LEI 9/2002, DO 30 DE DECEMBRO, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA

COAS MODIFICACIÓNS INTRODUCIDAS POR:

LEI 15/2004, DO 29 DE DECEMBRO

LEI 6/2007, DO 11 DE MAIO, DE MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E DO LITORAL DE GALICIA

LEI 6/2008, DO 19 DE XUÑO, DE MEDIDAS URXENTES EN MATERIA DE VIVENDA E SOLO

LEI 3/2008, DO 23 DE MAIO, DE ORDENACIÓN DA MINARÍA DE GALICIA

LEI 18/2008, DO 29 DE DECEMBRO, DE VIVENDA DE GALICIA

Exposición de motivos da Lei 9/2002

Preambulo da Lei 15/2004

Título preliminar - Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei.
Artigo 2. Actividade urbanística.
Artigo 3. Ámbito da competencia urbanística.
Artigo 4. Fins da actividade urbanística.
Artigo 5. Dirección da actividade urbanística.
Artigo 6. Regras de interpretación.

Título I - Réxime urbanístico do solo

Capítulo I Disposicións xerais

Artigo 7. Réxime da propiedade.
Artigo 8. Subrogación real.
Artigo 9. Deberes de uso, conservación e rehabilitación. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004

Capítulo II Clasificación do solo

Artigo 10. Clasificación do solo.
Artigo 11. Solo urbano.
Artigo 12. Categorías de solo urbano.
Artigo 13. Solo de núcleo rural.
Artigo 14. Solo urbanizable. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 15. Solo rústico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 16. Soares.

Capítulo III Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1.ª Solo urbano

Artigo 17. Dereitos dos propietarios.
Artigo 18. Aproveitamento urbanístico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 19. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.
Artigo 20. Deberes dos propietarios de solo urbano non-consolidado.

Sección 2.ª Solo urbanizable

Artigo 21. Réxime do solo urbanizable.
Artigo 22. Deberes dos propietarios de solo urbanizable. MODIFICADO POLA LEI 6/2008
Artigo 23. Aproveitamento urbanístico.

Sección 3.ª Núcleos rurais

Subsección 1.ª Dereitos e deberes
Artigo 24. Réxime. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Subsección 2.ª Condicións de uso
Artigo 25. Tipos de actuacións. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 26. Obras de derrubamento e demolición.
Artigo 27. Usos permitidos nos núcleos rurais.
Artigo 28. Actuacións prohibidas. MODIFICADO E PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004

Subsección 3.ª Condicións de edificación
Artigo 29. Condicións de edificación. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 30. Condicións excepcionais para equipamentos comunitarios. DERROGADO POLA LEI 15/2004

Sección 4.ª Solo rústico

Subsección 1.ª Réxime
Artigo 31. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 32. Categorías. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Subsección 2.ª Condicións de uso
Artigo 33. Usos e actividades en solo rústico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2007
Artigo 34. Usos en solo rústico.
Artigo 35. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.
Artigo 36. Solo rústico de protección ordinaria. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 3/2008
Artigo 37. Solos rústicos de protección agropecuaria e de protección forestal. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 38. Solo rústico de protección de infraestructuras. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 39. Solos rústicos de protección das augas, das costas e de interese paisaxístico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 40. Solo rústico de protección de espacios naturais. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Subsección 3.ª Procedemento para o outorgamento de autorizacións
Artigo 41. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Subsección 4.ª Condicións de edificación
Artigo 42. Condicións xerais das edificacións no solo rústico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 43. Condicións adicionais que deben cumpri-las edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004
Artigo 44. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non-residenciais. MODIFICADO E PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004

Título II - Planeamento urbanístico

Capítulo I Clases de instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Disposicións xerais

Artigo 45. Instrumentos de ordenación.
Artigo 46. Límites de sostibilidade. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 47. Calidade de vida e cohesión social. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2008
Artigo 48. Normas de calidade urbana. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 49. División do solo urbano e urbanizable. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 50. Normas técnicas de planeamento.

Sección 2.ª Normas subsidiarias e complementarias de planeamento

Artigo 51. Obxecto e contido. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004

Sección 3.ª Plan xeral de ordenación municipal

Artigo 52. Consideracións xerais.
Artigo 53. Determinacións de carácter xeral.
Artigo 54. Determinacións en solo urbano consolidado.
Artigo 55. Determinacións en solo urbano non-consolidado. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 6/2008
Artigo 56. Determinacións en solo de núcleo rural.
Artigo 57. Determinacións en solo urbanizable delimitado.
Artigo 58. Determinacións en solo urbanizable non-delimitado.
Artigo 59. Determinacións en solo rústico.
Artigo 60. Estratexia de actuación e estudio económico.
Artigo 61. Documentación. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 6/2007

Sección 4.ª Planeamento de desenvolvemento

Subsección 1.ª Disposición común
Artigo 62. Disposición común ós plans de desenvolvemento.

Subsección 2.ª Plans parciais
Artigo 63. Plans parciais: obxecto.
Artigo 64. Determinacións dos plans parciais. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2008 E PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 6/2008
Artigo 65. Documentación dos plans parciais. MODIFICADO POLA LEI 6/2007

Subsección 3.ª Plans de sectorización
Artigo 66. Plans de sectorización. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 67. Documentación dos plans de sectorización. MODIFICADO POLA LEI 6/2007

Subsección 4.ª Plans especiais
Artigo 68. Finalidades dos plans especiais.
Artigo 69. Plans especiais de protección. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 70. Plans especiais de reforma interior.
Artigo 71. Plans especiais de infraestructuras e dotacións.
Artigo 72. Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Subsección 5.ª Estudios de detalle
Artigo 73. Estudios de detalle.

Subsección 6.ª Plans de iniciativa particular
Artigo 74. Plans de iniciativa particular. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Subsección 7.ª Catálogos
Artigo 75. Catálogos.

Capítulo II Elaboración e aprobación dos instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artigo 76. Elaboración do plan.
Artigo 77. Suspensión de licencias.
Artigo 78. Propostas de planeamento.

Sección 2.ª Iniciativa e colaboración no planeamento

Artigo 79. Plans de iniciativa particular. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Sección 3.ª Competencia para a súa formulación

Artigo 80. Formulación das normas subsidiarias e complementarias de planeamento.
Artigo 81. Formulación do planeamento xeral.
Artigo 82. Ordenación urbanística que afecte a varios municipios.
Artigo 83. Formulación do planeamento de desenvolvemento.

Sección 4.ª Procedemento para a aprobación dos instrumentos de planeamento

Subsección 1.ª Elaboración do planeamento

Artigo 84. Elaboración do planeamento municipal.

Subsección 2.ª Tramitación do planeamento
Artigo 85. Procedemento de aprobación do plan xeral. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 6/2007
Artigo 86. Tramitación de planeamento de desenvolvemento. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2008 E PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 6/2007
Artigo 87. Tramitación dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004
Artigo 88. Tramitación das normas subsidiarias e complementarias de planeamento e doutros instrumentos que afecten a varios municipios.

Sección 5.ª Outras disposicións

Artigo 89. Competencia para a aprobación definitiva.
Artigo 90. Prazos para a aprobación definitiva de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 91. Regra especial de tramitación.

Sección 6.ª Vixencia e revisión dos plans

Artigo 92. Vixencia dos plans.
Artigo 93. Alteración do planeamento. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 94. Modificación dos plans. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004
Artigo 95. Modificación dos plans en solo rústico.
Artigo 96. Suspensión do planeamento.

Capítulo III Efectos da aprobación dos plans

Artigo 97. Executividade do planeamento.
Artigo 98. Declaración de utilidade pública.
Artigo 99. Iniciación de expropiacións por ministerio da lei.
Artigo 100. Publicidade.
Artigo 101. Obrigatoriedade.
Artigo 102. Usos e obras provisionais.
Artigo 103. Edificios fóra de ordenación.

Título III - Normas de aplicación directa

Capítulo I Disposicións xerais

Artigo 104. Adaptación ó ambiente. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 105. Altura das edificacións.
Artigo 106. Protección das vías de circulación.

Título IV - Execución dos plans de ordenación

Capítulo I Disposicións xerais

Artigo 107. Finalidade.
Artigo 108. Competencias. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 109. Presupostos da execución.
Artigo 110. Execución e conservación de obras de urbanización. MODIFICADO POLA LEI 15/2004

Capítulo II Áreas de reparto

Artigo 111. Determinación.
Artigo 112. Regras para a delimitación.

Capítulo III Aproveitamento tipo

Artigo 113. Cálculo en solo urbano non-consolidado.
Artigo 114. Cálculo en solo urbanizable.

Capítulo IV Regras xerais para a equidistribución

Sección 1.ª Principios e criterios

Artigo 115. Obxecto.
Artigo 116. Contido do instrumento de equidistribución.
Artigo 117. Procedemento de aprobación.
Artigo 118. Efectos.
Artigo 119. Extinción ou transformación de dereitos e cargas.
Artigo 120. Inscrición.
Artigo 121. Efectos tributarios e supletoriedade das normas de expropiación forzosa.

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

Artigo 122. Obxecto.

Capítulo V Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística

Artigo 123. Polígonos. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2008
Artigo 124. Actuacións illadas.
Artigo 125. Sociedades mercantís para a execución do planeamento.

Capítulo VI Sistemas de actuación

Sección 1.ªDisposicións xerais

Artigo 126. Clases de sistemas de actuación.
Artigo 127. Elección do sistema de actuación.
Artigo 128. Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.
Artigo 129. Polígonos con exceso de aproveitamento real.
Artigo 130. Polígonos con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación.
Artigo 131. Distribución xusta de cargas e beneficios.
Artigo 132. Gastos de urbanización.
Artigo 133. Réxime de contratación das obras de urbanización.

Sección 2.ª Sistema de cooperación

Artigo 134. Determinacións xerais.
Artigo 135. Cargas da urbanización.
Artigo 136. Reservas de terreos para gastos de urbanización.
Artigo 137. Colaboración dos propietarios.
Artigo 138. Iniciativa.
Artigo 139. Reparcelación voluntaria.

Sección 3.ª Sistema de expropiación

Artigo 140. Determinacións xerais.
Artigo 141. Formas de xestión.
Artigo 142. Prezo xusto.
Artigo 143. Taxación conxunta.
Artigo 144. Aprobación e efectos do procedemento de taxación conxunta.
Artigo 145. Procedemento individual de expropiación.
Artigo 146. Exclusión da expropiación.
Artigo 147. Requisitos.
Artigo 148. Adxudicación de parcelas excluídas da expropiación.
Artigo 149. Incumprimento do propietario de bens excluídos.

Sección 4.ª Sistema de concerto

Artigo 150. Características do sistema.
Artigo 151. Formas de xestión do sistema.
Artigo 152. Sociedade mercantil.

Artigo 153. Procedemento.

Sección 5.ª Sistema de compensación

Artigo 154. Concepto.
Artigo 155. Constitución da xunta de compensación.
Artigo 156. Incorporación de propietarios á xunta de compensación.
Artigo 157. Proxecto de compensación. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 158. Xunta de compensación e transmisión de terreos.
Artigo 159. Responsabilidade da xunta de compensación e obrigacións dos seus membros.
Artigo 160. Substitución do sistema de compensación.

Sección 6.ª Sistema de concesión de obra urbanizadora

Artigo 161. Características do sistema.
Artigo 162. Procedemento.
Artigo 163. Responsabilidade.
Artigo 164. Retribución.

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

Artigo 165. Definicións.
Artigo 166. Obtención dos sistemas xerais.
Artigo 167. Obtención de terreos destinados a dotacións locais.
Artigo 168. Permuta forzosa.
Artigo 169. Ocupación directa.
Artigo 170. Procedemento para a ocupación directa.

Capítulo VIII Instrumentos de execución dos plans en solo de núcleo rural

Artigo 171. Sistema de cesión de viais.
Artigo 172. Conexións e urbanización na cesión de viais. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 173. Obtención de dotacións nos núcleos rurais.

Título V - Instrumentos de intervención no mercado do solo

Capítulo I Patrimonios públicos do solo

Artigo 174. Constitución. MODIFICADO POLA LEI 6/2008
Artigo 175. Reservas de terreos.
Artigo 176. Bens que integran o patrimonio municipal do solo.
Artigo 177. *Destino dos patrimonios públicos do solo e do inventario do solo para vivenda pública*. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2008

Capítulo II Dereito de superficie

Artigo 178. Dereito de superficie.

Capítulo III Dereitos de tenteo e retracto

Artigo 179. Delimitación de áreas.
Artigo 180. Procedemento para a delimitación.
Artigo 181. Notificación da transmisión.
Artigo 182. Exercicio do dereito de retracto.
Artigo 183. Caducidade da notificación.
Artigo 184. Non-inscrición rexistral.
Artigo 185. Transmisións de vivendas suxeitas a protección pública.
Artigo 186. Adxudicación de vivendas.
Artigo 187. Dereitos de tenteo e retracto no solo de núcleo rural.

Título VI - Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

Capítulo I Fomento da edificación

Artigo 188. Deber de edifica-los soares.
Artigo 189. Prazos para edificar ou rehabilitar. MODIFICADO POLA LEI 6/2008

Artigo 190. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar. MODIFICADO POLA LEI 6/2008
Artigo 191. Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.
Artigo 192. Actuación a través dun axente edificador.
Artigo 193. Concorrencia de distintas iniciativas.

Capítulo II Intervención na edificación e uso do solo

Artigo 194. Licencias urbanísticas.
Artigo 195. Procedemento de outorgamento de licencias.
Artigo 196. Prelación de licencias e outros títulos administrativos.
Artigo 197. Caducidade das licencias.
Artigo 198. Actos promovidos polas administracións públicas.
Artigo 199. Deber de conservación e ordes de execución. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 200. Inspección periódica de construccións. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 201. Declaración de ruína. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 202. Subvencións.
Artigo 203. Ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural.
Artigo 204. Parcelacións urbanísticas.
Artigo 205. Indivisibilidade de parcelas.
Artigo 206. División e segregación de predios en solo rústico. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 207. Réxime de parcelacións.

Capítulo III Disciplina urbanística

Artigo 208. Da inspección urbanística.
Artigo 209. Obras sen licencia en curso de execución.
Artigo 210. Obras terminadas sen licencia.
Artigo 211. Outros actos sen licencia.
Artigo 212. Suspensión e revisión de licencias.
Artigo 213. Protección da legalidade en zonas verdes, espacios libres, dotacións e equipamentos públicos.
Artigo 214. Protección da legalidade no solo rústico.
Artigo 215. Subrogación.
Artigo 216. Definición das infraccións urbanísticas.
Artigo 217. Tipificación das infraccións urbanísticas.
Artigo 218. Prescrición.
Artigo 219. Persoas responsables.
Artigo 220. Regras para determina-la contía das sancións. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Artigo 221. Sancións accesorias.
Artigo 222. Órganos competentes.
Artigo 223. Procedemento sancionador.

Título VII - Organización

Capítulo I Disposición xeral

Artigo 224. Administracións competentes.

Capítulo II Órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma

Artigo 225. Órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.
Artigo 226. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2007
Artigo 227. Competencias.

Capítulo III Órganos urbanísticos no ámbito local

Artigo 228. Competencia dos municipios.
Artigo 229. Sociedades urbanísticas.
Artigo 230. Incumprimento de obrigacións.
Artigo 231. Competencia das deputacións provinciais.

Capítulo IV Xurado de Expropiación de Galicia

Artigo 232. Xurado de Expropiación de Galicia. MODIFICADO E PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004

Título VIII - Convenios urbanísticos

Artigo 233. Concepto, alcance e natureza.
Artigo 234. Obxecto.
Artigo 235. Convenios urbanísticos de planeamento.
Artigo 236. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 6/2008
Artigo 237. Formalización e perfeccionamento.

Disposición adicional primeira. Actuacións públicas en municipios sen planeamento. PARCIALMENTE DERROGADO POLA LEI 15/2004
Disposición adicional segunda. Réxime do solo nos municipios sen planeamento. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Disposición adicional terceira. Núcleos rurais afectados pola lexislación de costas
Disposición adicional cuarta. Acción pública.
Disposición adicional quinta. Pagamento voluntario de multas e sancións.
Disposición adicional sexta. Constitución da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Disposición transitoria primeira. Réxime de aplicación ós municipios con planeamento non-adaptado. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.
Disposición transitoria terceira. Plans en tramitación.
Disposición transitoria cuarta. Réxime de autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e solo de núcleo rural. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Disposición transitoria quinta. Edificacións existentes sen licencia municipal. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Disposición transitoria sexta. Disposicións complementarias a esta lei.
Disposición transitoria sétima. Xurados provinciais de expropiación.
Disposición transitoria oitava. Directrices de ordenación do territorio e plans sectoriais.
Disposición transitoria novena. Instrumentos de xestión urbanística en tramitación.
Disposición transitoria décima. Procedementos sancionadores.
Disposición transitoria décimo primeira. *Explotacións agropecuarias e serradoiros existentes*. MODIFICADO POLA LEI 15/2004 E POLA LEI 6/2008
Disposición transitoria décimo segunda. Explotacións mineiras existentes. MODIFICADO POLA LEI 15/2004
Disposición transitoria décimo terceira. Asentamentos xurdidos á marxe do planeamento. ENGADIDO POLA LEI 15/2004

Disposición derrogatoria. Derrogación das leis 7/1995 e 1/1997.

Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei de ordenación do territorio de Galicia.
Disposición derradeira segunda. Desenvolvemento regulamentario da lei.
Disposición derradeira terceira. Entrada en vigor.

DISPOSICIÓNS ADICIONAIS, TRANSITORIAS E DERROGATORIAS DA LEI 15/2004:

Disposición adicional primeira. Delegación de competencias.
Disposición adicional segunda. Creación de determinadas escalas.

Disposición transitoria primeira. Construccións inacabadas.
Disposición transitoria segunda. Integración nas escalas de inspección e subinspección urbanística.

Disposición derrogatoria única.

Disposición derradeira.

Exposición de motivos da Lei 9/2002

I

1. A Lei 1/1997, do 24 de marzo, do Parlamento de Galicia, do solo, veu estañar parcialmente as consecuencias que no ordenamento xurídico urbanístico español produciu a Sentencia do Tribunal Constitucional 61/1997, do 20 de marzo. De feito, constituíu un acabado modelo xurídico, claramente vinculado ó acervo urbanístico común, que incorporaba as institucións e figuras que no sector xurídico do urbanismo se viñeron desenvolvendo en España desde 1956 e que teñen o seu punto culminante no texto refundido da Lei do solo de 1992, os mecanismos e institutos do cal foron integrados na lei galega, no lexítimo exercicio das súas competencias exclusivas, como elementos propios da súa lexislación sobre o réxime do solo e o urbanismo.

2. Sen embargo, a aprobación da Lei estatal 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións, deixou profundos efectos na lexislación autonómica sobre urbanismo e solo, dado o seu carácter básico, ó incidir de modo inmediato na clasificación do solo e restrinxir notablemente a capacidade das comunidades autónomas para determinar qué terreos han de quedar preservados do proceso de urbanización, en virtude da súa propia política de ordenación territorial e urbanística. Este marco normativo estatal foi, aínda máis, apurado polo posterior Real decreto lei 4/2000, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario, no que se recolle, xa sen ambaxes, o carácter reducido do solo non urbanizable ó identificarse co susceptible de protección e, polo tanto, o contido residual da categoría primaria do solo urbanizable.

Certamente que a doutrina do Tribunal Constitucional veu modula-la intención do lexislador estatal, ó interpretar nun acabado corpo hermenéutico, constituído basicamente polas súas sentencias do 5 e 11 de xullo de 2001, e 27 de febreiro de 2002, ata ónde se estenden as competencias estatais para determina-las clases básicas do solo e, xa que logo, ónde comezan as competencias das comunidades autónomas para establece-la súa propia política territorial e os mecanismos de ordenación urbanística que a fagan posible, sen que as facultades estatais poidan proxectarse de maneira que impidan o exercicio das competencias que a Constitución lle atribuíu á Comunidade Autónoma para establece-lo seu propio e singular marco normativo que regule o modelo territorial e de asentamento no seu propio territorio.

En calquera caso, resultaba evidente que o marco normativo anterior do urbanismo en Galicia, regulador do solo rústico e do desenvolvemento urbanístico, non encaixaba aceptablemente co modelo estatal, a salvo nas súas grandes liñas segundo a doutrina do Tribunal Constitucional.

Se a iso se lle engade a constatación de que na anterior Lei do solo de Galicia existían algunhas previsións que, na súa aplicación práctica, producían disfuncións reais e que, en ocasións, facían verdadeiramente difícil efectuar desenvolvementos en solo urbano non-consolidado que resultasen minimamente atractivos para a iniciativa privada e para a consecución do interese xeral, inherente en calquera das operacións deseñadas, a oportunidade de aborda-la reforma da lexislación urbanística non ofrecía dúbida ningunha.

Debe subliñarse, sen embargo, que a presente lei non implica un abandono completo do modelo urbanístico e elementos xurídicos implantados na lei galega de 1997. Antes ó contrario, trátase dunha posta ó día e mellora dos instrumentos técnicos alí recollidos e o seu axuste coa nova lexislación estatal, introducindo tamén aquelas novidades e mecanismos dos que a lexislación comparada e a práctica nestes últimos anos demostraron a súa eficacia e conveniencia.

