seu abeiro cando o contido dos devanditos actos administrativos constitúa unha infracción urbanística grave ou moi grave, calquera que sexa a data de outorgamento da licenza e, no prazo de dez días, deberá dárselle traslado directo do acto suspendido ao órgano xurisdicional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licenzas ou ordes de execución contrarias ao ordenamento urbanístico deberán ser revisadas a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos nos artigos 102 e 103 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, ou polo procedemento do artigo 127 da Lei da xurisdición contencioso-administrativa.

Artigo 151. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, viarios, dotacións e equipamentos públicos.

1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 138, que se realicen sen o título habilitante esixible sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 87.1, dotacións ou equipamentos públicos, non lles será de aplicación a limitación de prazo que establece o artigo 149.

Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística corresponderalle á persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo.

2. As licenzas ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da regulación urbanística desas zonas, serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, a persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo requirirá á persoa titular da alcaldía para que proceda segundo o disposto no artigo anterior.

Artigo 152. 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 o preceptivo plan especial ou autorización autonómica, sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, nos supostos de actividades prohibidas.

Nos restantes supostos a competencia corresponderalle á persoa titular da alcaldía.

2. A persoa titular da alcaldía adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución e daralle conta, se é o caso, de forma inmediata á persoa titular da consellería competente en materia de Urbanismo.

Sección 3ª

Infraccións e sancións

Artigo 153. Definición das infraccións urbanísticas.

1. Son infraccións urbanísticas as accións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.

2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións aos responsables, así como a obriga de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, con independencia das medidas previstas na sección anterior.

Artigo 154. Tipificación das infraccións urbanísticas.

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.

2. Son infraccións moi graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ao uso e edificación que afecten a terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 87.1.

b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas por esta lei e 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 edificación establecidas nesta lei para o solo rústico e a realización de actividades sen o preceptivo título habilitante municipal ou sen autorización autonómica, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.

d) O incumprimento do réxime establecido por esta lei para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 85.

e) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato ou documento que acompaña ou consta na comunicación previa.

4. Considerararanse 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.

Considérase tamén como leve a infracción consistente na inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que acompaña ou consta na comunicación previa.

Artigo 155. Prazos de prescrición.

1. As infraccións urbanísticas moi graves tipificadas no artigo 154.2, apartado a) prescribirán aos quince anos; as graves e as moi graves tipificadas no artigo 154.2, apartados b) e c), aos seis anos; e as leves aos dous anos, contados dende a finalización das obras ou da actividade.

2. As sancións urbanísticas impostas por faltas moi graves prescribirán aos cinco anos, as impostas por faltas graves aos tres anos e as impostas por faltas leves ao ano. O cómputo do prazo de prescrición das sancións, iniciarase a partir do día seguinte a que aquela adquira firmeza en vía administrativa.

Artigo 156. Persoas responsables.

1. Nas obras que se executasen sen título habilitante ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietario dos terreos ou empresario das obras, os técnicos redactores do proxecto e os directores das obras.

2. Nas obras amparadas nunha licenza, constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave, serán igualmente sancionados as autoridades ou membros da corporación que resolvesen ou votasen a favor do outorgamento da licenza sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

3. As sancións que se impoñan aos distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente.

Artigo 157. Regras para determinar a contía das sancións.

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con multa de 300 a 6.000 euros e como mínimo o 2% do valor da obra, instalación ou actuación realizada.

b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros e como mínimo o 20% do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.

c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e como mínimo o 30% do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas.

2. Para graduar a contía das sancións atenderase a concorrencia de circunstancias atenuantes e agravantes que se fixen regulamentariamente.

3. En ningún caso a infracción urbanística pode supoñer un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción imposta e do custe das actuacións de reposición dos bens e situacións ao seu primitivo estado determinase unha cifra inferior a dito beneficio, incrementarase a cuantía da multa ata acadar o montante do mesmo.

4. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 90% da multa que deba impoñerse no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador.

Asemade, as sancións impostas ao abeiro desta lei reduciranse na súa contía nun 50% se son aboadas no prazo de período voluntario e, neste mesmo prazo, o infractor mostra por escrito a súa conformidade con estas e renuncia expresamente ao exercicio de toda acción de impugnación no referido prazo.

A posterior acción de impugnación implicará a perda da referida redución.

Artigo 158. Sancións accesorias.