Por suposto que calquera reforma da lexislación urbanística ha de contar cun amplo apoio parlamentario e social, so pena de que se converta nunha norma ineficaz e inoperante. No caso de Galicia, este consenso ou apoio require aínda de maior dose activa, dada a singular conformación municipal e o modelo de ocupación do solo e a irrupción no ámbito político duns grandes municipios, cunha inequívoca función de liderado social, e con problemas moi diferentes da Galicia rural e tradicional.

A necesidade de elaborar un marco común do urbanismo do futuro para Galicia supuxo a subscrición do Acordo marco para a reforma do urbanismo en Galicia, do 27 de xullo de 2001, realizado entre o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, os alcaldes dos municipios da Coruña, Vigo, Lugo, Pontevedra, Ferrol, Santiago de Compostela, Brión, Culleredo, Chantada, Ortigueira, O Irixo, Forcarei e Ourense, e o presidente da Federación Galega de Municipios e Provincias.

Este acordo estableceu as bases para a reforma da nosa lexislación urbanística a partir dos principios de colaboración, coordinación e consenso das administracións e de tódolos sectores implicados para actuar dentro do máis rigoroso respecto á legalidade e, así mesmo, do respecto ás competencias das distintas administracións que interveñen no exercicio da función pública urbanística. Todo iso coa finalidade de contribuír ó desenvolvemento harmónico do territorio, preserva-lo patrimonio arquitectónico de Galicia, o medio ambiente urbano e rural e conseguir unhas cidades máis habitables e sostibles. O propio acordo previu os mecanismos de colaboración para redacta-los criterios técnicos e xurídicos, instruccións e recomendacións que deberían impregna-la futura reforma da lexislación nesta materia. Froito diso foi a creación da comisión técnica, que finalizou os seus traballos en xullo de 2002 e que elaborou un acabado documento denominado "Criterios e recomendacións técnicas para reforma-la lexislación urbanística de Galicia", no que se recolleron directrices concretas para a redacción do texto legal pola comisión normativa creada no referido acordo marco.

En resumo, a necesidade de adecua-los instrumentos urbanísticos á nova lexislación estatal, a mellora dalgunhas das determinacións normativas que recollía a anterior Lei do solo, a conveniencia de incorpora-las novidades técnicas contrastadas na lexislación comparada e a necesidade de articular e plasma-los criterios e recomendacións do acordo marco facían extraordinariamente oportuno aborda-la reforma da lexislación urbanística de Galicia.

A finalidade esencial da lei debe ser mellorar substancialmente a calidade da ordenación urbanística de Galicia cara a favorece-lo desenvolvemento equilibrado e sostible do territorio, contribuír a eleva-la calidade de vida e a cohesión social da poboación, protexer e potencia-lo patrimonio natural e cultural e garanti-lo dereito constitucional a desfrutar dunha vivenda digna.

II

1. O panorama xurídico-político descrito anteriormente quedaría en gran medida desfigurado se non se tivese en conta, na consideración que se merece, que un dos grandes eixes sobre os que pivota esta reforma o constitúe a armazón e definición do medio rural e do solo rústico.

En efecto, na presente lei non só se regula o réxime do solo rústico e se establece o marco definitorio do solo do núcleo rural, cos seus dereitos e obrigacións afastados tanto do solo urbano ou urbanizable coma do solo rústico, senón que se traza unha verdadeira política territorial sobre o medio rural.

2. Galicia conta no momento actual cunha arquitectura rural de excepción e cun territorio de incalculable valor paisaxístico, cunhas terras eminentemente fértiles e con vocación agrícola, gandeira e forestal, e cun litoral de extraordinario valor económico, ambiental, histórico e cultural. Sen embargo, a anarquía de construccións e usos que está proliferando nos últimos anos, a deterioración das edificacións, a falta de conclusión de moitas delas e a degradación da paisaxe, provocada polos moitos movementos de terra inadecuados e o desenvolvemento tecnolóxico aplicado, moitas veces, de forma incontrolada ó medio rural, xustifican esta lei que trata de harmoniza-lo desenvolvemento e benestar do mundo rural coa preservación e revitalización dos bens culturais e naturais tan prezados e fonte de recursos e patrimonio que se deben conservar para legárllelos ás xeracións futuras deste país.

3. Malia o anteriormente sinalado, o medio rural estaba regulado por unha normativa moi parca, baseada fundamentalmente nuns poucos preceptos da Lei 1/1997, do solo de Galicia.

Entre os obxectivos do documento Europa 2000+ sobre cooperación para a ordenación do territorio europeo, destácase o de crear un territorio máis solidario e equitativo en cumprimento do obxectivo da

cohesión económica e social consagrado polo Tratado da Unión. Con esta finalidade puxéronse en marcha diversas accións, entre as que se encontra a preservación da riqueza do medio rural mediante a toma de medidas nos espacios periurbanos, que fagan fronte á dispersión incontrolada do hábitat, a preservación e valoración dos recursos en zonas rurais pouco poboadas, a diversificación das actividades económicas no medio rural e unha revitalización dos núcleos rurais, do patrimonio rural e do turismo sostible nel. Neste contexto, o Sexto programa comunitario en materia de medio ambiente "Medio ambiente 2010: o futuro nas nosas mans" establece como un dos seus cinco eixes prioritarios de acción estratéxica ter en conta o medio ambiente na xestión e ordenación do territorio mediante a difusión e o fomento das mellores prácticas relativas á planificación sostible. Así mesmo, no ámbito de acción prioritario relativo á biodiversidade, propón a protección, conservación e restauración dos solos e as paisaxes, o desenvolvemento sostible dos bosques e a protección e restauración do litoral, a importancia e fraxilidade do cal determinou que o Consello invitase os estados membros a redobra-los esforzos encamiñados á protección das zonas costeiras, así como o establecemento da estratexia para a súa xestión e ordenación integrada baseada na súa perdurabilidade e sostibilidade.

4. Cumpría, pois, aborda-la regulación desta clase de solo rústico, á par que o solo dos núcleos de poboación situados no medio rural, dunha maneira máis obxectiva e detallada que, desde a óptica da súa protección global fronte ós procesos de desenvolvemento urbanístico, tivese en conta a súa importancia no esquema territorial de Galicia e limitase, ordenase, protexese e reconducise os procesos de transformación a que se enfrontaba.

Todo iso facía necesario que se incluíse a súa regulación e ordenación detallada nunha nova lei, que sería referencia obrigada para os planeamentos, de maneira que permitise uniforma-la regulación destas clases de solo en función das súas distintas categorías, proporcionándolle-la desexable homoxeneidade ás actuacións que resultasen susceptibles de autorización.

5. A utilización do solo rústico non poderá efectuarse en contradicción coas súas tendencias xenuínas, de forma que terá que potenciarse a preservación dos seus valores naturais e culturais que aínda subsisten e, en consecuencia, deberán concentrarse os usos económicos e residenciais, na medida do posible, alí onde tradicionalmente se viñeron producindo, é dicir, nos núcleos de poboación existentes e baixo os parámetros edificatorios que manteñan, sen prexuízo das novas tecnoloxías, a nosa entidade histórica.

Determínanse os usos e actividades posibles en solo rústico de protección ordinaria e especialmente protexido, distinguindo entre actividades non-constructivas e constructivas. Dentro destas últimas permítense, segundo as determinacións que se especifican para cada categoría de solo, unhas veces con licencia municipal directa e outras trala autorización da Comunidade Autónoma, as relacionadas coa agricultura, o forestal, as infraestructuras, o turismo, as dotacións ou os equipamentos.

Poténciase o uso do turismo rural mediante rehabilitación de edificacións existentes e permítense novas construccións con este fin, mesmo en solo especialmente protexido sempre que se adecúen ó contorno e cumpran coas condicións especificadas nesta lei, relativas á tipoloxía, altura e materiais que se van empregar (pedra, tella, etc.) e non atenten contra os valores protexidos. Pola contra, prohíbese toda construcción de naves industriais e terciarias neste tipo de solo, que deberán situarse nos solos urbanos e urbanizables adecuados para estes usos.

Regúlase igualmente a apertura de novos camiños e pistas en solo rústico, que quedan sometidos a avaliación de impacto ambiental e deben adaptarse ás condicións topográficas do terreo e estar previstos no planeamento ou en proxectos aprobados polo organismo competente de agricultura ou medio ambiente, segundo o caso.

6. Concrétase, así mesmo, o procedemento para o outorgamento da autorización autonómica, con exquisito respecto ás facultades municipais. Do mesmo xeito, establécense as condicións xerais de edificación para cada uso coa finalidade de garanti-la adecuación das edificacións ó contorno e minimiza-la incidencia das actividades edificatorias sobre o territorio.

Entre outras, regúlase a parcela mínima edificable dependendo do tipo de uso; a superficie máxima que vai ocupa-la edificación; a altura máxima das edificacións, de dúas plantas para o rústico de protección ordinaria e unha planta para o especialmente protexido; as características tipolóxicas da edificación, que han de ser congruentes coas do contorno; os materiais que se deben empregar no remate da cubrición e muros de cerramento, que, agás casos excepcionais debidamente xustificados, serán tella ou lousa e pedra para o cerramento; os cerramentos e valados dos terreos, que principalmente deberán realizarse con materiais tradicionais ou con vexetación e cunha altura máxima de 1,5 metros para os opacos de fábrica; as condicións dos bancais e movementos de terra; a obrigatoriedade de manter, polo menos, o 50 % da superficie da parcela co destino orixinario ou con plantación de arboredo, etc.

7. Tamén se regulan os criterios para a delimitación dos núcleos rurais atendendo especificamente a área xeográfica onde se encontren, a súa morfoloxía específica (casal, rueiro, aldea, lugar, etc.) e tendo en conta o grao de consolidación existente e, sobre todo, establécese o seu peculiar réxime xurídico.

Igualmente, regúlase o tipo de actuacións que se permiten dentro dos núcleos rurais, prohibición de derrubamento de construccións tradicionais existentes, usos permitidos e condicións de edificación, tanto de parcela e alturas máximas coma a forma da cuberta e materiais que se deben empregar de acordo coa tipoloxía do propio asentamento ou núcleo.

8. Inclúense tamén determinacións e previsións que condicionan o contido e os criterios de ordenación urbanística que deben segui-los instrumentos de planeamento, e, en tal sentido, prohibe a modificación do planeamento urbanístico que implique a conversión directa do solo rústico en urbano, e asemade prohibe toda reclasificación que afecte a solo rústico que fose obxecto de incendios forestais.

Por último, regúlase unha nova figura de planeamento que se denomina plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, que lle corresponde formular e aprobar á Comunidade Autónoma e que será o encargado de delimitar áreas xeográficas homoxéneas, por razón da morfoloxía dos núcleos de poboación, tipoloxía das edificacións, etc., e que se encargará de ordenar e protexer con máis especificación o solo rústico e os núcleos rurais desa zona concreta, baixo os parámetros xerais establecidos por esta lei.

III

1. A presente Lei de ordenación urbanística e protección do medio rural articúlase, ó fío da tradicional división sistemática, en nove títulos, constituíndo un completo e acabado exemplo da ordenación urbanística, o réxime dos distintos tipos elementais de solo, a execución do planeamento e un severo sistema de disciplina e protección da legalidade urbanística.

Partindo da consciente asunción do principio xurídico de que o urbanismo é unha función pública, especialmente dirixida a garanti-lo reparto equitativo de beneficios e cargas derivados do desenvolvemento das novas operacións, e onde a obtención dos terreos destinados a satisface-las necesidades colectivas se efectúa a cargo dos axentes que interveñen nese proceso, sen esquece-la imprescindible participación da comunidade no proceso de apropiación das plusvalías xeradas polo poder público e pola iniciativa económica privada, instruméntanse para o seu efectivo logro diversos mecanismos e técnicas xurídicas, tanto no ámbito do planeamento coma na xestión ou execución urbanística.

Estes fins xustifican a intervención do sector público neste ámbito, pois é norma tradicional no dereito urbanístico español e, por iso, no galego que determinados factores sociais e xurídicos modulen a actuación do mercado nun sector no que, ademais, tende a facerse ríxida a oferta en función da propia necesidade de solo e de vivendas esixidas pola demanda social. A plasmación deste sentir ou reflexo do Estado social de dereito que se recolle na nosa Constitución encóntrase no principio rector da política social e económica previsto no artigo 47 da Constitución, que lles impón a tódolos poderes públicos o deber de promove-las condicións necesarias e establece-las normas pertinentes para facer efectivo o dereito a unha vivenda digna e adecuada para tódolos españois.

2. Precisamente por iso, a presente lei intégrase dun xeito natural na concepción estatutaria do dereito de propiedade, formulada pola xurisprudencia e a doutrina especializada a teor das distintas clases básicas

de solo, e onde nin a clasificación nin a cualificación ou asignación pormenorizada de usos e intensidades produce dereito a ningunha indemnización, ó entender que a urbanización e transformación xurídica e fáctica do solo é unha facultade esóxena ó dereito de propiedade, que só pode efectuarse naquelas zonas ou terreos que gocen previamente da clasificación adecuada.

Non hai, pois, mecanismos de equidistribución das cargas entre os propietarios do solo rústico e os de solo urbano ou urbanizable, sen prexuízo da eventual aplicación da teoría do resarcimento por vinculacións singulares da propiedade. Iso, debe dicirse, non é máis có colofón da lexislación estatal, de carácter básico, que non atopou mecanismos compensatorios para o efecto.

3. O título preliminar destínase a afirma-lo carácter de función pública que ten o urbanismo, definindo as competencias das administracións públicas que concorren neste proceso, e a determina-los fins da actividade urbanística, de modo que se acaden os obxectivos e as finalidades determinados nos artigos 45, 46 e 47 da Constitución.

4. O título I dedícase ó réxime urbanístico do solo. Xa se dixo con anterioridade que non só constitúe un completo e seguro exemplo das distintas clases de solo, senón que vai moito máis alá ó determinar con absoluta minuciosidade o réxime do solo de núcleo rural e o do solo rústico. É obvio que isto non se produce por casualidade, senón que é unha das causas principais que lexitiman esta reforma legal, ó pretender que o planificador teña previamente acoutado tanto o réxime do solo rústico e de núcleo rural coma as condicións de uso deste recurso natural, homoxeneizando e recuperando as formas tradicionais de utilización do solo con parámetros estéticos vinculados ós modos de construcción e ocupación do solo.

Polo que se refire á clasificación do solo urbano e urbanizable, a lei é sumamente respectuosa coa lexislación básica estatal, distinguindo –como xa se facía na Lei 1/1997– entre solo urbano consolidado e non-consolidado, o que supón un dobre réxime xurídico de dereitos e deberes dos seus propietarios. No solo urbanizable distínguense, á súa vez, dúas categorías: delimitado ou inmediato e non-delimitado ou diferido, segundo o planeamento dispuxese a súa posta en marcha e establecese as súas condicións de desenvolvemento. Esa clasificación implica, así mesmo, certos efectos en canto ó seu réxime de uso e en canto á cobertura do planeamento preciso en cada caso para o seu desenvolvemento e execución.

5. O título II destínase a regula-lo planeamento urbanístico. É probablemente neste ámbito no que se produciron novidades de maior calado. En primeiro lugar, establécense uns índices ou límites de sostibilidade, que veñen substituír ós superados estándares, e que resultan de aplicación inmediata e efectiva para o planeamento que se tramite, de tal forma que constituirá un verdadeiro test de legalidade, de modo que as facultades de control da Xunta de Galicia na aprobación definitiva do planeamento xeral se estenden á verificación do cumprimento deses límites de crecemento ou desenvolvemento. Tales índices aplícanse ó solo urbano non-consolidado e ó urbanizable delimitado, de uso residencial, hoteleiro e terciario, e en función do número de habitantes de cada municipio.

Para o solo urbanizable non-delimitado, prevese, con carácter xeral, unha densidade máxima de vivendas por hectárea que non poderá supera-lo número de quince, e un coeficiente de edificabilidade máxima por metro cadrado de solo.

Adicionalmente, establécense as determinacións necesarias, dirixidas ó planificador, para que prevexan as reservas de solo necesarias para a implantación das dotacións públicas e sistemas xerais necesarios para satisface-las necesidades colectivas do conxunto dos cidadáns, que se actualizan baixo a óptica das novas esixencias de calidade ambiental urbana, de vida e de cohesión social, superando así os vellos parámetros da lexislación estatal. Introdúcense tamén condicións e normas de calidade urbana, que afectan tanto ós novos viarios que se van implantar coma ó equilibrio entre usos e actividades, e á necesidade de evitar barreiras arquitectónicas para que as persoas con mobilidade reducida non vexan reducida a súa capacidade e acceso ós espacios e edificacións públicas.

6. O único instrumento de planeamento xeral establecido na lei é o plan xeral de ordenación municipal, aínda que se prevé a existencia de normas subsidiarias e complementarias de planeamento que resultarán de aplicación para os municipios que carezan de plan xeral de ordenación municipal, para o que se amplían notablemente as determinacións e a documentación desas normas.

É ó plan xeral ó que lle corresponde defini-lo modelo urbano e as grandes liñas dos novos desenvolvementos, polo que clasifican o solo, establecen os elementos da estructura xeral e orgánica do territorio, dividen o solo urbano en distritos, delimitan os sectores en solo urbanizable, fixan as áreas de reparto e o aproveitamento tipo, se é o caso, inclúen os elementos susceptibles de protección e determinan as previsións temporais de desenvolvemento e execución da política urbanística.

De igual modo, correspóndelle a ordenación detallada en solo urbano consolidado e, se así o xulga necesario, a do solo urbano non-consolidado e a do solo urbanizable delimitado, de forma que non sexa imprescindible un planeamento posterior de desenvolvemento. As determinacións sobre o solo de núcleo rural e solo rústico están fixadas con absoluta precisión, de forma que é obrigatorio para o plan xeral conter eses extremos, baixo pena de que non se aprobe definitivamente.

Entre a documentación esixida ó plan, aparecen dous documentos esenciais, que acreditan a nova sensibilidade xurídica e urbanística, a metodoloxía da cal se explicita de forma exhaustiva: trátase do estudio do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional, e do estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.

7. O planeamento de desenvolvemento reduciuse notablemente, existindo agora só catro tipos de planeamento derivado, en función do solo sobre o que recaian ou da súa finalidade. Así, os plans parciais só serán posibles en solo urbanizable delimitado, en tanto que os plans de sectorización –que non necesitan dun posterior plan parcial de desenvolvemento– recaerán sobre o solo urbanizable non-delimitado. A figura dos plans especiais de reforma interior redúcese, de forma que só regularán as operacións de reforma interior previstas en solo urbano non-consolidado, e ó seu lado aparecen os plans especiais de protección, que poden actuar sobre calquera clase de solo, e de infraestructuras e dotacións. Mención especial requiren os plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, que se conciben como un verdadeiro motor da recuperación e revitalización dos núcleos rurais tradicionais, nos que a política de fomento e intervención pública acada o seu máximo expoñente.

Os estudios de detalle son, en fin, a última figura do planeamento de desenvolvemento, inclinándose o lexislador polo modelo máis restrinxido e tradicional que reduce o seu contido á fixación de aliñacións e rasantes, readaptación de volumes ou completa-las condicións estéticas e de composición da edificación.

8. A tramitación e competencias para a aprobación do planeamento sufriu unha notable alteración, ó apartarse o novo sistema do previsto na Lei 7/1995, do 29 de xuño, que se declara derrogada. O procedemento de aprobación do planeamento xeral estructúrase en dúas fases: ó ámbito municipal correspóndelle a aprobación inicial e a provisional, así como a súa tramitación e a obrigación de consegui-los informes necesarios para completa-lo expediente; a aprobación definitiva atribúeselle ó conselleiro, aínda que se precisaron de forma escrupulosa as súas facultades, axustando o seu exercicio á doutrina xurisprudencial e constitucional sobre a garantía institucional da autonomía municipal.

A competencia para a aprobación definitiva do planeamento de desenvolvemento atribúeselle, en principio, ó concello, aínda que, no caso dos plans de sectorización e plans especiais non previstos no plan xeral, esixirase previamente a emisión dun informe preceptivo e vinculante da consellería.

Atribuíuselle, sen embargo, ó conselleiro a competencia para aproba-los plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, dada a importancia que esta lei lle outorga ó modelo de asentamento rural e á iniciativa económica pública que eses plans lles van esixir ás administracións afectadas.

9. O título III recolle as normas de aplicación directa relativas á adaptación das construccións ó ambiente no que se sitúen, altura máxima das edificacións nos municipios sen planeamento xeral e protección das vías de circulación.

10. O título IV dedícase á execución do planeamento e inclúe algunhas novidades. En primeiro lugar, de carácter sistemático ó recollerse entre os presupostos da execución a necesidade de aprobar un proxecto

de urbanización, que abandona a súa tradicional situación no planeamento para integrarse entre as previsións da execución, ámbito ó que, sen ningún xénero de dúbidas, corresponde.

Óptase por seguir incluíndo entre os mecanismos da xestión e execución urbanística determinados instrumentos de equidistribución, como son as áreas de reparto e o aproveitamento tipo. A experiencia positiva dos últimos anos e a integración no acervo común e cultura urbanística de Galicia fixo que se manteña este instrumento e denominación, reducíndose a súa aplicación ó solo urbano non-consolidado e a todo o solo urbanizable, delimitado ou non-delimitado. O solo urbano consolidado non forma parte das áreas de reparto, aínda que si estará incluído en distritos, para efectos da súa ordenación.

Polo que se refire ós sistemas de actuación, a lei distingue entre sistemas de actuación directos, isto é, de actuación pública, e sistemas indirectos, onde a actuación se reserva ós particulares. Entre aqueles están a cooperación e a expropiación, en tanto que os sistemas indirectos ou privados son o concerto, a compensación e a concesión de obra urbanizadora. Previamente a lei regula con carácter xeral o contido e tramitación do instrumento de "equidistribución", que será a reparcelación nos casos de actuación directa ou pública, e a compensación no suposto de actuación indirecta ou privada.

A elección do sistema correspóndelle ó plan que deba executarse, ou, dito de forma máis precisa, ó plan que conteña a ordenación detallada. Aínda que, en principio, non existe preferencia por ningún, a expropiación só se producirá cando se dean as circunstancias lexitimadoras (razóns de urxencia ou necesidade que o xustifiquen, excesiva fragmentación da propiedade), e o sistema de concesión de obra urbanizadora esixe que se incumprise o prazo de dous anos desde a aprobación definitiva do planeamento detallado, sempre que este fixase o sistema de compensación.

Axilízase notablemente o procedemento de aprobación da constitución da xunta de compensación e do proxecto de compensación, reservando para si a Administración municipal as facultades de control da legalidade, sen unha intervención directa e inmediata na tramitación, todo iso máis acorde co papel que neste mecanismo de actuación privada lle corresponde.

Para executa-lo planeamento en solo de núcleo rural, prevese o sistema de cesión de viais, que non ten carácter de execución integral, e onde ós propietarios se lles esixe o cumprimento de cesión dos terreos destinados a viais e coincidindo coa obtención da licencia.

11. A obtención de terreos dotacionais públicos e sistemas xerais ocupa un lugar destacado na execución do planeamento. Precísanse e defínense os conceptos básicos e establécense as diferentes formas de obtención de cada un deses terreos dotacionais. Neste sentido, a ocupación directa continúa tendo un destacadísimo papel, en directa conexión cos instrumentos de planeamento, pois noutro caso esta técnica carecerá de virtualidade.

12. O título V dedícase a regula-los instrumentos de intervención no mercado do solo. O primeiro deles é o patrimonio público de solo, dado que se establece tanto o patrimonio municipal coma o autonómico, vinculado ó Instituto Galego da Vivenda e Solo. O patrimonio municipal é obrigatorio para os municipios que conten con plan xeral de ordenación, e está formado por tódolos bens municipais clasificados como solos urbanos ou urbanizables, terreos, edificacións e construccións obtidas en virtude de cesións ou convenios, as cesións en metálico e os ingresos previstos nesta lei, en especial os provenientes do alleamento de solos ou dereitos.

A lei prevé a posibilidade de que se establezan reservas de solo no planeamento, con excepción do solo rústico, para ampliar ou constituí-lo patrimonio municipal do solo, con declaración da utilidade pública para efectos expropiatorios e a suxeición de tódalas transmisións ós dereitos de tenteo e retracto.

O destino do patrimonio municipal do solo amplíouse de forma considerable, prevéndose expresamente que poida dedicarse á obtención de dotacións públicas, á planificación e xestión urbanística, á creación de solo para o exercicio de actividades empresariais compatibles co desenvolvemento sostible, á conservación e mellora do medio ambiente, do medio rural e do patrimonio cultural; en definitiva, a actuacións públicas vinculadas á ordenación territorial e ó urbanismo, e previstas no planeamento.

Ó lado diso, a lei prevé que en tódolos municipios se recolla expresamente que as novas actuacións e desenvolvementos de carácter residencial reserven unha porcentaxe para construír vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública. É dicir, o planeamento detallado deberá establecer neses casos qué solos deberán alberga-las vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

13. O título VI regula a intervención na edificación e uso do solo e a disciplina urbanística. En primeiro lugar, recóllese a esixencia de edifica-los soares nos prazos previstos, de forma que o seu incumprimento produce a situación de edificación forzosa a custa do propietario ou ben a través dun particular ou axente edificador, expropiándoselle ó antigo propietario a parcela en cuestión.

En segundo lugar, establécese a obrigación de efectuar inspeccións periódicas dos edificios e inmobles, o incumprimento da cal produce a iniciación do correspondente procedemento sancionador.

Introdúcese un acabado mecanismo de conservación e rehabilitación de edificacións tradicionais, con medidas de fomento, tales como as subvencións, incentivos fiscais e mecanismos, tamén, de policía urbanística.

Polo que afecta á disciplina, actualízanse as sancións económicas e precísanse as conductas infractoras nunha exhaustiva tipificación. É nesta materia onde aparece a novidade organizativa de máis interese, ó crearse a Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, organismo público de natureza consorcial, composto pola Comunidade Autónoma de Galicia e cantos municipios voluntariamente opten por lle transferi-las súas competencias sancionadoras a este novo organismo, que estará dotado dos medios e recursos necesarios para cumprir coa relevante función que a lei lle asigna.

14. No título VII, relativo á organización, introdúcese como novidade a creación do Xurado de Expropiación de Galicia, como un órgano permanente e especializado para coñecer e resolve-los procedementos de fixación do prezo xusto nas expropiacións nas que o órgano expropiante sexa a Comunidade Autónoma de Galicia ou algunha das entidades locais do seu ámbito territorial.

15. Por último, incorpórase no título VIII a regulación xeral dos convenios urbanísticos, concretando o seu concepto, alcance e natureza, establecendo as súas diferentes modalidades e fixando o procedemento para a súa formalización e perfeccionamento baixo os principios de transparencia e publicidade.

16. Completan o texto unha serie de disposicións adicionais, transitorias, derrogatoria e derradeiras nas que se completan e resolven cuestións puntuais como son as relativas á relación coa lexislación básica ou plena estatal ou o réxime dos municipios carentes de planeamento e se establece o oportuno réxime que permita o tránsito á nova situación derivada desta lei de maneira paulatina, agás naqueles aspectos que requiren unha aplicación inmediata.

Preámbulo da Lei 15/2004

I

A finalidade esencial da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, é mellorar substancialmente a calidade da ordenación urbanística cara a favorecer o desenvolvemento equilibrado e sostible do territorio, contribuír a elevar a calidade de vida e a cohesión social da poboación, protexer e potenciar o patrimonio natural e cultural e garantir o dereito constitucional a desfrutar dunha vivenda digna nun contorno de calidade.

Malia o escaso tempo transcorrido desde a aprobación da citada Lei 9/2002, considerouse conveniente perfeccionar as institucións urbanísticas reguladas pola vixente lexislación galega. Así, modifícanse e complétanse determinados aspectos puntuais da lexislación vixente coa finalidade de favorecer o acceso da poboación á vivenda, de garantir a sostibilidade nos usos do territorio e de fortalecer o sistema urbano e de asentamentos rurais tradicionais procurando evitar a dispersión da urbanización e da edificación sobre o territorio. En definitiva, esta modificación legal encontra a súa principal xustificación na pretensión de

perfeccionar a Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, para impulsar a consecución dos seus obxectivos, previamente ao seu desenvolvemento regulamentario, aproveitando para isto a rica experiencia acumulada na aplicación da lexislación vixente e do planeamento urbanístico aprobado baixo anteriores marcos legais.

Esta reforma legal é sobre todo o froito do intenso diálogo aberto coas administracións responsables da función pública urbanística e cos axentes sociais implicados na actividade urbanística, que cristalizou nos acordos acadados coa Federación Galega de Municipios e Provincias, a Federación de Promotores de Edificación y Suelo de Galicia, os sindicatos agrarios e outras asociacións representativas dos intereses afectados.

Tamén se tomaron en consideración os criterios do Acordo sobre o solo e a vivenda, do 22 de xaneiro de 2003, adoptado no seo da Conferencia Sectorial de Vivenda e Solo, e subscrito polo Ministerio de Fomento e a maioría das comunidades autónomas –entre elas, a de Galicia–, que teñen por finalidade principal contribuír ao abaratamento do prezo da vivenda.

Por último, cómpre adaptar a lexislación galega ao marco normativo estatal derivado das modificacións introducidas na Lei 6/1998, sobre réxime do solo e valoracións, e pola recente Lei 10/2003, do 20 de maio, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario, aprobada con posterioridade á vixente lei galega.

II

Un dos obxectivos principais da vixente Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, é contribuír ao abaratamento do prezo da vivenda atendendo ao mandato constitucional de establecer as normas pertinentes para garantir o dereito a unha vivenda digna e regular a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación (artigo 47). A lei de modificación incorpora ao ordenamento xurídico novas medidas encamiñadas a este obxectivo, entre as que cabe destacar:

a) A revisión do réxime transitorio de aplicación nos municipios con planeamento non adaptado á nova lei, de modo que se incentiva a saída inmediata ao mercado de máis solo urbanizado e se penaliza a retención especulativa de solo.

b) A regulación do alleamento do patrimonio público de solo a través do sistema de concurso, con carácter xeral, no que se valoren criterios como o prezo de venda ou alugamento das futuras vivendas e outros obxectivos de carácter urbanístico non especulativos.

c) As medidas para facilitar as actuacións públicas autonómicas dirixidas a crear máis solo con destino á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos, así como a impulsar a execución das previsións do Plan Galicia de solo empresarial.

d) A flexibilización da reserva mínima de solo para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública de maneira que se permita concentrar os esforzos nos ámbitos de maior aproveitamento urbanístico.

e) A previsión de excluír do cómputo de edificabilidade os trasteiros construídos no subsolo que se vinculen ás vivendas do edificio.

f) A redefinición das categorías de solo rústico de especial protección agropecuaria e de protección forestal de modo que recolla os terreos rústicos con potencialidade produtiva, sen prexuízo da posibilidade de clasificar como urbanizables os terreos lindantes co solo urbano nos supostos en que se consideren necesarios para o crecemento concentrado e controlado do solo urbano.

III

Outro dos principais obxectivos perseguidos pola vixente Lei 9/2002 é mellorar a calidade de vida e a cohesión social da poboación asentada no noso territorio a través da mellora da calidade do planeamento urbanístico e da previsión de solo suficiente para novas e mellores infraestruturas, dotacións e espazos públicos. Con este obxectivo, prevense novas medidas como son:

a) Permitir que os novos sistemas xerais imputados ao solo urbanizable non delimitado se localicen no lugar máis conveniente para facilitar o seu acceso ao conxunto da poboación.

b) Permitir o cambio de destino dos terreos nos que se localizaron determinadas infraestruturas sempre que se facilite o financiamento de novas infraestruturas ou mellorar as existentes conforme as previsións do Plan Galicia aprobado polo Consello de Ministros e polo Consello da Xunta en datas 24 e 25 de xaneiro de 2003, respectivamente.

c) Regular a intervención autonómica no procedemento de aprobación de plans parciais e especiais de municipios con planeamento obsoleto e non adaptado á nova lexislación urbanística para asegurar o cumprimento da nova lei e a ponderación dos intereses públicos supralocais.

d) Someter a informe da Administración ambiental os plans xerais e os plans de desenvolvemento de solo urbanizable, atendendo á Directiva europea 2001/42/CE.

e) Regularizar a situación dos asentamentos xurdidos á marxe do planeamento para dotalos das infraestruturas e servizos imprescindibles.

IV

O medio rural constitúe un dos grandes eixes sobre os que pivota a Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, propugnando a consolidación da rede de núcleos tradicionais existentes; evitando a dispersión da urbanización e das edificacións; poñendo especial atención na recuperación ambiental e nas áreas estratéxicas e sensibles do territorio para conservar, recuperar e poñer en valor o patrimonio natural e cultural do noso territorio; e promovendo unha xestión intelixente e sostible do solo. Entre as novas medidas incorporadas destacan as seguintes:

a) O establecemento dun procedemento específico que permitirá delimitar os núcleos rurais existentes e as súas áreas de expansión sen necesidade de esperar pola aprobación do futuro plan xeral adaptado á lei.

b) A regulación do réxime do solo de núcleo rural para facilitar a edificación concentrada de modo que poidan atenderse as demandas de expansión dos asentamentos tradicionais.

c) A adaptación do concepto de solo rústico ao establecido pola nova Lei estatal 10/2003, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario.

d) A potenciación das explotacións agropecuarias, que son características do medio rural, e dos establecementos de acuicultura, que se configuran como o complemento eficaz do sector pesqueiro tradicional.

e) A recuperación do noso patrimonio arquitectónico tradicional, permitindo a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais existentes no medio rural e o seu destino a vivenda, equipamentos e usos turísticos.

f) A posibilidade de expansión dos establecementos legalmente establecidos no solo rústico, sen prexuízo de que os novos establecementos industriais e terciarios deban situarse nos solos urbanizados adecuados para estes usos.

g) A revisión de determinadas condicións de edificación co fin de garantir o mantemento do carácter rural dos terreos, procurando o menor consumo de solo e a recuperación da paisaxe rural.

h) As medidas para evitar futuros parcelamentos urbanísticos en solo rústico.

i) O tratamento específico para posibilitar o desenvolvemento sostible dos municipios con máis do 40 % do seu territorio suxeito á protección de espazos naturais.

Este conxunto de medidas compleméntase con outras que pretenden mellorar a eficacia da actual regulación legal de cara a cumprir mellor os obxectivos da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Neste sentido, cabe destacar que a lei de modificación adecúa a lexislación galega ao novo marco da lexislación estatal, modificado pola recente Lei 10/2003, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario; completa a regulación das garantías que debe prestar o promotor para asegurar a execución das obras de urbanización previstas no planeamento; modifica a regulación da declaración de ruína reforzando os deberes de conservación e rehabilitación; e afonda na recuperación das pezas do territorio actualmente deterioradas con especial atención ás construcións inacabadas ou de alto impacto territorial e outras modificacións.

Título preliminar
Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei.

1. É obxecto desta lei a ordenación urbanística en todo o territorio de Galicia, así como a regulación, ordenación e protección do medio rural, dos núcleos rurais de poboación que se localicen nel e do patrimonio rural.

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 previstos nela.

Artigo 2. Actividade urbanística.

Por actividade urbanística na Comunidade Autónoma de Galicia enténdese a que ten por obxecto a organización, dirección e control da ocupación e a utilización do solo, incluídos o subsolo e o voo, a súa transformación mediante a urbanización, a edificación e a rehabilitación do patrimonio inmobiliario, así como a protección da legalidade urbanística e o réxime sancionador.

Artigo 3. Ámbito da competencia urbanística.

1. A competencia urbanística tocante ó planeamento comprenderá as seguintes facultades:

a) Formula-los plans e instrumentos de ordenación urbanística previstos nesta lei.

b) Instala-las infraestructuras, equipamentos, centros de producción e residenciais do modo máis conveniente para a poboación.

c) Dividi-lo territorio municipal en áreas de solo urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

d) Establecer zonas de distinta utilización segundo a densidade da poboación que deba habitalas, porcentaxe de terreo que poida ser ocupado por construccións, volume, forma, número de plantas, clase e destino dos edificios, de acordo coas ordenacións xerais uniformes para cada especie deles en toda a zona.

e) Determina-lo trazado das vías públicas e medios de comunicación.

f) Establecer espacios libres para parques e xardíns públicos en proporción adecuada ás necesidades colectivas.

g) Sinala-la localización e características dos centros e servicios de interese público e social, centros docentes e análogos.

h) Cualificar terreos para a construcción de vivendas suxeitas ós diferentes réximes de protección pública.

i) Determina-la configuración e dimensións das parcelas edificables.

j) Determina-lo uso do solo, do subsolo e das edificacións.

k) Orienta-la composición arquitectónica das edificacións e regular, nos casos nos que fose necesario, as súas características estéticas.

2. A competencia urbanística, no que atinxe á execución do planeamento, confire as seguintes facultades:

a) Realizar, conceder e controla-la execución das obras de urbanización.

b) Fomenta-la iniciativa dos particulares, apoiando e promovendo a súa participación nos procesos de execución.

c) Expropia-los terreos e construccións necesarios para efectua-las obras e cantos conveñan á economía da urbanización proxectada.

3. A competencia urbanística no que se refire á intervención na regulación do mercado do solo confire as seguintes facultades:

a) Transmitir terreos edificables e establecer dereitos de superficie sobre eles.

b) Constituír e xestionar patrimonios públicos de solo.

c) Exercita-los dereitos de tenteo e retracto.

d) Regula-los terreos urbanos e urbanizables como garantía de dereito a unha vivenda digna.

4. A competencia urbanística verbo da intervención no exercicio das facultades dominicais relativas ó uso do solo e edificación comprenderá as seguintes facultades:

a) Intervir na parcelación de terreos.

b) Someter a previa licencia a construcción e uso dos predios.

c) Prohibi-los usos que non se axusten á ordenación urbanística.

d) Esixirlles ós propietarios o cumprimento das obrigacións impostas por esta lei.

5. A competencia en materia de disciplina urbanística comprenderá as seguintes funcións:

a) Inspecciona-las obras, edificacións e usos do solo para comproba-lo cumprimento da legalidade urbanística.

b) Adopta-las medidas necesarias para a restauración da orde urbanística vulnerada e repoñe-los bens afectados ó estado anterior á producción da situación ilegal.

c) Sanciona-los responsables das infraccións urbanísticas.

6. As mencionadas facultades terán carácter enunciativo e non-limitativo, e a competencia urbanística comprenderá cantas outras fosen congruentes con ela, para seren exercidas de acordo con esta lei e coas demais que resulten de aplicación.

7. A xestión pública canalizará e fomentará, na medida máis ampla posible, a iniciativa privada e substituiraa cando esta non alcance a cumpri-los obxectivos necesarios, coas compensacións que esta lei establece.

Artigo 4. Fins da actividade urbanística.

Son fins propios da actividade urbanística, en desenvolvemento dos principios rectores enunciados nos artigos 45, 46 e 47 da Constitución, os seguintes:

a) Asegurar que o solo se utilice en congruencia coa utilidade pública e a función social da propiedade, garantindo o cumprimento das obrigacións e cargas legalmente establecidas.

b) Impedi-la desigual atribución dos beneficios e cargas do planeamento entre os propietarios afectados e impoñe-la xusta distribución deles.

c) Asegura-la participación da comunidade nas plusvalías que xere a acción urbanística dos entes públicos.

d) Preserva-lo medio físico, os valores tradicionais, os sinais de identidade e e a memoria histórica de Galicia.

e) Harmoniza-las esixencias de ordenación e conservación dos recursos naturais e da paisaxe rural e urbana co mantemento, diversificación e desenvolvemento sostible do territorio e da súa poboación, para contribuír a eleva-la calidade de vida e a cohesión social da poboación.

f) Velar para que a actividade urbanística se desenvolva promovendo a máis ampla participación social, garantindo os dereitos de información e de iniciativa dos particulares, asegurando, en todo caso, a participación dos cidadáns e das asociacións por estes constituídas para a defensa dos seus intereses e valores.

g) Consegui-la integración harmónica do territorio e protexe-los valores agrarios, forestais e naturais e a riqueza e variedade arquitectónica fomentando o emprego das formas constructivas propias das diversas zonas e garantindo a súa integración no medio rural.

h) Fomenta-la ordenación e mellora dos núcleos rurais, evitando a degradación e a perda das construccións tradicionais, favorecendo o uso e desfrute do medio rural.

i) Exerce-las competencias das administracións públicas de acordo cos principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, co obxectivo de garanti-la plena aplicación e eficacia da normativa urbanística.

Artigo 5. Dirección da actividade urbanística.

1. A dirección e control da xestión urbanística corresponde, en todo caso, á administración urbanística competente.

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

3. Cando o mellor cumprimento dos fins e obxectivos do planeamento urbanístico así o aconselle, suscitarase a iniciativa privada na medida máis ampla posible, a través dos sistemas de actuación ou, se é o caso, mediante concesión. Neste sentido, poderán subscribirse convenios urbanísticos con particulares coa finalidade de establece-los termos de colaboración para o mellor e máis eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.

4. Na formulación, tramitación e xestión do planeamento urbanístico as administracións urbanísticas competentes deberán asegura-la participación dos interesados e, en particular, os dereitos de iniciativa ou información por parte das entidades representativas dos intereses que resulten afectados e dos cidadáns.

Artigo 6. Regras de interpretación.

As dúbidas na interpretación do planeamento urbanístico producidas por imprecisións ou por contradiccións entre documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta os criterios de

menor edificabilidade, de maior dotación para espacios públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das normas.

Título I
Réxime urbanístico do solo

Capítulo I
Disposicións xerais

Artigo 7. Réxime da propiedade.

1. As facultades urbanísticas do dereito de propiedade relativas ó uso do solo, subsolo e voo, e en especial a súa urbanización e edificación, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos nesta lei e, en virtude dela, polos plans de ordenación, 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 obrigacións e cargas legalmente establecidas e coordinadamente coa lexislación sectorial.

2. A ordenación do uso dos terreos e das construccións establecida na lexislación e no planeamento urbanísticos non lles confire ós 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 8. Subrogación real.

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

Artigo 9. Deberes de uso, conservación e rehabilitación.

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

a) Destinalos ós usos permitidos polo planeamento urbanístico.

b) Mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.