1. Os suxeitos responsables de infraccións moi graves, cando as accións que as motivaron non sexan legalizables, poderán ser sancionados, segundo os casos, ademais de coas multas previstas neste título, coas seguintes sancións accesorias:

a) Inhabilitación durante un prazo de ata cinco anos da posibilidade de obter subvencións públicas ou crédito oficial e do dereito a gozar de beneficios ou incentivos fiscais.

b) Prohibición durante un prazo de ata cinco anos para formalizar contratos coa Administración autonómica e coas administracións locais de Galicia.

c) Publicación nun diario de maior difusión da provincia das sancións firmes en vía administrativa e da identidade dos sancionados.

Artigo 159. Órganos competentes.

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

a) Por infraccións moi graves, a partir de 300.000 euros, o Consello Executivo da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

b) 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, e moi graves ata 300.000 euros, o director da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

d) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde.

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística poderá exercer a competencia para a imposición de sancións cando esta lle fose delegada polo titular da alcaldía.

Artigo 160. Procedemento sancionador.

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

2. O prazo para resolver o procedemento sancionador será dun ano contado dende a data da súa iniciación.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

TÍTULO VII

Convenios urbanísticos

Artigo 161. Obxecto e natureza.

1. Os órganos pertencentes ás administracións públicas poderán subscribir, sempre no ámbito das súas respectivas competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, co obxecto de colaborar e desenvolver de xeito máis eficaz a actividade urbanística.

2. Os convenios urbanísticos rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.

3. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente, normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico.

4. Estes convenios terán carácter administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdicional contencioso-administrativo.

Artigo 162. Convenios urbanísticos de planeamento.

Os convenios urbanísticos de planeamento son aqueles que teñan por obxecto a aprobación ou modificación do planeamento urbanístico.

Artigo 163. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.

Os convenios urbanísticos para a execución do planeamento son aqueles que, non afectando á ordenación urbanística, se limiten á determinación dos termos e as condicións da xestión e a

execución do planeamento. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivarse modificación, alteración ou dispensa do planeamento.

Artigo 164. Formalización e perfeccionamento.

1. Unha vez negociados e subscritos, os convenios someteranse ao trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia, por un período mínimo dun mes.

2. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia do devandito procedemento, substituíndo esta á prevista no número anterior.

3. Tras a información pública, o órgano que negociase o convenio deberá, á vista das alegacións, elaborar unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista á persoa ou ás persoas que negociasen e subscribisen o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

4. O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente e deberá asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcorrido este prazo sen que o convenio sexa asinado, quedará sen efecto.

DISPOSICIÓNS ADICIONAIS

Disposición adicional primeira. Plataforma Urbanística Dixital de Galicia.

A Comunidade Autónoma de Galicia desenvolverá unha aplicación que facilite a participación nos procedementos de planificación urbanística e que terá como finalidade posibilitar a tramitación integral dos instrumentos de planeamento urbanístico.

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

Naqueles supostos nos que a lexislación sectorial competente remita a ordenación urbanística dun sistema xeral a un plan especial que afecte a máis dun termo municipal, o referido plan especial será tramitado de conformidade co disposto na lexislación de ordenación do territorio para os proxectos sectoriais.

Disposición adicional terceira. Modificación da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia.

Modifícase o artigo 14 da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia, que queda redactada nos seguintes termos:

"Artigo 14. Participación da consellería competente en materia de minas en instrumentos de planificación.

1. Todas as figuras de planeamento urbanístico ou territorial, con posterioridade a súa aprobación inicial, deberán someterse a informe vinculante da consellería competente en materia de minas. O informe deberá ser emitido no prazo de tres meses, transcorrido o cal se entenderá favorable.

No caso de ser desfavorable, o informe indicará expresamente os preceptos legais vulnerados.

2. Calquera prohibición contida nos instrumentos de ordenación sobre actividades incluídas na Lei 22/1973, do 21 de xullo, de minas, e nesta lei deberá ser motivada e non poderá ser de carácter xenérico."

DISPOSICIÓNS TRANSITORIAS

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

1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

b) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

A ordenación do solo urbanizable non delimitado realizarase a través de plans parciais, que deberán conter, ademais da delimitación do sector que será obxecto de transformación e das determinacións esixidas no artigo 64 desta Lei, as seguintes especificacións:

- Os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector.

- O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

- A determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ó 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 estudio 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.

- As características, dimensións e capacidade mínima das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector, así como os terreos necesarios para a conexión co sistema xeral viario e de infraestruturas e servizos urbanos existentes que deberán incluírse ou adscribirse ao desenvolvemento do sector.