2. *(Derrogado pola Lei 15/2004)*[1]

3. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe dos traballos correspondentes que non excedan o límite do contido normal daquel que, no caso das construccións, está representado pola metade do custo de reposición do ben ou de nova construcción con características similares, excluído o valor do solo.

---

[1] *Texto na Lei 9/2002: "2. Os propietarios de inmobles e edificacións en solo rústico e en solo de núcleo rural, ademais dos deberes establecidos no número anterior, estarán obrigados a realiza-las obras necesarias para a protección do medio rural e ambiental."*

4. Os propietarios de terras 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.

Capítulo II
Clasificación do solo

Artigo 10. Clasificación do solo.

Os plans xerais de ordenación municipal deberán clasifica-lo territorio municipal en todos ou algúns dos seguintes tipos de solo: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

Artigo 11. Solo urbano.

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

a) Que conten con acceso rodado público e cos servicios de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo planeamento.

Para estes efectos, os servicios construídos para a conexión dun sector de solo urbanizable, as vías perimetrais dos núcleos urbanos, as vías de comunicación entre núcleos, 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 servicios citados no apartado anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, como mínimo nas dúas terceiras partes dos espacios aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral estableza.

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

Artigo 12. Categorías de solo urbano.

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías:

a) Solo urbano consolidado, integrado polos soares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquiri-la condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construcción.

b) Solo urbano non-consolidado, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas con distribución equitativa de beneficios e cargas, por aqueles sobre os que o planeamento urbanístico prevexa unha ordenación substancialmente diferente da realmente existente, así como polas áreas de recente urbanización xurdida á marxe do planeamento.

Artigo 13. Solo de núcleo rural.

1. Constitúen o solo de núcleo rural os terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifesten a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa e que figuren diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos.

2. O planeamento urbanístico deberá realizar unha análise detallada da formación e evolución dos asentamentos, das súas peculiaridades urbanísticas, morfolóxicas, do seu grao de consolidación pola edificación e das súas expectativas de desenvolvemento, así como das tipoloxías edificatorias, forma dos ocos e das cubertas, e características dos materiais, cores e formas constructivas empregadas nas edificacións e construccións tradicionais de cada asentamento.

3. O planeamento delimitará o ámbito dos núcleos rurais atendendo a proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado, a morfoloxía e tipoloxías propias dos ditos asentamentos e da área xeográfica en que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, como mínimo, o 50 %, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das ditas edificacións tradicionais. Igualmente delimitará a área de expansión dos ditos núcleos, de acordo cos criterios de crecemento que o planeamento urbanístico prevexa. A dita área estará comprendida polos terreos delimitados por unha liña poligonal paralela á de circunscrición do núcleo existente e como máximo a 200 metros lineais dela sen que, en ningún caso, poida afectar a solo rústico especialmente protexido.

Os núcleos rurais situados na franxa de 200 metros desde o límite interior da ribeira do mar non poderán ser ampliados en dirección ó mar agás nos casos excepcionais nos que o Consello da Xunta o autorice expresamente, pola especial configuración da zona costeira onde se atopen ou por motivos xustificados de interese público, xustificando a necesidade da iniciativa, a oportunidade e a súa conveniencia en relación co interese xeral.

Artigo 14. Solo urbanizable.

1. Constituirán o solo urbanizable os terreos que non teñan a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos nesta lei.

2. No solo urbanizable o plan xeral diferenciará dúas categorías:

a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados que teñan establecidos os prazos de execución e as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico.[2]

b) Solo urbanizable non-delimitado ou diferido, integrado polos demais terreos que o plan xeral clasifique como solo urbanizable.

Artigo 15. Solo rústico.

Constituirán o solo rústico os terreos que deban ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico e, en todo caso, os seguintes:

---

[2] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto deste punto na Lei 9/2002: "a) Solo urbanizable delimitado ou inmediato, que é o comprendido en sectores delimitados e que teñan establecidos os prazos de execución, as condicións para a súa transformación e o desenvolvemento do plan xeral. Incluiranse nesta categoría os terreos contiguos ó solo urbano que o plan xeral considere adecuados para seren urbanizados."*

a) Os terreos sometidos a un réxime específico de protección incompatible coa súa urbanización, de conformidade coa lexislación de ordenación do territorio ou coa normativa reguladora do dominio público, as costas, o medio ambiente, o patrimonio cultural, as infraestructuras e doutros sectores que xustifiquen a necesidade de protección.

b) Os terreos que, sen estaren incluídos entre os anteriores, presenten relevantes valores naturais, ambientais, paisaxísticos, productivos, históricos, arqueolóxicos, culturais, científicos, educativos, recreativos ou outros que os fagan merecedores de protección ou cun aproveitamento que deba someterse a limitacións específicas.

c) Os terreos que, tendo sufrido unha degradación dos valores enunciados no apartado anterior, deban protexerse a fin de facilitar eventuais actuacións de recuperación dos ditos valores.

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

e) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o desenvolvemento urbanístico en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.[3]

Artigo 16. Soares.

1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, conten con acceso por vía pública pavimentada e servicios 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, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

2. Os terreos incluídos no solo urbano non-consolidado e no solo urbanizable só poderán alcanza-la condición de soar despois de executadas, conforme o planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, se é o caso, para a ampliación ou reforzo destes.

Capítulo III
Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1.ª
Solo urbano

Artigo 17. Dereitos dos propietarios.

Os propietarios de solo urbano teñen o dereito de completa-la urbanización dos terreos para que adquiran a condición de soares e a edificar estes nas condicións establecidas nesta lei e no planeamento aplicable.

Artigo 18. Aproveitamento urbanístico.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

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

[3] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

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

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

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

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

– Polígonos para os que o novo plan non prevé o incremento da superficie edificable respecto 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.[4]

Artigo 19. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.

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

a) Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que aqueles alcancen, se aínda non a tivesen, a condición de soar.

Para tal efecto, deberán custea-los gastos de urbanización precisos para completa-los servicios urbanos e regulariza-las vías públicas, executa-las obras necesarias para conectar coas redes de servicios e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ó municipio os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 122 desta lei.

b) Regulariza-los predios para adapta-la súa configuración ás esixencias do planeamento cando fose preciso por se-la súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.

c) Edifica-los soares nos prazos que se é o caso sinale o planeamento urbanístico.

d) Conservar e, se é o caso, rehabilita-la edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no apartado 1.b) do artigo 9 desta lei.

Artigo 20. Deberes dos propietarios de solo urbano non-consolidado.

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

a) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para os viais, espacios libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servicio predominantemente do polígono no que os seus terreos resulten incluídos.

---

[4] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "b) Nos terreos incluídos polo plan na categoría de solo urbano non-consolidado e, xa que logo, incluídos nunha área de reparto, o aproveitamento resultante de referir á súa superficie o 90 % do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente, agás no suposto de terreos incluídos en polígonos para os que o plan impoña cargas especialmente onerosas relativas á rehabilitación integral ou á restauración de bens de interese cultural ou inmobles catalogados; nese caso, o aproveitamento urbanístico será o que resulte de aplicarlles ós terreos o aproveitamento tipo da área de reparto correspondente."*

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

c) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo correspondente ó aproveitamento urbanístico do concello, por exceder do susceptible de apropiación privada, nos termos establecidos polo apartado b) do artigo 18 desta lei.

A administración actuante non terá que contribuír ós custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

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

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

f) Edifica-los soares no prazo que, se é o caso, estableza o planeamento.

2. Non poderá ser edificado terreo ningún que non reúna a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante aval que deberá alcanza-lo custo estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen regulamentariamente.

Sección 2.ª
Solo urbanizable

Artigo 21. Réxime do solo urbanizable.

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

Ademais, terán o dereito de promove-la súa transformación solicitándolle ó concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento, de conformidade co establecido nesta lei e no plan xeral de ordenación municipal, ou proceder ó seu desenvolvemento se xa estivese ordenado directamente no plan xeral.

2. A transformación do solo urbanizable a través do plan parcial poderá ser tamén promovida pola Administración municipal ou autonómica.

3. No solo urbanizable delimitado, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestructuras e as de carácter provisional nas condicións establecidas no artigo 102 desta lei.

4. No solo urbanizable non-delimitado, en tanto non se aprobe o correspondente plan de sectorización, aplicarase o réxime establecido para o solo rústico nesta lei.

Artigo 22. Deberes dos propietarios de solo urbanizable.

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

a) Cederlle obrigatoria e gratuitamente á Administración municipal todo o solo necesario para os viais, espacios libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servicio do sector no que os terreos resulten incluídos.

b) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral ou o plan de sectorización inclúa ou adscriba ó sector no que estean comprendidos os terreos, e executa-la súa urbanización unicamente dos incluídos no sector nas condicións que determine o plan.

c) Custear e, se é o caso, executa-las infraestructuras de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación e reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e de conformidade cos requisitos e condicións que estableza o plan xeral.

d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ó 10 % do aproveitamento tipo da área de reparto. A administración actuante non terá que contribuír ós custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.

e) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ó inicio da execución material daquel.

f) Custear e, se é o caso, executa-las obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos polo planeamento, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás empresas que presten os correspondentes servicios.

g) Edifica-los soares no prazo que, se é o caso, estableza o planeamento.

h) Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas á Administración autonómica os terreos destinados á dotación autonómica para a construción de vivendas de promoción e titularidade pública. [5]

Artigo 23. Aproveitamento urbanístico.

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

Sección 3.ª
Núcleos rurais

Subsección 1.ª
Dereitos e deberes

Artigo 24. Réxime.

1. Os terreos que os plans xerais inclúan nas áreas delimitadas como núcleos rurais de poboación serán destinados ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades da poboación residente nos ditos núcleos.

Os propietarios desta clase de solo teñen dereito ó seu uso e edificación nas condicións establecidas nesta sección.

2. Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ó concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, ó seu cargo, a conexión cos servicios existentes no núcleo.

---

[5] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*

3. No suposto de execución de plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural que prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

a) Cederlles gratuitamente ós concellos os terreos destinados a viais, equipamentos e dotacións públicas.

b) Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.

c) Solicita-la licencia de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza.

4. O plan xeral establecerá as limitacións necesarias para impedir que a edificación na área de expansión poida dificultar a aprobación do futuro plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

En todo caso, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área de expansión agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206.1 desta lei.

Unha vez aprobado o plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, poderá obterse licenza municipal con suxeición ás condicións establecidas polo plan e sen necesidade da previa autorización autonómica.[6]

5. No suposto de execución de plans especiais que desenvolvan operacións de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural, ademais das obrigas establecidas no apartado anterior, os propietarios do solo estarán obrigados a cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á administración municipal o solo correspondente ao 10 % do aproveitamento urbanístico da dita área. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se localice o dito aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.[7]

Subsección 2.ª
Condicións de uso

Artigo 25. Tipos de actuacións.

Nos núcleos rurais delimitados de conformidade con esta lei, permitiranse, logo da licencia municipal e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ó disposto no artigo 29 desta lei.

b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 29 desta lei.

c) Novas edificacións de acordo coas regras establecidas no artigo 29 desta lei.

d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29.[8]

---

[6] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*
[7] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*
[8] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

Artigo 26. Obras de derrubamento e demolición.

1. Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construccións existentes, agás nos seguintes supostos:

a) Aquelas construccións sen interese arquitectónico ningún nas que, polo seu reducido tamaño ou imposibilidade de acceso, non sexa posible a súa recuperación, restauración ou reconstrucción para calquera uso dos autorizados nesta lei.

b) As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico das que, estando en ruína material de acordo coa lexislación urbanística, con evidente perigo para as persoas ou cousas, non sexa viable a súa recuperación total ou parcial.

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

2. Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licencia de demolición achegándolle ó proxecto técnico un estudio xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

Artigo 27. Usos permitidos nos núcleos rurais.

O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, productivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estructura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitaliza-la vida rural e mellora-lo nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Artigo 28. Actuacións prohibidas.

Dentro do núcleo rural non se permitirán:

a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cunha tipoloxía que non responda ás do asentamento no que se localicen.

b) Vivendas encostadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.

c) Naves industriais de calquera tipo.

d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ó 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 maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras.

f) (*Derrogado pola Lei 15/2004)*[9]

---

[9] *Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "f) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros."*

g) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.[10]

h) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construccións, pola natureza dos procesos de producción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.

Subsección 3.ª
Condicións de edificación

Artigo 29. Condicións de edificación.

1. As novas edificacións que se pretendan realizar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolida-la trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

a) A parcela mínima edificable non será inferior a 300 metros cadrados, agás casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanzar a parcela mínima.

Na área de expansión do núcleo delimitada segundo o disposto polo artigo 13, a parcela mínima edificable non será inferior a 600 metros cadrados. [11]

b) As características estéticas e construtivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións, empregarase a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do contorno.[12]

c) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou actividade, deberase descompoñer en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberanse adoptar as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.[13]

d) A altura da edificación non excederá de planta baixa e piso, nin dun máximo de 7 metros medidos na forma establecida no artigo 42, apartado 1, letra c), desta lei.

---

[10] *Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "g) As novas instalacións destinadas á producción agropecuaria que excedan do tipo tradicional e familiar determinado pola consellería competente en materia de agricultura."*

[11] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "a) A parcela mínima edificable será de 300 metros cadrados agás casos excepcionais debidamente xustificados de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten alcanza-la parcela mínima.*

Na área de expansión do núcleo delimitada segundo o disposto polo artigo 13, a parcela mínima edificable non será inferior a 600 metros cadrados."

[12] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "b) As novas construccións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas constructivas tradicionais e comúns do propio asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona; excepcionalmente, por razóns xustificadas e logo da autorización do concello, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó contorno. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado e con cores acordes co medio rural."*

[13] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "c) O volume máximo das novas edificacións será similar ás edificacións tradicionais existentes, podendo encostarse ou recuarse a outras construccións."*

e) A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40º, e estará formada por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. No suposto de que o planeamento urbanístico permita o aproveitamento baixo cuberta, este deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por ventás inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas. Agás en casos debidamente xustificados e logo da autorización preceptiva do concello, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas, agás naquelas zonas nas que se xustifique que formen parte das tipoloxías tradicionais e conten coa previa autorización preceptiva do concello.

f) Para as novas construccións, serán obrigatorios, agás en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos con respecto ás vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixo da vía, e 3 metros con respecto ó lindeiro posterior. En caso de que se desexase recuar unha edificación ós lindeiros laterais, este recuamento deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autoriza-las edificacións esixirase ter resoltos, con carácter previo e a custa do promotor, como mínimo os servicios de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais e subministración de enerxía eléctrica ou, noutro caso, garanti-la execución simultánea coa edificación.

2. Regulamentariamente poderán establecerse condicións adicionais específicas de edificación e uso do solo aplicables a cada área do territorio.

3. O plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, con fundamento no estudo detallado e individualizado do núcleo rural, poderá establecer condicións de edificación distintas das fixadas nos apartados a), d) e f) do número 1 deste artigo.[14]

4. A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas neste artigo.[15]

Artigo 30. Condicións excepcionais para equipamentos comunitarios. *(Derrogado pola Lei 15/2004.)*[16]

Sección 4.ª
Solo rústico

Subsección 1.ª
Réxime

Artigo 31. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.

[14] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

[15] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

16 Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Malia o disposto no artigo anterior, e con carácter excepcional, poderanse autorizar edificacións destinadas a equipamentos comunitarios que, dando resposta ós parámetros formais actuais e ás condicións medioambientais do asentamento no que se localizan, non cumpran as condicións mencionadas no citado artigo. Neste caso, para a obtención da licencia, será necesario obte-lo previo informe favorable do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio; para tal efecto presentarase un estudio xustificativo da solución achegada que deberá axustarse na medida do posible ó carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

En todo caso, o volume total non poderá exceder en tres veces ó individual das edificacións tradicionais existentes no asentamento nin supoñer unha forma desproporcionada con relación ás construccións rurais alí existentes. Será posible, non obstante, a fragmentación deste volume en varios interconexionados entre si, co fin de adapta-las volumetrías ás tipoloxías existentes cun aspecto que se asemelle ás agrupacións das edificacións do lugar."

1. Os propietarios de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, desfrutar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e destino rústico daqueles. Para estes efectos, os propietarios poderán levar a cabo:

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

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

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, sempre que os propietarios se comprometan a repoñer os terreos ao seu estado anterior no prazo que se determine. Para estes efectos, o concello poderá esixir a prestación das garantías necesarias.[17]

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos nesta lei.

2. Os propietarios de solo rústico deberán:

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

b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos nesta lei, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.

c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licencia municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33 desta lei.

d) Realizar ou permitir realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a 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.

e) Cumpri-las obrigacións e condicións sinaladas nesta lei para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restriccións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico e a autorización autonómica outorgada ó amparo desta lei.

Artigo 32. Categorías.

No solo rústico distinguiranse as seguintes categorías:

1. Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.[18]

---

[17] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

[18] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "1. Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio consideren inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización ou polos riscos naturais ou tecnolóxicos, ou en consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible. "*

2. Solo rústico especialmente protexido, constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole deban estar sometidos a algún réxime especial de protección incompatible coa súa transformación, de acordo co disposto neste apartado.

Dentro deste tipo de solo rústico especialmente protexido distinguiranse as seguintes categorías:

a) Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos terreos obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002 e polos terreos concentrados con resolución firme producida nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser incluídos na categoría de solo rústico de protección forestal.

Non obstante, o plan xeral poderá excluír xustificadamente desta categoría os ámbitos lindantes sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais que resulten necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional, que serán clasificados como solo urbanizable ou incluídos na área de expansión dos núcleos rurais, respectivamente.[19]

b) Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir as ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos dun incendio a partir da entrada en vigor desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial produtividade forestal, os montes públicos e os montes veciñais en man común.

Non obstante, os montes veciñais en man común poderán ser cualificados como solo rústico de protección forestal ou incorporados polo plan a calquera outra categoría de solo rústico especialmente protexido que se considere máis adecuada.

Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría as áreas sen masas arboradas merecedoras de protección, lindantes sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resulten necesarias para o desenvolvemento urbanístico racional.[20]

c) Solo rústico de protección de infraestructuras, constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestructuras e as súas zonas de afección non susceptibles de transformación, como son as de 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

---

[19] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "a) Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos de alta productividade agrícola ou gandeira, posta de manifesto pola existencia de explotacións que a avalen ou polas propias características ou potencialidade dos terreos ou das zonas onde se enclaven, así como polos que sexan obxecto de concentración parcelaria a partir da entrada en vigor desta lei ou o fosen nos dez anos anteriores a esta data, agás que deban ser merecedores doutra protección. Consideraranse tamén solo rústico de protección agropecuaria as áreas de cultivo libres de edificación de extensión maior de 10 hectáreas."

[20] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "b) Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos destinados a explotacións forestais e os que sustenten masas arbóreas que deban ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, productivas, paisaxísticas, recreativas ou de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustenten masas arbóreas, deban ser protexidos por cumpri-las ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que sufrisen os efectos do lume a partir da entrada en vigor desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela. Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras que declare a administración competente como áreas de especial productividade forestal.

Tamén quedan incluídos nesta categoría os montes públicos e os montes veciñais en man común, en tanto non se declare a súa desafectación pola administración competente."

a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme as previsións dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.

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

Así mesmo, incluiranse nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio, que se estenderán, como mínimo, á zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a redución. Igualmente terán a dita consideración os terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano con risco de inundación, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas.

Malia o anterior, as correntes de auga de escasa entidade que discorran dentro do ámbito dun sector de solo urbanizable quedarán debidamente integradas no sistema de espazos libres públicos, con suxeición ao réxime do solo urbanizable.[21]

e) Solo rústico de protección de costas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopen a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar.

Excepcionalmente, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral de ordenación municipal poderá reducir por razóns cumpridamente xustificadas a franxa de protección ata os 100 metros contados desde o límite interior da ribeira do mar.

f) Solo rústico de protección de espacios naturais, constituído polos terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da Lei 9/2001, de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora dos espacios naturais, a flora e a fauna. Igualmente terán a dita consideración os terreos que os instrumentos de ordenación do territorio, as normas provinciais de planeamento ou o planeamento urbanístico consideren necesario protexer polos seus valores naturais, ambientais, científicos ou recreativos.

g) Solo rústico de protección paisaxística, constituído polos terreos que determine o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio coa finalidade de preservar as vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, e dos monumentos ou edificacións de singular valor.[22]

h) Solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, que estean previstas no planeamento ou na lexislación sectorial que lles sexa de aplicación.

i) As demais que se determinen regulamentariamente.

3. Cando un terreo, polas súas características, poida corresponder a varias categorías de solo rústico, optarase entre incluílo na categoría que outorgue maior protección ou ben incluílo en varias categorías, cuns réximes que se aplicarán de forma complementaria; neste caso, se se produce contradicción entre os ditos réximes, prevalecerá a que outorgue maior protección.

---

[21] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "d) Solo rústico de protección das augas, constituído polos terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas continentais como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas ou descontinuas de auga e como leito ou fondo das lagoas e encoros, terreos inundados e zonas húmidas e a zona de servidume. Así mesmo, incluiranse nesta categoría as zonas de protección que para tal efecto delimiten os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio que se estenderán, como mínimo, á zona de policía definida pola lexislación de augas, agás que o plan xustifique suficientemente a reducción. Igualmente terán a dita consideración os terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, con risco de inundación, e aqueles baixo os cales existan augas subterráneas que deban ser protexidas."

[22] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "g) Solo rústico de protección de interese paisaxístico, constituído polos terreos lindantes coas estradas e demais vías públicas, exteriores ós núcleos rurais e ó solo urbano, que ofrezan vistas panorámicas do territorio, do mar, do curso dos ríos ou dos vales, dos monumentos ou edificacións de singular valor, así como os accesos a fitos paisaxísticos significativos e os propios fitos."

4. Sen prexuízo de mante-la súa clasificación como solo rústico especialmente protexido, poderán adscribirse os terreos como sistema xeral de espacios libres e zonas verdes públicas ós novos desenvolvementos urbanísticos que estean previstos nos terreos lindantes, sen que se teña en conta a súa superficie para os efectos de cómputo de edificabilidade nin densidade.

5. Nos municipios con máis do 40 % da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, en aplicación do artigo 32 desta lei, o plan xeral de ordenación municipal poderá outorgar outra clasificación en ámbitos lindantes sen solución de continuidade co solo urbano e cos núcleos rurais que resulten imprescindibles para o desenvolvemento urbanístico sostible, sempre que o plan conteña as medidas necesarias para a integración da ordenación proposta coa paisaxe e os valores merecedores de protección.[23]

Subsección 2.ª
Condicións de uso

Artigo 33. Usos e actividades en solo rústico.

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

1. Actividades e usos non-constructivos:

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

b) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

d) Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.

e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras.

2. Actividades e usos constructivos:

a) Construccións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

b) Construccións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións apícolas.

c) Construccións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal.

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

e) Construccións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.

f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

---

[23] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificados precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 desta lei.[24]

g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 desta lei, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.[25]

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

i) Cerramentos ou valado de predios nas condicións establecidas polo artigo 42.1.c) desta lei.[26]

j) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.[27]

k) Construccións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de productos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.[28]

m) Infraestruturas de abastecemento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos sólidos urbanos ou de produción de enerxía.[29]

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

Artigo 34. Usos en solo rústico.

1. Os usos en solo rústico relacionados no artigo anterior determínanse nos artigos seguintes, para cada categoría de solo, como:

---

[24] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "f) As infraestructuras e obras públicas en xeral, tales como os centros e as redes de abastecemento de auga; os centros de producción, servicio, transporte e abastecemento de enerxía eléctrica e gas; as redes de saneamento, estacións de depuración e os sistemas vinculados á reutilización de augas residuais; os centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos; os ferrocarrís, portos e aeroportos; as telecomunicacións; e, en xeral, tódalas que resulten así cualificadas en virtude da lexislación especifica, dos instrumentos de ordenación territorial ou do planeamento urbanístico."

[25] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "g) Construccións e instalacións para equipamentos, dotacións ou servicios que deban localizarse no medio rural, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental, construccións e instalacións deportivas e de ocio ó aire libre e campamentos de turismo."

[26] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "i) Cerramentos ou valado de predios con elementos opacos ou de fábrica, cunha altura máxima de 1,5 metros e o resto das características determinadas polo planeamento municipal."

[27] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "j) Localización de caravanas e outros elementos móbiles, destinados a vivenda, habitación ou actividades económicas, instalados por termo superior a un día."

[28] Novo punto introducido pola Lei 15/2004.

[29] Novo punto introducido pola Lei 6/2007.

a) Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixibilidade de licencia urbanística municipal e das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

b) Usos autorizables: os suxeitos a autorización da Administración autonómica, previamente á licencia urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioración dos valores protexidos.

2. No solo rústico especialmente protexido para zonas con interese patrimonial, artístico ou histórico, antes do outorgamento da licencia municipal será necesario obte-lo preceptivo informe favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licencias que se outorguen para usos prohibidos, así como as licencias municipais outorgadas para usos autorizables sen a previa e preceptiva autorización autonómica ou en contra das súas condicións.

4. Non necesitarán autorización autonómica previa, para os efectos desta lei, as infraestructuras, dotacións e instalacións previstas nun proxecto sectorial aprobado ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.

Artigo 35. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.

1. Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente recollidos no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, agás os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto no artigo 41 desta lei.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten solo rústico de protección de espacios naturais e de interese paisaxístico estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

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

3. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, agás nos casos expresamente autorizados por esta lei.

Artigo 36. Solo rústico de protección ordinaria. [30]

---

[30] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 36. Solo rústico de protección ordinaria.*

Nos terreos clasificados como solo rústico de protección ordinaria aplicarase o seguinte réxime mínimo de protección, sen prexuízo das superiores limitacións que estableza o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio:

1. Usos permitidos por licencia municipal directamente:
Os usos relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras a), b), c) e i) do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:
O resto dos usos relacionados no artigo 33 desta lei, agás o previsto na letra h) do apartado 2, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

O réxime do solo rústico de protección ordinaria ten por finalidade garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible. Estará sometido ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c) ***e e)***[31] *, e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 desta lei.*

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

O resto dos usos relacionados no artigo 33 desta lei, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

Artigo 37. Solos rústicos de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.[32]

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria e forestal ten por finalidade principal preservar os terreos de alta produtividade e garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible. O réxime do solo rústico de protección de infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar as infraestruturas existentes ou de nova creación.

Estará sometido ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 desta lei. ***Ademais, no solo rústico de protección forestal permitirase o relacionado na alínea 1, letra e).***[33]

En solo rústico de protección de infraestruturas, permitiranse as instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestrutura.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

En solo rústico de protección agropecuaria, serán autorizables os usos relacionados no apartado 1, letras a) e d), e no apartado 2, letras a), b), d), e), h), j), k) e l), do artigo 33 desta lei, así como os que se poidan establecer a través dos

---

3. Usos prohibidos:
Tódolos demais."

[31] *A referencia á letra e) foi introducida pola Lei 3/2008, de ordenación da minaría de Galicia.*

[32] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 37. Solos rústicos de protección agropecuaria e de protección forestal.*

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria e de protección forestal, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto, respectivamente, preserva-los terreos de alta productividade agrícola ou gandeira e preserva-los terreos que sustentan masas forestais que deban ser protexidas e igualmente aqueles cunha reforestación de interese xeral. Estarán sometidos ó seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licencia municipal: Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma: Os relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras e), f) e k), do artigo 33 desta lei. Ademais, no solo rústico de protección agropecuario poderán autorizarse as actividades relacionadas no apartado 2, letras a), b) e h), e no solo rústico de protección forestal as relacionadas no apartado 2, letras a), b) e c), do citado artigo 33, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos: Tódolos demais."

[33] *O último inciso foi introducido pola Lei 3/2008, de ordenación da minaría de Galicia.*

instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística dos terreos nin lesionen os valores obxecto de protección.

En solo rústico de protección forestal, poderán autorizarse os usos relacionados no apartado 1, letras a) e d), e no apartado 2, letras a), b), c), d), e), g), h), j), k) e l), do artigo 33, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección, así como as actividades relacionadas no apartado 1, letra e), e os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

En solo rústico de protección de infraestruturas, unicamente serán autorizables os usos relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras d) e f), do artigo 33 e no apartado 2, letra d), do artigo 33, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

***Artigo 38. Solos rústicos de protección das augas, das costas, de interese paisaxístico e de patrimonio cultural.*[34]**

O réxime xeral dos solos rústicos de protección das augas, das costas, de interese paisaxístico e do patrimonio cultural, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar o dominio público hidráulico e marítimo e o seu contorno, así como os espazos de interese paisaxístico e o patrimonio cultural, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letras f) e i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras e) e l), do artigo 33 desta lei, así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

No solo rústico de protección de costas e de protección de augas, ademais dos usos anteriormente indicados, poderán autorizarse especificamente as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3. Usos prohibidos:

---

[34] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 38. Solo rústico de protección de infraestruturas.*
O réxime xeral do solo rústico de protección de infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preserva-los terreos ocupados por infraestruturas e as súas zonas de afección, así como os que sexan necesarios para a implantación doutras novas. Esta categoría de solo queda suxeita ó seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licencia municipal:
Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:
Os relacionados no apartado 2, letras a), d) e f), do artigo 33 desta lei, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:
Tódolos demais."

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

Artigo 39. Solo rústico de especial protección de espazos naturais.[35]

O réxime xeral dos solos rústicos de protección de espazos naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os seus valores naturais, paisaxísticos e tradicionais, quedando suxeitos ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras e), f) e l), do artigo 33 desta lei, así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e desfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados polo apartado 2, letra l), do artigo 33 sobre solo rústico de especial protección de espazos naturais, será necesario obter o previo informe favorable da consellería competente en materia de conservación de espazos naturais.

Nos municipios con máis do 40 % da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados no apartado 2, letras a), b), c) e d), sempre que quede garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

Artigo 40. Edificacións existentes de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico. [36]

---

[35] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 39. Solos rústicos de protección das augas, das costas e de interese paisaxístico.*

O réxime xeral dos solos rústicos de protección das augas, das costas e de interese paisaxístico, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora en materia de augas e costas, ten por obxecto preserva-lo dominio público hidráulico e marítimo e o seu contorno, así como os espacios de interese paisaxístico, quedando suxeitos ó seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licencia municipal:
Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 33 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:
Os relacionados no apartado 1, letra a), e no apartado 2, letras e) e f), do artigo 33 desta lei, sempre que estean vinculados á conservación, utilización e desfrute do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:
Tódolos demais, especialmente os usos residenciais e industriais."

[36] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 40. Solo rústico de protección de espacios naturais.*

O réxime do solo rústico de protección de espacios naturais definido no artigo 32.2.f) desta lei, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preserva-los valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que xustifican a súa protección.

1. Usos permitidos por licencia municipal:
Os relacionados no apartado 1, letras b) e c), e no apartado 2, letra i), do artigo 33 desta lei.

Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinaria cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei

Subsección 3.ª
Procedemento para o outorgamento de autorizacións

Artigo 41. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica prevista nesta lei correspóndelle ó director xeral competente en materia de urbanismo.

2. O procedemento para a tramitación das autorizacións autonómicas en solo rústico axustarase ás seguintes regras:

a) O promotor deberá presenta-la solicitude ante o concello acompañada de anteproxecto redactado por técnico competente, co contido que se detalle regulamentariamente, e, como mínimo, a documentación gráfica, fotográfica e escrita que sexa suficiente para coñece-las características esenciais da localización e do seu contorno nun radio mínimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie deles, do uso solicitado e das obras necesarias para a súa execución, conservación e servicio, as súas repercusións territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustifica-lo cumprimento das condicións establecidas nesta lei.

b) O concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncio que deberá publicarse no taboleiro de anuncios do concello e nun dos xornais de maior difusión no municipio. O anuncio deberá indicar, como mínimo, a localización, o uso solicitado, a altura e a ocupación da edificación pretendida, e o lugar e horario de consulta da documentación completa.[37]

c) Concluída a información pública, o concello remitiralle o expediente completo tramitado á consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, incluíndo as alegacións presentadas e os informes dos técnicos municipais e do órgano municipal que teña atribuída a competencia para outorga-la licencia de obra.

---

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:
Os vinculados á conservación, utilización e desfrute do medio natural sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección, así como os relacionados no apartado 2, letra e), do artigo 33, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:
Tódolos demais, especialmente os usos residenciais e industriais."

[37] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "b) O concello someterá o expediente a información pública por un prazo mínimo de vinte días, mediante anuncios que deberán publicarse no taboleiro de anuncios do concello e nun dos diarios de maior difusión no municipio. O anuncio na prensa deberá realizarse durante dous días consecutivos indicando, como mínimo, a localización, o uso solicitado, a altura e ocupación da edificación pretendida e o lugar e horario de consulta da documentación completa."*

Transcorrido o prazo de tres meses sen que o concello lle remitise o expediente completo á consellería, os interesados poderán solicita-la subrogación desta última, que lle reclamará o expediente ó concello e proseguirá a tramitación ata a súa resolución.

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

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

e) O director xeral competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude a esta lei e ós instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente, concedendo a autorización simplemente ou condicionándoa xustificadamente á introducción de medidas correctoras, ou ben denegándoa motivadamente. Transcorrido o dito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a autorización por silencio administrativo.

Subsección 4.ª
Condicións de edificación

Artigo 42. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

1. Para outorgar licencia ou autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

a) Garanti-lo acceso rodado público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos e, se é o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixi-las repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servicios e infraestructuras existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor 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 e que poderán consistir na esixencia de prestar aval do exacto cumprimento dos ditos compromisos por importe do 10 % do custo estimado para a implantación ou o reforzo dos servicios.

b) Preve-las medidas correctoras necesarias para minimiza-la incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a consegui-la menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos productivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación: [38]

---

[38] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "c) Cumpri-las seguintes condicións de edificación:*

- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá nunca do 20 % da superficie do predio.

- O volume máximo da edificación será similar ás edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencia do uso ou actividade autorizable, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexionados entre si, co fin de adapta-las volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural.

- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, definíndose, para tal efecto, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións de cuberta que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificados, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.

- Nos solos rústicos de protección ordinaria, de protección agropecuaria e de protección de infraestructuras, a altura máxima das edificacións non poderá supera-las dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de tódalas fachadas, desde a rasante natural do terreo ó arrinque inferior da vertente de cuberta, agás que as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.

- As características estéticas e constructivas e os materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construccións tradicionais do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais

– A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20 % da superficie do predio. Non obstante, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras e os establecementos de acuicultura poderán ocupar ata o 40 % da superficie da parcela. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, cando menos, nun terzo da superficie da parcela.

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

– As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías rurais tradicionais do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos, e solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes. Agás en casos debidamente xustificados pola calidade arquitectónica do proxecto, os materiais que se vaian utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica e/ou lousa, segundo a tipoloxía propia da zona.

– Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, a altura máxima das edificacións non poderá superar as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá superar os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán superar unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma.

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

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

d) Cumpri-las seguintes condicións de posición e implantación:

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

- Os edificios localizaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ó terreo e ó lugar máis apropiado para consegui-la maior reducción do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.

- Os recuamentos das construccións ós lindes da parcela deberán garanti-la condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5 metros.

---

tradicionais e propios da zona; excepcionalmente, por razóns xustificadas, poderán empregarse outros materiais sempre que se garanta a súa adecuación ó contorno.

- Os cerramentos e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica superen a altura de 1,5 metros, agás en casos expresamente xustificados e derivados da implantación que se realice. En todo caso, deberán realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, non permitíndose o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine."

- As condicións de abancalamento obrigatorio e de acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de xeito 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, como mínimo, a metade da superficie da parcela.

e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real do predio á construcción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ó uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses contado desde o outorgamento da licencia municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, contando desde o outorgamento da licencia.

g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licencia municipal e a autorización autonómica, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado, e será de aplicación o disposto no artigo 203 desta lei.

h) As que se fixen regulamentariamente.

2. Ás obras de derrubamento e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 26 desta lei.

Artigo 43. Condicións adicionais que deben cumpri-las edificacións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agrícolas ou gandeiras.

As edificacións destinadas a uso residencial complementario da explotación agrícola ou gandeira, ademais das condicións xerais especificadas no artigo 42 desta lei, cumprirán as seguintes:

a) *(Derrogado pola Lei 15/2004)*[39]

b) A edificación deberá estar intimamente ligada á explotación agrícola ou gandeira do solicitante. Para tal efecto, deberá acreditarse fidedigna e imprescindiblemente que o solicitante é titular dunha explotación das sinaladas e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

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

d) En todo caso, a superficie mínima esixible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cadrados, a superficie ocupada pola edificación non superará o 5 % da superficie neta da parcela.

e) A edificación residencial non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación situada en solo rústico, agás as da propia explotación agrícola ou gandeira.

Artigo 44. Condicións adicionais para outras actividades constructivas non-residenciais.

1. As construccións en solo rústico distintas das sinaladas no artigo anterior, ademais das condicións xerais especificadas no artigo 42 desta lei, cumprirán as seguintes:

---

[39] *Texto na Lei 9/2002: "a) Que os terreos sobre os que se sitúe a edificación residencial estean clasificados como solo rústico de protección agropecuaria e que o planeamento urbanístico teña previsto expresamente este uso nese tipo de solo. "*

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 5.000 metros cadrados.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea.

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras, cinexéticas e forestais ou ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 25 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 desta lei.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será de aplicación no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.[40]

3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o artigo 195.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal cando se realicen en edificacións que foron construídas ao abeiro das preceptivas licenza urbanística e autorización autonómica.[41]

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.

O planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio poderán reducir ou aumentar estas distancias dentro do seu ámbito territorial de aplicación, respectando en todo caso o establecido pola lexislación sectorial que sexa de aplicación.[42]

5. (Derrogado pola Lei 15/2004)[43]

Título II
Planeamento urbanístico

Capítulo I

[40] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "2. Excepcionalmente, poderán permitirse pequenas construccións e instalacións destinadas a explotacións agrícolas, gandeiras e forestais, ou ó servicio e mantemento das infraestructuras e obras públicas, aínda cando a superficie da parcela sexa inferior á esixida no número anterior, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construcción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice, e non se superen os 100 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros."*

[41] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "3. Os usos relacionados no apartado 1.d) do artigo 33 desta lei non poderán situarse a menos de 1.000 metros do límite do solo rústico de especial protección, nin dentro do alcance visual desde as principais vías de comunicación. As parcelas deberán cerrarse ou valarse con cerrados vexetais."*

[42] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima ós asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 200 metros.*

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial de aplicación."

[43] *Texto na Lei 9/2002: "5. O establecido no artigo 42 e neste artigo non resultará de aplicación á rehabilitación de edificacións tradicionais."*

Clases de instrumentos de ordenación

Sección 1.ª
Disposicións xerais

Artigo 45. Instrumentos de ordenación.

1. A ordenación urbanística levarase cabo a través de normas subsidiarias e complementarias de planeamento e de plans xerais de ordenación municipal que se desenvolverán a través dos instrumentos urbanísticos previstos na sección cuarta deste capítulo.

2. Os plans de ordenación urbanística están vinculados xerarquicamente ás determinacións das directrices de ordenación do territorio e ós demais instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, e deberán redactarse en coherencia con todos eles.

Artigo 46. Límites de sostibilidade.

1. O planeamento urbanístico terá como obxectivo no solo urbano consolidado favorece-la conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espacios urbanos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciais ou distintivos que conforman a identidade local.

En tal sentido, procurarase mante-la trama urbana existente, e as construccións de nova planta, así como a reforma, rehabilitación ou ampliación das existentes, serán coherentes coa tipoloxía arquitectónica característica do contorno, en particular en canto á altura, ó volume e ó fondo edificables.

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

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

b) En municipios con poboación superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.

c) En municipios con poboación superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes: 0,85 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

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

3. En solo urbanizable delimitado de uso residencial, hoteleiro ou terciario contiguo ó solo urbano, a superficie edificable total de cada sector non poderá supera-los seguintes niveis de intensidade:

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

b) En municipios con poboación superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: 0,85 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

c) En municipios con poboación superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes: 0,60 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.

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

O planeamento xustificará a edificabilidade asignada en cada ámbito, segundo os criterios establecidos polo artigo 52.3 desta lei, valorando o parque de vivendas existente.

4. No resto do solo urbanizable delimitado e no non-delimitado de uso residencial, hoteleiro ou terciario, a superficie edificable total en cada sector non poderá superar os 0,30 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.[44]

5. En solo urbano non consolidado e solo urbanizable de uso industrial, non se permitirá unha ocupación do terreo polas construcións superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito.[45]

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

a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a trasteiros de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcamentos ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.[46]

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.

7. As directrices de ordenación do territorio e os plans territoriais integrados aprobados ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán establecer os límites de edificabilidade para determinadas áreas do territorio, sen suxeición ao disposto nos números 2 e 3 deste artigo.[47]

Artigo 47. Calidade de vida e cohesión social.

1. O plan xeral deberá preve-las reservas de solo necesarias para a implantación dos sistemas xerais ou conxunto de dotacións urbanísticas ó servicio predominante do conxunto da poboación, do seu asentamento, mobilidade e emprego, en proporción adecuada ás necesidades da poboación, e tendo en conta a capacidade máxima residencial derivada do plan e, como mínimo, os seguintes:

a) Sistema xeral de espacios 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 as seguintes dotacións urbanísticas: [48]

---

[44] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "4. No resto do solo urbanizable delimitado e no non-delimitado, de uso residencial, hoteleiro ou terciario, a superficie edificable total en cada sector non poderá supera-las 15 vivendas por hectárea nin 0,30 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo."*

[45] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "5. En solo urbano non-consolidado e solo urbanizable delimitado de uso industrial non se permitirá unha ocupación do terreo polas construccións superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito. En solo urbanizable non-delimitado non se poderá ocupar máis da metade da superficie do sector."*

[46] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "a) Computaranse tódalas superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ó que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das construídas no subsolo con destino a aparcadoiros e instalacións de calefacción, electricidade ou análogas."*

[47] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

[48] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable as reservas mínimas de solo para as seguintes dotacións urbanísticas:*

a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, 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: o 10 % da superficie total do ámbito.

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

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

– En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 2 % da superficie do ámbito.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

– En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

– En ámbitos de uso terciario: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.