- A asignación dos usos globais do sector e fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

- A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo artigo 38.1, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais deberán localizarse dentro do sector, agás no caso de que o plan xeral determinase especificamente a súa localización concreta noutro lugar.

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que lle será de aplicación o previsto no artigo 36 da presente lei.

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á mesma, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 13.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 13.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

b) Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable.

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

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural; nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que lle será de aplicación o previsto no artigo 36 da presente lei.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

3. Os decretos autonómicos de suspensión do plan que foron ditados antes da entrada en vigor da presente lei manterán a súa eficacia, como norma de dereito transitorio, ata a data de entrada en vigor do correspondente plan xeral de ordenación municipal.

4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes excepcións:

a) Dentro dos ámbitos de delimitacións de solo urbano poderá edificarse en terreos que reúnan os requisitos para cumprir a condición de solo urbano consolidado.

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia.

c) Para edificar nos núcleos rurais existentes será necesaria a previa aprobación do expediente de delimitación do solo de núcleo rural, no que se acreditará o cumprimento dos requisitos establecidos polo artigo 19 da presente lei, incluíndo as determinacións contempladas no artigo 51 da presente lei.

O expediente será tramitado polo concello respectivo, con información pública por prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos

diarios de maior difusión da provincia. O expediente será aprobado provisionalmente polo órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral e remitido ao órgano competente en materia de Urbanismo para que resolva sobre a aprobación definitiva no prazo de tres meses, a contar dende a recepción do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo.

Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.

1. Os plans aprobados provisionalmente antes da entrada en vigor da presente lei, poderán continuar a súa tramitación ata a súa aprobación definitiva a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Os que, nesa mesma data, xa fosen aprobados inicialmente poderán adaptarse integramente á presente lei ou continuar a súa tramitación a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aínda que as súas determinacións deberán adaptarse plenamente á presente lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas na presente lei non implicará, por si só, a necesidade de sometelo a nova información pública, salvo cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación.

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

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

As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística, 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 implantación, uso e de edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da licenza municipal, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 35 desta Lei e polo planeamento urbanístico.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.

d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, ou os regulados no artigo 36 desta lei.

Disposición transitoria cuarta. Explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes.

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, existían no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, poderán manter a súa actividade.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de conservación e reforma, así como as ampliacións sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación, e sen necesidade de cumprir os parámetros recollidos no artigo 35 desta lei, agás o límite de altura sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal, e que se adopten as medidas correctoras necesarias para garantir as condicións sanitarias, para minimizar a incidencia sobre o territorio e para a mellor protección da paisaxe.

Disposición transitoria quinta. Reserva de vivenda protexida.

1. Os instrumentos de planeamento xeral aprobados con anterioridade a entrada en vigor desta Lei resultaralles de aplicación directa as reservas de solo para vivenda protexida fixadas nesta Lei.

No obstante, os concellos poderán fixar a súa reserva de solo para vivenda protexida en función da demanda potencial desta, segundo o establecido no artigo 38.9 desta Lei.

2. As porcentaxes de vivenda protexida previstas nos ámbitos de desenvolvemento, estea ou non aprobado o instrumento de xestión, poderán adaptarse ás porcentaxes previstas nesta lei, mantendo a proporcionalidade existente no distrito ou sector.

3. Os planeamentos de desenvolvemento que non conten cunha reserva de vivenda protexida deberán cumprir a reserva prevista nesta lei.

Disposición transitoria sexta. Disposicións complementarias a esta lei.

Ata que entren en vigor as disposicións regulamentarias de desenvolvemento desta lei, aplicaranse as que se conteñen nos regulamentos urbanísticos estatais de planeamento e

xestión e no de disciplina urbanística de Galicia, así como aquelas disposicións que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA

Disposición derrogatoria. Derrogación normativa.

Quedan derrogadas a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, a Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, e o artigo 13 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, así como cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ao disposto nesta lei.

DISPOSICIÓNS DERRADEIRAS

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

Modifícase o apartado 4 do artigo 9 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

"4. Corresponde ao Instituto de Estudos do Territorio a elaboración dos catálogos da paisaxe, nos que se terán en consideración outros catálogos existentes referidos á materia paisaxística.

Disposición derradeira segunda. Desenvolvemento regulamentario da lei.

Autorízase ao Consello da Xunta para ditar, no prazo dun ano, as disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

Disposición derradeira terceira. Entrada en vigor.

Esta lei entrará en vigor ao día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.