– En ámbitos de uso industrial: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte será de dominio público.

3. O planeamento efectuará as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisface-las necesidades da poboación, co fin de asegura-la súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estructura urbanística, de modo que non se localicen en zonas marxinais ou residuais.

4. O concello pleno, por maioría absoluta legal e sen necesidade de segui-lo procedemento de modificación do plan, poderá acorda-lo 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 incrementa-las zonas verdes e os espacios libres públicos.

5. O plan xeral cualificará como solo dotacional os terreos que fosen destinados efectivamente a usos docentes ou sanitarios públicos, elementos funcionais das infraestruturas de transportes e instalacións adscritas á defensa nacional. 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

---

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, 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: o 20 % da superficie total do ámbito.

- En ámbitos de uso industrial: o 10 % da superficie total do ámbito.

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

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

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 2 % da superficie do ámbito.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

- En ámbitos de uso residencial, hoteleiro ou terciario: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte deben ser de dominio público.

- En ámbitos de uso industrial: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público."

atribuírselles aos propietarios o 100 % do aproveitamento tipo, de conformidade co establecido nesta lei, coa finalidade de facilitar o financiamento de infraestruturas públicas.[49]

6. Regulamentariamente precisaranse as dimensións e características, así como, se é o caso, o destino das reservas de solo dotacional público.

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

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.

O regulamento de desenvolvemento desta lei poderá establecer os supostos e condicións nos que se permita a utilización do subsolo dos espazos públicos para aparcadoiros privados.[50]

9. O planeamento urbanístico determinará o trazado e as características das redes básicas de distribución de enerxía eléctrica, de abastecemento de auga, de evacuación e saneamento de augas residuais, de telefonía e doutras redes, galerías ou canalizacións de servizos necesarios.

Para as novas redes de ámbito supramunicipal non previstas no planeamento urbanístico, será necesario aprobar previamente o correspondente proxecto sectorial ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.[51]

10. Os plans establecerán naqueles sectores de solo urbanizable para os que se prevexan usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan os predominantes, unha reserva de solo co carácter de dotación autonómica para construción de vivendas de promoción e titularidade pública en contía de 2,5 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial.

A edificabilidade que se asigne a estes terreos virá xustificada polo plan logo de estudar as rendas da poboación municipal e a demanda de vivendas prevista para a poboación das rendas máis baixas. En todo caso, a edificabilidade total non poderá superar o 2,5% da establecida para o uso residencial na totalidade do sector de que se trate, e terase en conta para o cálculo das demais dotacións, equipamentos e espazos libres locais.[52]

11. Con independencia do disposto no punto anterior, os plans xerais deberán prever tamén as reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Nos municipios que no momento da aprobación inicial do seu plan xeral conten como mínimo con 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal, estas reservas non poderán ser inferiores ao 40% da edificabilidade residencial prevista polo plan xeral para o conxunto do solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado, e non poderán ser inferiores ao 30% da devandita edificabilidade no resto dos municipios.

O plan xeral distribuirá discrecionalmente as reservas entre o solo urbano non consolidado e o urbanizable delimitado de conformidade coas regras seguintes:

---

[49] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "5. O plan xeral cualificará como solo dotacional os terreos que fosen destinados efectivamente a usos docentes ou sanitarios, elementos funcionais das infraestructuras de transportes e instalacións adscritas á defensa nacional. Malia o anterior, logo do informe favorable da administración competente por razón da materia, poderán ser destinados polo plan xeral a outros usos dotacionais ou á construcción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública."*

[50] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "8. O plan que conteña a ordenación detallada poderá regula-lo uso do subsolo dos espacios de dominio público coa finalidade de preve-la implantación de infraestructuras, aparcadoiros públicos e outras dotacións de titularidade pública.*

Excepcionalmente será posible, coa única finalidade de posibilita-lo cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas nesta lei, e sempre que se acredite a imposibilidade do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada, a utilización do subsolo polos propietarios do polígono mediante a técnica da concesión de dominio público sen necesidade de concurso."

[51] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

[52] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*

a) Como mínimo, o 20% da edificabilidade residencial do solo urbano non consolidado será para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública.

b) As reservas que localice o plan en solo urbano non consolidado non poderán ser superiores ás que fixe para o solo urbanizable delimitado.

c) En solo urbano non consolidado a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva será a mesma para todos os distritos, e en cada sector de solo urbanizable delimitado será como mínimo do 20% da edificabilidade residencial, excepto naqueles sectores cuxa edificabilidade total non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo, en cuxo caso a reserva poderá reducirse ou suprimirse, sempre que o planeamento xeral compense esta redución no resto dos sectores.

As reservas para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública deberanse localizar evitando a concentración excesiva de vivendas do devandito tipo, para favorecer a cohesión social e evitar a segregación territorial dos cidadáns por razón do seu nivel de renda.[53]

12. Os plans de sectorización deberán prever tamén as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Estas reservas non poderán ser inferiores ás necesarias para localizar o 40% de edificabilidade residencial prevista no plan de sectorización.[54]

13. Malia o disposto nos puntos 11 e 12, o plan xeral levará a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda e, en particular, da suxeita aos diferentes réximes de protección, en función das circunstancias relativas aos prezos do solo e da vivenda, á evolución da poboación, á expectativa de creación de novos fogares e ás necesidades de reposición e/ou rehabilitación do parque inmobiliario por razón do seu estado e antigüidade, de tal forma que, tendo presente a estimación así elaborada, se a devandita demanda non pode ser atendida coas porcentaxes fixadas nos devanditos puntos, incrementará a reserva ata cubrir esa demanda.

Porén, se o plan xeral acredita que a reserva prevista nos puntos 11 e 12 é excesiva para atender a demanda potencial de vivenda protexida atendendo as circunstancias expostas antes e que unha porcentaxe elevada da edificabilidade residencial que prevexa o planeamento xeral para o conxunto do solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado non está dirixida a satisfacer a demanda de primeira residencia, poderase reducir a porcentaxe de
reserva ata o 20%, sempre e cando o municipio conte con menos de 20.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial do planeamento.

Estarán exentos das reservas de terreos reguladas nos puntos 11 e 12 aqueles concellos que, no momento da aprobación inicial do seu planeamento xeral, conten con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal, cando o devandito plan xeral non conteña previsións para novos desenvolvementos urbanísticos, en solos clasificados como urbanos non consolidados e urbanizables, que superen as 5 vivendas por cada 1.000 habitantes e ano, tomando como referencia o número de anos que se fixe como horizonte do planeamento.[55]

Artigo 48. Normas de calidade urbana.

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. Os viarios principais de nova apertura en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable non poderán ter un ancho inferior a 16 metros.

[53] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*
[54] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*
[55] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*

3. O planeamento urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles, evitando tamén a repetición de solucións urbanísticas e tipoloxías edificatorias idénticas.

4. 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 ó máximo o acceso directo ós espacios públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

5. O planeamento urbanístico deberá fixa-la altura máxima das edificacións en proporción ó ancho das vías e espacios libres, de modo que queden garantidas as mellores condicións posibles de soleamento e ventilación natural das vivendas.

6. O planeamento poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, deberán soterrarse as redes de servizos das novas urbanizacións.[56]

Artigo 49. División do solo urbano e urbanizable.

1. A totalidade do solo urbano dividirase polo plan xeral en distritos, atendendo a racionalidade e calidade da ordenación urbanística e a accesibilidade da poboación ás dotacións, utilizando preferentemente como límites os sistemas xerais e os elementos estructurantes 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 incluí-la totalidade dos terreos correspondentes ás categorías de solo urbano consolidado e non-consolidado. O plan xeral deberá xustificar que no conxunto do solo urbano non-consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e de limitación de intensidade establecidos nesta lei.

Para os efectos de aplicar os estándares de reserva mínima de solo para dotacións públicas de carácter local e dos límites de edificabilidade, non se terán en conta aqueles ámbitos de solo urbano non-consolidado que se sometan a operacións de reforma interior coa finalidade de obter novas dotacións públicas, sempre que da ordenación establecida polo plan non resulte incrementada a superficie edificable respecto da preexistente licitamente realizada nin se incorporen novos usos que xeren plusvalías; neste caso, será necesario obter o informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.[57]

2. O solo urbanizable dividirase en sectores para os efectos da súa ordenación detallada e de aplicación dos estándares establecidos nesta lei, que deberán ter unha extensión mínima de 20.000 metros cadrados ou a superior que fixe o planeamento. 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 estructura urbanística do plan xeral. No solo urbanizable delimitado inmediato ó solo urbano, o plan xeral poderá delimitar sectores de menor superficie, sempre que resulte viable técnica e economicamente o cumprimento dos estándares urbanísticos.

Artigo 50. Normas técnicas de planeamento.

1. As normas técnicas do planeamento urbanístico terán por obxecto a determinación dos seguintes extremos:

[56] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*
[57] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

a) Os requisitos mínimos de calidade, substantivos e formais dos distintos instrumentos de planeamento urbanístico.

b) Os modelos indicativos de regulación das diferentes zonas de ordenación urbanística máis usuais, con determinación para cada unha delas dos elementos tipolóxicos definitorios das construccións en función do seu destino ou referidos a ámbitos territoriais determinados. Os plans de ordenación poderán establecelo réxime urbanístico das zonas resultantes das operacións de cualificación que realicen por simple remisión ó pertinente modelo de regulación.

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

d) As prescricións técnicas para elabora-la documentación dos diferentes instrumentos de planeamento.

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

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

Sección 2.ª
Normas subsidiarias e complementarias de planeamento

Artigo 51. Obxecto e contido.

1. As normas subsidiarias e complementarias de planeamento establecerán as disposicións que deberán ser aplicadas nos municipios que carezan de plan xeral de ordenación municipal.

2. Así mesmo, serán de aplicación, con carácter complementario, para supli-las indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen modifica-la cualificación do solo nin altera-las determinacións do planeamento que complementan.

3. As normas subsidiarias e complementarias de planeamento conterán as seguintes determinacións:

a) Fins e obxectivos da súa promulgación.

b) (*Derrogado pola Lei 15/2004*)[58]

c) Relacións e incidencias coas directrices de ordenación territorial.

d) Regulación dos usos do solo e da edificación.

e) Medidas de protección urbanística do medio rural, do patrimonio e da paisaxe.

f) Definición do ámbito e condicións de desenvolvemento de sectores de solo urbanizable delimitado para actuacións previstas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, con destino á creación de solo empresarial público ou á construcción de vivendas de promoción pública.

4. As normas subsidiarias e complementarias incluirán os seguintes documentos:

---

[58] *Texto na Lei 9/2002:"b) Delimitación do solo urbano e dos núcleos rurais dos municipios sen planeamento municipal, de acordo co disposto nos artigos 11 e 13 desta lei."*

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

b) Planos de información.

c) Planos de delimitación do solo.

d) Ordenanzas de edificación e uso do solo.

e) Normativa de protección do medio rural, do patrimonio cultural e da paisaxe.

f) Calquera outro documento que sexa procedente para o cumprimento das determinacións das propias normas.

Sección 3.ª
Plan xeral de ordenación municipal

Artigo 52. Consideracións xerais.

1. Os plans xerais de ordenación municipal, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral, abranguerán un ou varios termos municipais completos, clasificarán o solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, definirán os elementos fundamentais da estructura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promove-lo 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 garanti-la coherencia interna das determinacións urbanísticas, a viabilidade técnica e económica da ordenación proposta, o equilibrio dos beneficios e cargas derivados do plan entre as distintas áreas de reparto, a proporcionalidade entre o volume edificable e os espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación e a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de reparto.

Artigo 53. Determinacións de carácter xeral.

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

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

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

c) División do solo urbano en distritos de acordo co disposto no artigo 49 desta lei.

d) Delimitación dos sectores en solo urbanizable delimitado.

e) Estructura xeral e orgánica do territorio integrada polos sistemas xerais determinantes do desenvolvemento urbano e, en particular, polos sistemas xerais de comunicacións e as súas zonas de protección, de espacios libres e zonas verdes públicas, de equipamento comunitario público e de servicios 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.

f) Catálogo dos elementos que polos seus valores naturais ou culturais, ou pola súa relación co dominio público, deban ser conservados ou recuperados, coas medidas de protección que procedan.

g) Delimitación das concas de interese paisaxístico no termo municipal e medidas para a súa adecuada protección e recuperación.

h) Delimitación de áreas de reparto en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable delimitado, con fixación do aproveitamento tipo, se é o caso.

i) Carácter público ou privado das dotacións.

j) Determinación, se é o caso, dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento e, en xeral, para o cumprimento dos deberes urbanísticos.

2. Así mesmo, os plans xerais deberán conte-las determinacións necesarias para que as construccións e instalacións cumpran as condicións de adaptación ó ambiente establecidas polo artigo 104 desta lei.

Artigo 54. 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 espacios libres e zonas verdes destinados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas, de recreo e expansión, indicando o seu carácter público ou privado.

d) Espacios reservados para dotacións, equipamentos e demais servicios 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) Regulación detallada dos usos, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e construccións, así como as características estéticas da edificación e do seu contorno.

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

g) Previsión de aparcadoiros de titularidade pública, que poderán localizarse incluso no subsolo dos sistemas viarios e de espacios 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) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueloutros servicios que, se é o caso, prevexa o plan.

i) Se é o caso, establecemento de prazos para a edificación.

Artigo 55. Determinacións en solo urbano non-consolidado.

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

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

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

b) Determinación dos usos globais, tipoloxías edificatorias, altura máxima e superficie total edificable.

c) Fixación da contía das reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas que deberá preve-lo plan especial.

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

3. [59]

Artigo 56. Determinacións en solo de núcleo rural.

Os plans xerais de ordenación municipal conterán a ordenación detallada dos núcleos rurais segundo o disposto nesta lei e, para tal efecto, incluirán as seguintes determinacións:

a) Delimitación do seu perímetro e estudio do compoñente parroquial actual.

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

c) Trazado da rede viaria pública.

d) Regulamentación do uso pormenorizado dos terreos e construccións, así como das características estéticas da edificación.

e) Cantas outras resulten convenientes para a conservación e recuperación da morfoloxía do núcleo e a salvagarda dos leitos naturais, das redes de camiños rurais, da estructura parcelaria histórica e dos usos tradicionais.

f) Fixación dos indicadores que deban dar lugar á necesidade de redactar un plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural para lle facer fronte á complexidade urbanística sobrevida.

Artigo 57. Determinacións en solo urbanizable delimitado.

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

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

b) Desenvolvemento dos sistemas da estructura xeral da ordenación urbanística do territorio coa precisión suficiente para permiti-la 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 servicios que, se é o caso, prevexa o plan.

[59] *Derrogado pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "En tódolos municipios, o plan xeral deberá preve-las reservas de solo necesarias para atende-las demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública; estas reservas non poderán ser inferiores ás necesarias para localiza-lo 20 % da edificabilidade residencial en cada distrito."*

d) 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 servicios existentes e as medidas procedentes para atende-las necesidades xeradas e, se é o caso, a implantación do servicio público de transporte, recollida de residuos urbanos e cantos outros resulten necesarios.

Así mesmo, o plan xeral establecerá obrigatoriamente as características, dimensións e capacidade mínima das infraestructuras e servicios necesarios para o desenvolvemento do sector e determinará con precisión os terreos necesarios para a conexión co sistema xeral viario e de infraestructuras e servicios urbanos existentes que deberán incluírse ou adscribirse ó desenvolvemento do sector.

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

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

2. Ademais das determinacións do número anterior, os plans xerais poderán ordenar detalladamente, co mesmo contido e determinacións esixibles a un plan parcial, aqueles sectores de desenvolvemento urbanístico preferente, de maneira que se poidan executar directamente sen necesidade de planeamento de desenvolvemento. Nestes casos, será necesario que se garanta a execución do plan a través de actuacións públicas programadas ou privadas concertadas coa administración.

Artigo 58. Determinacións en solo urbanizable non-delimitado.

En solo urbanizable non-delimitado, o plan xeral establecerá os criterios para delimita-los correspondentes sectores, tales como os relativos a magnitude, usos, intensidade de uso, dotacións, equipamentos, sistemas xerais que deban executarse e conexións con eles, así como prioridades para garantir un desenvolvemento urbano racional. En particular, poderá condicionarse a delimitación de novos sectores ó desenvolvemento dos xa delimitados no plan xeral.

Artigo 59. Determinacións en solo rústico.

Os plans xerais de ordenación municipal, segundo o disposto nesta lei, conterán as seguintes determinacións:

a) Delimitación das distintas categorías de solo rústico.

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

c) Normas e medidas de protección do solo rústico para asegura-lo mantemento da natureza rústica dos terreos e a conservación, protección e recuperación dos valores e potencialidades propios do medio rural.

Artigo 60. 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 delimitado.

2. Así mesmo, determinarán os ámbitos de actuación preferente en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable delimitado, para os que deberán fixarse os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas cos particulares, así como as determinacións da ordenación detallada sen necesidade de remisión ó planeamento de desenvolvemento.

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

No suposto de que se lles atribúa o financiamento a administracións ou entidades públicas distintas do municipio, deberá acreditarse a conformidade delas.

Artigo 61. Documentación.

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

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

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

c) (Derrogado pola Lei 6/2007) [60]

d) Planos de información.

e) Planos de ordenación urbanística do territorio.

f) Normas urbanísticas.

g) Estratexia de actuación e estudio económico.

h) Catálogo de elementos que hai que protexer ou recuperar.

i) Aqueloutros que se consideren necesarios para reflectir adecuadamente as súas determinacións.

2. O estudio do medio rural servirá de base para establece-las medidas tendentes á conservación e mellora das súas potencialidades intrínsecas e, en particular, para a protección dos seus valores ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais ou con potencialidade productiva. Para estes efectos, analizará detalladamente os usos do solo, os cultivos, a paisaxe rural, a tipoloxía das edificacións e construccións tradicionais da zona, as infraestructuras existentes, os camiños e vías rurais, o planeamento urbanístico dos municipios limítrofes e calquera outra circunstancia relevante para a xustificación das determinacións en solo rústico.

3. A análise do modelo de asentamento poboacional terá por obxecto determina-las medidas que se vaian adoptar para a preservación e mellora do medio rural, definindo os elementos que o constitúan e a súa inserción no marco comarcal e destacando a división parroquial, o sistema de núcleos de poboación e a súa relación co medio natural ou productivo.

Co fin de fundamenta-la delimitación dos núcleos rurais, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, a súa morfoloxía, infraestructuras e dotacións urbanísticas existentes, consolidación edificatoria, patrimonio arquitectónico e cultural e calquera outra circunstancia urbanística relevante para xustifica-las determinacións sobre o solo de núcleo rural. O estudio incluirá unha ficha, plano e fotografía aérea

[60] *Texto na Lei 9/2002: "c) Estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico."*

individualizada para cada núcleo rural; nestes documentos hase recolle-la información urbanística anteriormente indicada.

4. Derrogado pola Lei 6/2007. [61]

Sección 4.ª
Planeamento de desenvolvemento

Subsección 1.ª
Disposición común

Artigo 62. Disposición común ós plans de desenvolvemento.

1. Os plans parciais e plans especiais poderán modifica-la ordenación detallada establecida polo plan xeral de ordenación de acordo coas seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a mellora da articulación dos espacios libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a previsión de novas dotacións públicas, 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 53, 55.2 e 57 desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garanti-las conexións.

c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a alteración dos usos globais.

d) Que non supoñan unha diminución, fraccionamento ou deterioración da capacidade de servicio e da funcionalidade dos espacios previstos para as dotacións locais.

2. Os plans parciais e especiais poderán reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de reparto, sempre que o reaxuste non afecte a solo rústico de especial protección nin a dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ó 5 % do ámbito delimitado polo plan xeral. En todo caso, será necesaria a previa audiencia ós propietarios afectados.

Subsección 2.ª
Plans parciais

Artigo 63. Plans parciais: obxecto.

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

2. En municipios sen planeamento xeral tamén se poderán aprobar plans parciais para o desenvolvemento de sectores de solo urbanizable delimitado polas normas subsidiarias e complementarias de planeamento.

---

[61] *Texto na Lei 9/2002: "4. O estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico terá por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e desenvolvemento das determinacións do plan xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimiza-los seus impactos e a valoración da adecuación das infraestructuras e servicios necesarios para garanti-los novos desenvolvementos en condicións de calidade e sostibilidade ambiental, así como a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.*

O documento elaborado deberá incluí-la correspondente ficha resumo das afeccións que puidesen incidir en cada un dos recursos naturais e bens que se van protexer, o catálogo das medidas correctoras, se é o caso, e a xustificación da implantación das novas infraestructuras e servicios urbanos."

Artigo 64. Determinacións dos plans parciais.

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 dotacións urbanísticas en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 47 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 servicios que, se é o caso, prevexa o plan.

f) Derrogado pola Lei 6/2008.[62]

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

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

Os servicios técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar sobre a suficiencia das infraestructuras e dos servicios existentes e previstos antes de inicia-la tramitación do plan parcial.

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

j) Plan de etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúa a fixación dos prazos para lles dar cumprimento ós deberes dos propietarios, entre eles os de urbanización e edificación.

Os prazos que se fixen para cumprir os deberes de edificación das vivendas con protección pública non poderán ser superiores aos que se fixen para edificar as vivendas libres.[63]

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

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

---

[62] *Texto na Lei 9/2002: "f) En tódolos municipios, o plan parcial deberá preve-las reservas de solo necesarias para atende-las demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública; estas reservas non poderán ser inferiores ás necesarias para localiza-lo 20 % da edificabilidade residencial en cada sector." Modificado pola Lei 15/2004: "O plan deberá prever as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Estas reservas non serán inferiores ás necesarias para localizar o 20 % da edificabilidade residencial de cada sector. Malia o anterior, o plan poderá reducir ou suprimir esta reserva cando a edificabilidade total do sector non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo."*

[63] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*

Artigo 65. Documentación dos plans parciais.

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

Se o plan parcial foi sometido á avaliación ambiental estratéxica non será necesario o estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.[64]

Subsección 3.ª
Plans de sectorización

Artigo 66. Plans de sectorización.

1. Os plans de sectorización son os instrumentos mediante os cales se establecen as determinacións estructurantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non-delimitado.

2. Os plans de sectorización deben resolve-la adecuada integración do ámbito delimitado na estructura de ordenación municipal definida polo plan xeral.

3. Os plans de sectorización deben conte-las seguintes determinacións:

a) A delimitación do sector que será obxecto de transformación, de acordo cos criterios básicos establecidos polo plan xeral.

b) As determinacións de ordenación básica propias do plan xeral para o solo urbanizable delimitado, sinaladas no artigo 57 desta lei.

c) A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo número 1 do artigo 47, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais deberán localizarse dentro do ámbito do sector, agás no caso de que o plan xeral determine especificamente a súa localización concreta noutro lugar.[65]

d) As determinacións establecidas no artigo 64 para os plans parciais.

4. En todo caso, a aprobación do plan de sectorización implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade da ocupación, para efectos de expropiación forzosa, dos terreos necesarios para o enlace da zona de actuación cos correspondentes elementos dos sistemas xerais.

Artigo 67. Documentación dos plans de sectorización.

Os plans de sectorización comprenderán os planos de información, incluído o catastral, memoria xustificativa das súas determinacións, estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico, avaliación económica da implantación dos servicios e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo, planos de delimitación do novo

---

[64] *Introducido pola Lei 6/2007.*

[65] *Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "c) A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo número 1 do artigo 47, que deberán situarse no interior do sector con independencia das dotacións locais."*

sector, planos de ordenación urbanística e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución, todos eles co contido que se fixe regulamentariamente.

Se o plan de sectorización foi sometido á avaliación ambiental estratéxica non será necesario o estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.[66]

Subsección 4.ª
Plans especiais

Artigo 68. Finalidades dos plans especiais.

1. En desenvolvemento das previsións contidas nos plans xerais de ordenación municipal, poderán formularse e aprobarse plans especiais coa finalidade de protexer ámbitos singulares, levar a cabo operacións de reforma interior, coordina-la execución de dotacións urbanísticas, protexer, rehabilitar e mellora-lo medio rural ou outras finalidades que se determinen regulamentariamente.

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 mellora-lo medio rural ou establecer infraestructuras e dotacións urbanísticas básicas, sempre que estas determinacións non esixan a previa definición dun modelo territorial.

3. Os plans especiais conterán as determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento correspondente e, en todo caso, as propias da súa natureza e finalidade, debidamente xustificadas e desenvolvidas nos estudios, planos e normas correspondentes.

4. En ningún caso os plans especiais poderán substituí-los plans xerais na súa función de instrumentos de ordenación integral do territorio, polo que non poderán modifica-la clasificación do solo, sen prexuízo das limitacións de uso que poidan establecerse.

Artigo 69. Plans especiais de protección.

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preserva-lo medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espacios naturais, as áreas forestais, os espacios productivos, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores de interese.

2. Con tales fins poderán afectar a calquera clase de solo e incluso estenderse a varios termos municipais, co obxecto de abarcar ámbitos de protección completos, e poderán establece-las medidas necesarias para garanti-la conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, impoñendo as limitacións que resulten necesarias, mesmo con prohibición absoluta de construír.

3. En particular, os plans especiais que teñan por obxecto protexe-los ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións esixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 75 desta lei.

4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso, antes da aprobación definitiva do plan especial, deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio nos termos sinalados polo artigo 86.1.d).[67]

Artigo 70. Plans especiais de reforma interior.

---

[66] *Introducido pola Lei 6/2007.*
[67] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

1. Os plans especiais de reforma interior teñen por obxecto a execución de operacións de reforma en solo urbano non-consolidado previstas no plan xeral para o desconxestionamento desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servicios públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.

2. Os plans especiais de reforma interior en solo urbano non-consolidado conterán as determinacións adecuadas á súa finalidade e incluirán, como mínimo, as determinacións e documentación propias dos plans parciais.

Artigo 71. Plans especiais de infraestructuras e dotacións.

1. Os plans especiais de infraestructuras e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestructuras básicas relativas ó sistema de comunicacións, transportes, espacios libres públicos, equipamento comunitario, e das instalacións destinadas ós servicios públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas.

2. Os plans especiais de infraestructuras e dotacións conterán as seguintes determinacións:

a) Delimitación dos espacios reservados para infraestructuras e dotacións urbanísticas e o seu destino concreto.

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

c) Medidas de protección necesarias para garanti-la funcionalidade e accesibilidade das infraestructuras e dotacións urbanísticas.

Artigo 72. Plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

1. Estes plans especiais terán por finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.

2. O ámbito de cada plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou en varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou a varios termos municipais.

Non obstante, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa. Neste caso, o plan especial deberá garantir a integración da actuación coa morfoloxía, a paisaxe, os servizos e as características do núcleo rural, conter as determinacións sinaladas polas letras d), e), f), g) e h) do número 3 deste artigo e prever as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcamentos, na proporción mínima establecida polo artigo 47.2.[68]

3. O plan especial conterá as seguintes determinacións:

a) Delimitación das áreas xeográficas homoxéneas por razón da morfoloxía dos asentamentos de poboación, tipoloxía das edificacións, valores e potencialidades do medio rural merecedoras de protección e outras circunstancias relevantes.

---

[68] *Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "2. O ámbito de cada plan especial abranguerá os terreos comprendidos nun ou varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou varios termos municipais."*

b) Estudio das parroquias e delimitación das áreas xeográficas homoxéneas por razón da morfoloxía do asentamento de poboación, tipoloxía das edificacións, valores e potencialidades do medio rural merecedoras de protección e outras circunstancias relevantes.

c) Delimitación dos núcleos rurais incluídos no seu ámbito.

d) Determinación das condicións de volume, forma, tipoloxía, características estéticas, materiais que hai que empregar e técnicas constructivas, condicións de implantación e aqueloutras que se consideren necesarias para garanti-la conservación e preservación das características propias do medio.

e) Identificación dos elementos que deban ser obxecto de protección específica para a súa conservación e recuperación, que deberán incluírse no correspondente catálogo, así como aqueles para os que sexa procedente a súa demolición ou eliminación.

f) Actuacións previstas para a conservación, recuperación, potenciación e mellora dos asentamentos tradicionais e do seu contorno.

g) Calquera outra determinación necesaria para o cumprimento dos seus fins.

h) Previsión nas áreas nas que sexa necesaria a realización de actuacións de carácter integral, para as que deberán delimitarse os correspondentes polígonos. Nestes casos, a densidade máxima non poderá supera-las 25 vivendas por hectárea, sen prexuízo do cumprimento obrigado das condicións de uso e edificación establecidas nesta lei.

Subsección 5.ª
Estudios de detalle

Artigo 73. Estudios de detalle.

1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudios de detalle para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

a) Completar ou reaxusta-las aliñacións e as rasantes.

b) Ordena-los volumes edificables.

c) Concreta-las condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.

2. Os estudios de detalle en ningún caso poderán:

a) Altera-lo destino urbanístico do solo.

b) Incrementa-lo aproveitamento urbanístico.

c) Reducir ou modifica-las superficies destinadas a viais, espacios libres ou dotacións públicas.

d) Preve-la apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.

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

f) Parcela-lo solo.

g) Descoñecer ou infrinxi-las demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Subsección 6.ª
Plans de iniciativa particular

Artigo 74. Plans de iniciativa particular.[69]

Os plans de iniciativa particular ou que teñan por obxecto actuacións urbanísticas de iniciativa particular deberán, ademais das determinacións establecidas neste título:

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

b) 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 110.5 desta lei.

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

Subsección 7.ª
Catálogos

Artigo 75. Catálogos.

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

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

---

[69] *Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "Artigo 74. Plans de iniciativa particular.*
Os plans parciais e especiais de iniciativa particular deberán conter, ademais das determinacións establecidas neste título, as seguintes:

a) Determinación da obrigación de conservación da urbanización, expresando se correrá por conta do municipio, dos futuros propietarios das parcelas ou dos promotores da urbanización.
b) Garantías do exacto cumprimento dos devanditos compromisos, por importe total do custo que resulte para a implantación dos servicios 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 e hanse cancelar, por petición dos interesados, unha vez que quede inscrito o instrumento de equidistribución no rexistro da propiedade."

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

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

Capítulo II
Elaboración e aprobación dos instrumentos de ordenación

Sección 1.ª
Actos preparatorios

Artigo 76. Elaboración do plan.

Os organismos públicos, os concesionarios de servicios públicos e os particulares prestarán o seu concurso á redacción dos plans de ordenación e, para o efecto, facilitaranlles ós organismos encargados da súa redacción os documentos e as informacións necesarios.

Artigo 77. Suspensión de licencias.

1. Os órganos competentes para a aprobación inicial dos instrumentos de planeamento urbanístico poderán acorda-la suspensión do procedemento de outorgamento de licencias de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudia-la súa formación ou reforma.

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

2. O acordo de aprobación inicial dos instrumentos de ordenación determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licencias naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente; para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

3. A suspensión á que se refire o número 1 anterior extinguirase, en todo caso, no prazo dun ano. Se dentro deste prazo se producise acordo de aprobación inicial, a suspensión manterase para as áreas nas cales as novas determinacións de planeamento supoñan modificación da ordenación urbanística.

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

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

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

Artigo 78. Propostas de planeamento.

As entidades, organismos e particulares interesados poderán remitirlle ó concello propostas de planeamento e anteproxectos parciais que sirvan de orientación para a redacción do planeamento. A

aceptación das ditas propostas ou anteproxectos polo órgano ó que lle corresponda a aprobación do planeamento só terá efectos administrativos internos.

Sección 2.ª
Iniciativa e colaboración no planeamento

Artigo 79. Plans de iniciativa particular.

1. Os particulares poderán redactar e elevarlle á administración competente para a súa tramitación os instrumentos de desenvolvemento do plan xeral.

2. Os propietarios afectados deberán presenta-los ditos instrumentos, cando así se previse no plan xeral, dentro dos prazos establecidos para o efecto.

3. De obteren a previa autorización do concello, seranlles facilitados polos organismos públicos cantos elementos informativos precisaren para levar a cabo a súa redacción, e poderán efectuar en predios particulares as ocupacións necesarias para a redacción do plan, consonte a Lei de expropiación forzosa.

4. Os propietarios poderán consultarlle á Administración urbanística municipal e autonómica sobre os criterios de ordenación e as obras que haberán de realizarse con cargo aos promotores para asegurar a conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación, conforme o disposto por esta lei.

A contestación deberá producirse no prazo de catro meses a partir da data de entrada da consulta no rexistro do órgano competente para resolvela.

Cando a consulta se presente acompañada dun anteproxecto técnico, co contido mínimo que se determine regulamentariamente, o transcurso do prazo sen resolución expresa determinará a aceptación pola administración consultada dos criterios de ordenación e da solución proposta para asegurar a conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación, conforme o anteproxecto técnico presentado.[70]

Sección 3.ª
Competencia para a súa formulación

Artigo 80. Formulación das normas subsidiarias e complementarias de planeamento.

As normas subsidiarias e complementarias de planeamento serán formuladas polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

Artigo 81. Formulación do planeamento xeral.

1. Os plans xerais de ordenación municipal serán formulados polos concellos respectivos.

2. Nos supostos nos que algún concello non chegase a formular e aproba-lo correspondente plan xeral, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá requiri-la súa formulación, sinalando o prazo máximo para inicia-la súa tramitación. No suposto de que o municipio non cumpra este requirimento ou paralice inxustificadamente a súa tramitación, poderá o conselleiro dispoñer que se proceda, por subrogación, á formulación do plan xeral polo órgano da Administración autonómica que corresponda. Neste caso, a tramitación realizarase dándolle audiencia ó concello respectivo, por prazo de dous meses, antes da aprobación inicial e da aprobación definitiva.

Artigo 82. Ordenación urbanística que afecte a varios municipios.

---

[70] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

1. Se as necesidades urbanísticas dun territorio que afecte a varios municipios aconsellasen a ordenación conxunta daquel, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá declara-la súa procedencia, de oficio ou por petición de todos ou algún dos municipios afectados.

2. Igual medida será de aplicación cando resultase procedente ordenar urbanisticamente algunha comarca.

3. En ámbolos dous supostos, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio resolverá sobre a procedencia da actuación proposta e determinará o seu ámbito e a quén lle corresponde a súa formulación.

4. Os concellos interesados participarán activamente no proceso de elaboración e tramitación do plan e no financiamento dos custos na forma en que determine a resolución do conselleiro.

Artigo 83. Formulación do planeamento de desenvolvemento.

1. Os plans parciais, plans especiais, plans de sectorización e estudios de detalle poderán ser formulados polos concellos, por outros órganos competentes na orde urbanística e polos particulares lexitimados para facelo.

2. Os plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural poderán ser formulados polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio ou polos municipios afectados.

Sección 4.ª
Procedemento para a aprobación dos instrumentos de planeamento

Subsección 1.ª
Elaboración do planeamento

Artigo 84. Elaboración do planeamento municipal.

1. A redacción dos instrumentos de planeamento urbanístico será efectuada por facultativos con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclos.

2. A redacción do proxecto de plan xeral deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclos, dos que, como mínimo, un deles terá que ser arquitecto ou enxeñeiro de camiños, canais e portos.

3. Acordada a redacción de calquera instrumento de ordenación urbanística, poderá formularse potestativamente un avance do plan que sirva de orientación á súa redacción, no que se conteñan a estratexia, as directrices e os obxectivos xerais do plan. A seguir, abrirase un período de información pública por prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior circulación da provincia, durante o cal as entidades e os particulares poderán suxeri-lo que consideren oportuno e presentar propostas e convenios urbanísticos que xulguen procedentes.

Subsección 2.ª
Tramitación do planeamento

Artigo 85. Procedemento de aprobación do plan xeral.

1. Rematada a fase de elaboración do planeamento, e inmediatamente antes da súa aprobación inicial, o expediente completo seralle remitido ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para o seu informe, que deberá ser emitido no prazo de tres meses. Transcorrido este prazo, poderá continua-la tramitación do plan.

2. O concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e seguidamente será sometido ao trámite de información pública, como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente e durante o mesmo prazo, daráselles audiencia aos municipios limítrofes. Non será precisa a notificación do trámite de información pública aos propietarios de terreos afectados.[71]

3. Ao mesmo tempo que o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten necesarios, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinale outro prazo.

(Segundo parágrafo modificado pola Lei 15/2004 e derrogado pola Lei 6/2007)[72]

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

5. Cumpridos os trámites sinalados nos apartados precedentes, o pleno do concello aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ó órgano autonómico competente que deba outorga-la aprobación definitiva.

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

Unha vez completado o expediente, o conselleiro adoptará motivadamente algunha das seguintes decisións:

a) Aprobar definitivamente o plan. A aprobación poderá ser parcial cando as deficiencias só 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 que o concello emende as deficiencias e lle remita o documento corrixido á consellería para a súa aprobación definitiva.

b) Se non procede outorga-la aprobación definitiva, o órgano competente sinalará as deficiencias e subseguintes modificacións que procede introducir, co obxecto de que, unha vez reparadas e aprobadas polo concello, se eleve de novo o documento para a súa aprobación definitiva, agás que quedase relevado de facelo pola escasa importancia das modificacións.

---

[71] Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "2. O concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e seguidamente será sometido ó trámite de información pública, como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior circulación na provincia, debendo publicarse o anuncio, neste último caso, en dous días consecutivos. Simultaneamente e durante o mesmo prazo, daráselles audiencia ós municipios limítrofes. Non será precisa a notificación do trámite de información pública ós propietarios de terreos afectados."

[72]Texto na Lei 9/2002: "3. Simultaneamente ó trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten necesarios, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinale outro prazo."

Texto do segundo parágrafo na Lei 15/2004: "Asemade, deberá solicitar da consellería competente en materia de medio ambiente o preceptivo informe ambiental, que será emitido no prazo de un mes. Transcorrido este prazo sen que se comunique o informe solicitado, poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan."

c) Denega-la aprobación definitiva no suposto de que o plan en tramitación se considere inviable porque as deficiencias constatadas non sexan susceptibles de emenda.

6. No caso de que se pretenda introducir, no momento da aprobación provisional polo pleno municipal, modificacións que signifiquen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto da clasificación e cualificación do solo, ou en relación coa estructura xeral e orgánica do territorio, abrirase un novo trámite de información pública con anterioridade ó referido acordo do pleno municipal e da remisión da documentación oportuna á consellería para resolver sobre a súa aprobación definitiva.

7. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio analizará:

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

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

c) A coherencia do plan coas directrices de ordenación do territorio e cos demais instrumentos previstos na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como coas normas técnicas de planeamento.

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

En todo caso, dado o valor do litoral como recurso natural e ambiental non-renovable, entenderase que a ordenación urbanística dos terreos situados na franxa de 500 metros desde a ribeira do mar afecta os intereses autonómicos.

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

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

Artigo 86. Tramitación de planeamento de desenvolvemento.

1. A tramitación dos plans parciais, plans especiais e plans de sectorización axustarase ó seguinte procedemento:

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente notificaráselles individualmente a todos os propietarios dos terreos afectados. Para estes efectos, unicamente será obrigatoria a notificación aos titulares que figuren no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan.[73]

[73] *Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior circulación na provincia, debendo publicarse o anuncio, neste último caso, en dous días consecutivos. Simultaneamente notificaráselles individualmente a tódolos propietarios dos terreos afectados; para estes efectos, unicamente será obrigatoria a notificación ós titulares que figuren no rexistro da propiedade e no catastro, debendo figura-la relación na documentación do plan."*

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinale outro prazo.

(Segundo parágrafo modificado pola Lei 15/2004 e derrogado pola Lei 6/2007).[74]

No caso de tramitación de plans parciais ou plans de sectorización, deberase obter tamén da consellaría competente en materia de vivenda o informe sobre o cumprimento e a adecuada localización da dotación autonómica a que fai referencia o artigo 47.3 en relación coa súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, que será emitido en igual prazo. Transcorrido este sen que se comunique o informe obtido, poderase continuar o procedemento de aprobación do plan.[75]

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

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

Para estes efectos, cumpridos os trámites sinalados nos apartados precedentes, o órgano municipal competente aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para o seu informe preceptivo, que deberá ser emitido no prazo de tres meses, contado desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería.

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

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

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

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

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

---

[74] Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinale outro prazo."

Texto do segundo parágrafo na Lei 15/2004: "En caso de tramitación dun plan especial que afecte terreos clasificados como solo rústico, dun plan parcial ou dun plan de sectorización, deberá solicitar da consellería competente en materia de medio ambiente o preceptivo informe ambiental, que será emitido no prazo dun mes. Transcorrido este prazo sen que se comunique o informe solicitado, poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan."

[75] Novo punto introducido pola Lei 6/2008.

Artigo 87. Tramitación dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural.

1. A tramitación dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural correspóndelle ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio ou ó municipio que o formulase.

2. A aprobación inicial será adoptada polo órgano que o formulase, someténdoo a información pública polo prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que será publicado no *Diario Oficial de Galicia* e en dous xornais de maior circulación no ámbito da Comunidade Autónoma, con audiencia ós concellos afectados nos supostos de que non o formulasen.

3. Cando o plan sexa tramitado pola Administración municipal, serán de aplicación os apartados 3, 4, 5 e 6 do artigo 85 desta lei.

4. *(Derrogado pola Lei 15/2004)*[76]

Artigo 88. Tramitación das normas subsidiarias e complementarias de planeamento e doutros instrumentos que afecten a varios municipios.

1. As normas subsidiarias e complementarias de planeamento e os instrumentos de ordenación urbanística que afecten a varios municipios serán tramitados polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, seguindo o procedemento previsto neste capítulo.

2. Antes da aprobación definitiva daráselles traslado do documento elaborado ós municipios afectados a fin de que poidan examinalo e pronunciarse sobre el mediante acordo adoptado polo pleno da corporación no prazo máximo dun mes.

Sección 5.ª
Outras disposicións

Artigo 89. Competencia para a aprobación definitiva.

1. Correspóndelle ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva das normas subsidiarias e complementarias de planeamento, dos plans xerais de ordenación municipal, dos plans de protección, rehabilitación e mellora do medio rural e dos instrumentos de planeamento que afecten a varios termos municipais.

2. A aprobación definitiva dos plans parciais, especiais e de sectorización e dos estudios de detalle corresponderalle ó órgano municipal competente.

Artigo 90. Prazos para a aprobación definitiva de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento do plan xeral de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido

---

[76] *Texto na Lei 9/2002: "4. Cumpridos os trámites precedentes, someterase o plan a informe preceptivo da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que deberá ser emitido no prazo máximo de tres meses. Transcorrido este prazo, poderán proseguirse as actuacións, dispoñendo o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio do prazo de dous meses para a súa aprobación definitiva."*

este prazo sen que recaese resolución expresa, poderá entenderse outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de planeamento.[77]

2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, e para a aprobación definitiva de estudos de detalle será de tres meses, contados desde o acordo de 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.[78]

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

Artigo 91. Regra especial de tramitación.

O Consello da Xunta de Galicia poderá acorda-la declaración de urxencia na tramitación dos plans de desenvolvemento do plan xeral tramitados por iniciativa das administracións públicas ou de empresas con capital exclusivo ou maioritariamente público que teñan como fin principal a urbanización, a creación de solo ou a construcción de vivendas de promoción pública.

Neste caso, reduciranse os prazos a dous meses para a aprobación inicial e a catro meses para a aprobación definitiva, computados segundo dispón o artigo anterior. Transcorrido calquera destes prazos sen que o concello comunicase a resolución procedente, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio actuará por subrogación na tramitación e aprobación definitiva do plan.

Sección 6.ª
Vixencia e revisión dos plans

Artigo 92. Vixencia dos plans.

1. Os plans de ordenación terán vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión.

2. O acordo de aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse, no prazo dun mes desde a súa adopción, no *Diario Oficial de Galicia*, e o documento que conteña a normativa e as ordenanzas, no *Boletín Oficial da Provincia*.

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

No anuncio de aprobación definitiva farase consta-la remisión da documentación á consellería.

---

[77] Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento do plan xeral será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, poderá entenderse denegada a aprobación do correspondente instrumento de planeamento."

[78] Modificado pola Lei 15/2004.Texto na Lei 9/2002: "2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, e para a aprobación dos estudios de detalle será de tres meses, contados desde o acordo de aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, quedarán aprobados definitivamente, sempre que se realizase o trámite de información pública e se obtivesen os informes preceptivos en sentido favorable."

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

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

Artigo 93. Alteración do planeamento.

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

2. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estructura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, motivada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade. A revisión poderá determina-la substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

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

4. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordenanzas suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, sen prexuízo do disposto no artigo 62 desta lei.

As modificacións do planeamento xeral que non impliquen nin a reclasificación de solo nin o incremento da intensidade de uso dunha zona nin alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente non precisarán obter o informe previo á aprobación inicial ao que fai referencia o artigo 85.1 desta lei.[79]

Artigo 94. Modificación dos plans.

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas encamiñadas á mellora substancial da ordenación urbanística vixente, ó desconxestionamento urbano, á mellora da articulación dos espacios libres públicos e dos volumes construídos, á eliminación de usos non desexables ou á incorporación doutros necesarios, á creación de novas dotacións urbanísticas públicas, á resolución de problemas de circulación e a outros fins públicos.

2. Non se poderán formular novas modificacións do planeamento urbanístico durante a tramitación dun plan xeral de ordenación municipal ou da súa revisión; é dicir, desde a súa aprobación inicial ata a súa aprobación definitiva, agás en execución de sentencias.

3. Cando a modificación tendese a incrementa-la intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala a previsión das maiores dotacións públicas, de acordo cos estándares establecidos no apartado 2 do artigo 47, debendo situarse as novas dotacións no mesmo distrito ou sector, segundo se trate de solo urbano ou urbanizable.

[79] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

4. Se a modificación dos plans urbanísticos afectase terreos cualificados como zonas verdes ou espacios libres públicos, a súa aprobación requirirá o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que deberá ser emitido no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o citado prazo sen que se emita informe, entenderase emitido en sentido desfavorable.

5. (Derrogado pola Lei 15/2004)[80]

Artigo 95. Modificación dos plans en solo rústico.

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

2. Só será admisible o cambio de clasificación do solo rústico en urbanizable cando se xustifique de modo fidedigno e manifesto a perda dos valores rurais, tradicionais, paisaxísticos, etnográficos, culturais e, en xeral, as razóns determinantes da súa inclusión no solo rústico. Neste caso, será necesario obte-lo previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que deberá ser emitido no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o citado prazo sen que se emita informe, entenderase emitido en sentido desfavorable.

3. Non se poderá clasificar ou reclasificar como solo urbanizable o solo rústico que sufrise os efectos dun incendio forestal a partir da entrada en vigor desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela, agás autorización expresa do Consello da Xunta de Galicia e na forma que regulamentariamente se determine.

4. A competencia para a aprobación definitiva das modificacións do planeamento que teñan por obxecto a reclasificación de solo rústico de especial protección correspóndelle ó Consello da Xunta de Galicia, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O prazo para a aprobación definitiva será de seis meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o devandito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a aprobación da modificación.

Artigo 96. Suspensión do planeamento.

1. O Consello da Xunta, a instancias do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, e logo da audiencia do concello afectado, poderá suspender para a súa revisión, en todo ou en parte do ámbito ó que se refiran, a vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística.

2. O acordo de iniciación do expediente correspóndelle ó conselleiro e determina por si só a suspensión automática do procedemento de outorgamento de licencias ata a entrada en vigor da ordenación provisional.

3. Co acordo de suspensión, que deberá ser adoptado polo Consello da Xunta no prazo de tres meses desde o acordo de iniciación, aprobarase a ordenación provisional, que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e estará vixente con carácter transitorio ata a entrada en vigor do novo planeamento.

---

[80] *Texto na Lei 9/2002: "5. Non se poderán aprobar modificacións de planeamento que impliquen a diminución ou eliminación de dotacións públicas sen preve-la substitución das que se eliminen por outras de superficie e funcionalidade similar no mesmo distrito ou sector, segundo se trate de solo urbano ou urbanizable, agás que se xustifique a súa innecesariedade e se manteñan os estándares de reserva mínimos establecidos nesta lei."*

Capítulo III
Efectos da aprobación dos plans

Artigo 97. Executividade do planeamento.

Os instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente executivos trala súa entrada en vigor segundo o disposto no artigo 92 desta lei.

Artigo 98. 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 ós fins de expropiación ou imposición de servidumes.

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

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

Artigo 99. Iniciación de expropiacións por ministerio da lei.

Cando transcorran cinco anos desde a entrada en vigor do plan sen que se leve a efecto a expropiación dos terreos que estean destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais que non deban ser obxecto de cesión obrigatoria por non resultar posible a xusta distribución de beneficios e cargas, o titular dos bens advertirá á administración do seu propósito de inicia-lo expediente de prezo xusto, que poderá levarse a cabo por ministerio da lei se transcorren outros dous anos desde o momento de efectua-la advertencia.

Para iso, o propietario poderá presenta-la correspondente folla de aprecio, e, se transcorresen tres meses sen que a administración a acepte, poderá aquel dirixirse ó Xurado de Expropiación de Galicia, que fixará o prezo xusto.

Artigo 100. Publicidade.

1. Os instrumentos de ordenación urbana, con tódolos seus documentos, tanto se se atopan aprobados coma durante a súa tramitación, serán públicos e calquera persoa poderá, en todo momento, consultalos, obter copias deles logo do pagamento do prezo correspondente e solicitar información sobre eles 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 ó sector, polígono ou ámbito de planeamento no que se atope incluído.

Esta información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve posible e, como máximo, no de tres meses, contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.

3. Os concellos deberán regular, mediante a correspondente ordenanza, a cédula urbanística dos terreos ou edificios existentes en solo urbano e urbanizable.

Ó expedi-la cédula, se o plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente esta circunstancia nela.

Artigo 101. Obrigatoriedade.

1. Os particulares, o mesmo cá administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións sobre ordenación urbana contidas nesta lei, nas normas que a desenvolven e nos instrumentos de ordenación aprobados segundo ela.

2. Serán nulas de pleno dereito as reservas de dispensación que se contivesen nos plans ou ordenanzas, así como as que, con independencia deles, se concedesen.

Artigo 102. Usos e obras provisionais.

Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, se non dificultasen a súa execución, poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional en solo urbano non-consolidado, solo urbanizable delimitado e terreos afectados a sistemas xerais en tanto non se iniciase o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos pola lexislación urbanística ou sectorial nin polo planeamento xeral, que deberán 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 se-las mínimas imprescindibles para permitir unhas instalacións facilmente desmontables. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.

Artigo 103. Edificios fóra de ordenación.

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

2. Nas construccións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só se poderán autorizar obras de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente.

3. Nas construccións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderanse autoriza-las obras de mellora, ampliación ou reforma que se determinen no plan.

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

Título III
Normas de aplicación directa

Capítulo I
Disposicións xerais

Artigo 104. Adaptación ó ambiente.

As construccións e instalacións deberán adaptarse ó ambiente no que estivesen situadas, e para tal efecto:

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

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais e nas inmediacións das

estradas ou camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa ou altura das construccións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contempla-las belezas naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.

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

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

e) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, con emprego neles das formas e os materiais que menor impacto produzan así como das cores tradicionais na zona ou, en todo caso, os que favorezan en mellor medida a integración no contorno inmediato e na paisaxe.[81]

f) Nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como inundación, afundimento, incendio, contaminación, explosión ou outros análogos, non se permitirá ningunha construción, instalación ou calquera outro uso do solo que resulte susceptible de padecer estes riscos.[82]

Artigo 105. Altura das edificacións.

En municipios sen planeamento xeral, non poderá edificarse cunha altura superior a dúas plantas nin supera-los 7 metros de altura medidos desde a rasante do terreo ó arrinque inferior da vertente de cuberta.

Artigo 106. Protección das vías de circulación.

1. As construccións 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 estableza unha distancia superior.

Unicamente se exclúe desta obrigación a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimita-la propiedade rústica.

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

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

Título IV
Execución dos plans de ordenación

Capítulo I
Disposicións xerais

Artigo 107. Finalidade.

---

[81] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*
[82] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

1. As normas que regulan a xestión urbanística teñen como finalidade garanti-la execución das previsións do planeamento, o reparto equitativo das cargas e beneficios derivados deste e establece-las vías para garantir que a comunidade participe nas plusvalías que xera a habilitación de solo para usos urbanísticos.

2. A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos nesta lei.

Artigo 108. Competencias.

1. A execución dos plans de ordenación urbanística correspóndelles ós municipios.

A Comunidade Autónoma poderá tamén executa-lo planeamento urbanístico en desenvolvemento das súas competencias e sempre que concorra un interese supramunicipal.

2. A execución dos plans polo sistema de expropiación pode ser obxecto de concesión administrativa ou ser asumida polos órganos ou entidades da Administración autonómica ou do Estado.

3. Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos por esta lei.

4. No caso de actuacións urbanísticas promovidas por outras administracións públicas con destino exclusivamente á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos públicos ou á creación de solo para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, a totalidade do aproveitamento urbanístico é atribuído á administración pública actuante.[83]

5. Os proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal, aprobados ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que impliquen a urbanización ou a transformación urbanística do solo deberán cumprir os límites de sostibilidade e as reservas mínimas para dotacións públicas establecidos para o solo urbanizable por esta lei, garantindo en todo momento o equilibrio na estrutura territorial das dotacións e equipamentos públicos.

No caso de proxectos sectoriais promovidos pola Administración autonómica coa finalidade de crear solo urbanizado con destino a infraestruturas, dotacións ou instalacións, poderán ser executados mediante o sistema de expropiación establecido polos artigos 140 a 149 desta lei.[84]

Artigo 109. Presupostos da execución.

1. A execución do planeamento require a aprobación do planeamento que conteña a ordenación detallada.

2. En solo urbano non-consolidado será suficiente a aprobación do planeamento xeral, se este contivese a súa ordenación detallada. No seu defecto, precisarase a aprobación do correspondente plan especial, de acordo co que se estableza no planeamento xeral.

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

4. En solo urbanizable non-delimitado esixirase previamente a aprobación do correspondente plan de sectorización.

---

[83] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*
[84] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

5. A execución dos sistemas xerais esixirá a aprobación previa dun plan especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no plan xeral.

Artigo 110. Execución e conservación de obras de urbanización.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servicios e as dotacións establecidos no planeamento.

2. Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.

3. Os proxectos de urbanización abranguerán unha memoria descritiva das características das obras, plano de situación debidamente referenciado e planos de proxecto e de detalle, prego de prescricións técnicas, medicións, cadros de prezos e orzamento.

4. Os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días mediante anuncio que se publicará no *Boletín Oficial da Provincia* e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

5. A recepción polo concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexerase polo disposto na lexislación de contratos das administracións públicas.

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

6. A conservación da urbanización corresponderalle ó concello. O planeamento urbanístico poderá preve-la obriga dos propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización de constituírse en entidade urbanística de conservación, e, neste caso, a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinale o plan.

As entidades urbanísticas de conservación son entidades de dereito público, de adscrición obrigatoria e personalidade e capacidade xurídica propias para o cumprimento dos seus fins. Os requisitos para a súa constitución e inscrición no rexistro administrativo correspondente e o contido mínimo dos estatutos estableceranse regulamentariamente.

As cotas de conservación que lles corresponda satisfacer ós membros da entidade urbanística de conservación serán obrigatorias e esixibles pola vía de constrinximento.

Contra os acordos da entidade urbanística de conservación caberá formular recurso de alzada ante o órgano municipal competente.

7. O pleno da corporación, por petición dos propietarios de polo menos o 50 % da superficie do ámbito, poderá acordar a constitución obrigatoria dunha entidade urbanística que se faga cargo da conservación da urbanización dun ámbito de solo industrial ou terciario.

A entidade urbanística de conservación terá personalidade xurídica propia para o cumprimento dos seus fins. Os estatutos polos que se rexerá a entidade urbanística e a delimitación do ámbito de conservación ao seu cargo serán aprobados en expediente que se tramitará segundo os trámites establecidos polo artigo 117 desta lei.

Os propietarios dos soares incluídos no ámbito que se delimite quedarán incorporados obrigatoriamente á entidade urbanística de conservación e deberán contribuír aos gastos de conservación en proporción ao seu aproveitamento urbanístico.[85]

Capítulo II
Áreas de reparto

Artigo 111. Determinación.

1. Os plans xerais de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de beneficios e cargas no solo urbano non-consolidado e no solo urbanizable delimitado.

2. En solo urbano consolidado, os plans xerais non poderán definir áreas de reparto nin ningún outro instrumento ou técnica de distribución de cargas e beneficios, sen prexuízo do contido dos dereitos e obrigacións dos propietarios desta clase de solo recollidos no artigo 19 desta lei.

3. As áreas de reparto poderán ser descontinuas tanto en solo urbano non-consolidado coma en solo urbanizable.

4. No solo urbanizable delimitado, 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. En solo urbanizable non-delimitado, as áreas de reparto definiranse por medio dos plans de sectorización que as ordenen e desenvolvan, conforme os criterios sinalados para o efecto no plan xeral, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e sistemas xerais de infraestructuras existentes.

Artigo 112. Regras para a delimitación.

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

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

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

Capítulo III
Aproveitamento tipo

Artigo 113. Cálculo en solo urbano non-consolidado.

1. En solo urbano non-consolidado, o aproveitamento tipo de cada área de reparto obterase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente a ela, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía edificatoria característicos, pola súa superficie total, excluídos

---

[85] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

os terreos afectos a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, xa existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan. O resultado reflectirá sempre, unitariamente, a superficie edificable do uso e tipoloxía característicos por cada metro cadrado de solo da área respectiva.

2. 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.

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

4. Non será necesario que o plan xeral determine o aproveitamento tipo cando, efectuada a distribución dos sistemas xerais e a atribución de usos e intensidades, se poidan estimar suficientemente equilibrados os aproveitamentos.

Para estes efectos, o plan xeral deberá xustifica-la equivalencia e a nivelación do aproveitamento dos distintos polígonos en razón á proporción de sistemas que se haberán de incluír ou adscribir en cada un deles e ó valor relativo dos usos e intensidades previstos.

Artigo 114. Cálculo en solo urbanizable.

En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada área de reparto determinarase dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan.

Capítulo IV
Regras xerais para a equidistribución

Sección 1.ª
Principios e criterios

Artigo 115. Obxecto.

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración dos predios, situa-lo seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ó municipio.

2. Entenderase por instrumento de equidistribución ou reparcelación a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ó planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes ós interesados en proporción ós seus respectivos dereitos.

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

4. A distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación será necesaria sempre que o plan lles asigne desigualmente ós predios afectados o volume ou superficie edificable, os usos urbanísticos ou as limitacións e cargas da propiedade.

Artigo 116. 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.

En solo urbano non-consolidado, o dereito dos propietarios afectados será proporcional ó valor urbanístico da superficie dos seus respectivos predios.

Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

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

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

d) As obras de urbanización non-contrarias ó planeamento vixente ó tempo da súa realización que resulten útiles para a execución do novo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo ó proxecto, e satisfaráselle o seu importe ó 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 ós seus respectivos dereitos na equidistribución.

f) Para a determinación do valor das parcelas resultantes considerarase o valor de repercusión en parcela, determinado na forma que sinale a normativa sobre fixación de valores catastrais.

Se o valor de repercusión en parcela non estivese fixado pola Administración tributaria conforme as determinacións do plan en execución, ou perdera a súa vixencia, calcularase aquel aplicando os valores de repercusión obtidos polo método residual.

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adxudicación que, se é o caso, procedan fixaranse de conformidade co establecido nos parágrafos anteriores.

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

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

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

3. 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:

a) Os terreos edificados de acordo co planeamento.

b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento, cando a diferencia, en máis ou en menos, entre o aproveitamento que lle corresponda segundo o plan e o que correspondería ó propietario en proporción ó seu dereito na equidistribución sexa inferior ó 15 % deste último, sempre que non estiveran destinados a usos incompatibles coa ordenación urbanística.

c) Os inmobles que iniciasen expediente de declaración de ben de interese cultural ou estean incluídos nos catálogos ós que se refire o artigo 75.

Artigo 117. Procedemento de aprobación.

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

2. A iniciación do expediente de equidistribución implica, sen necesidade de declaración expresa, a suspensión do outorgamento de licencias de parcelación e edificación no ámbito do polígono.

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

Para estes efectos, o municipio deberá ter á disposición do público un exemplar do expediente administrativo, con toda a documentación que conste.

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

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

Artigo 118. Efectos.

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

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

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

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

2. A aprobación definitiva do instrumento de equidistribución habilita a administración para proceder, inmediatamente e sen ulterior trámite, 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.

Artigo 119. 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 obte-la 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 ó xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixa-la 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 gastos de urbanización, correspondéndolles ós propietarios en proporción á superficie dos seus respectivos terreos.

Artigo 120. Inscrición.

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

Artigo 121. Efectos tributarios e supletoriedade das normas de expropiación forzosa.

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

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

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

Artigo 122. Obxecto.

1. Cando fose necesario adapta-la configuración física das parcelas en solo urbano consolidado, 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 delimita-las 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 de vinte días. A competencia para a resolución do procedemento correspóndelle ó órgano municipal competente.

Capítulo V
Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística

Artigo 123. Polígonos.

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

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou as actuacións illadas previstas no artigo 124 desta lei.

3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de reparto correspondente nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización ou de asignación de reservas para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública. [86]

4. A delimitación dos polígonos definidos polo plan poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, segundo os trámites procedementais sinalados polo artigo 117 desta lei, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo plan nin implicar unha variación da superficie superior ao 20 % do ámbito delimitado.[87]

Artigo 124. Actuacións illadas.

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano 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 166.1 desta lei.

Artigo 125. Sociedades mercantís para a execución do planeamento.

1. As entidades locais e demais administracións públicas poderán constituír sociedades mercantís cun capital social que pertenza íntegra ou maioritariamente a elas, segundo a lexislación aplicable, para a execución dos plans de ordenación.

2. A participación da iniciativa privada no capital social deberá realizarse de acordo cos principios de publicidade e concorrencia inherentes á contratación administrativa. Non obstante, a administración poderá ofrecérlle-la subscrición dunha parte do capital da sociedade que se vai constituír a tódolos propietarios afectados sen licitación. A distribución da devandita parte do capital entre os propietarios que aceptasen participar na sociedade farase en proporción á superficie dos seus terreos.

3. A administración poderalles encomendar a estas sociedades instrumentais, de forma directa, a execución das obras de urbanización e as operacións de xestión e execución do polígono, calquera que sexa o sistema de actuación elixido.

Capítulo VI
Sistemas de actuación

---

[86] *Modificado pola Lei 15/2004 e pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "3. Non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferencia de aproveitamento superior ó 15 % con relación ó aproveitamento tipo da área de reparto correspondente." Texto coa Lei 15/2004: "3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15 % en relación co aproveitamento tipo da área de reparto correspondente, nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización."*

[87] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

Sección 1.ª
Disposicións xerais

Artigo 126. Clases de sistemas de actuación.

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a administración determine en cada caso.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.

2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.

2. Compensación.

3. Concesión de obra urbanizadora.

3. A expropiación forzosa poderá aplicarse, ademais, para a execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

Artigo 127. Elección do sistema de actuación.

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

2. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non-consolidado e do solo urbanizable. A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou por instancia dos particulares interesados, logo da información pública por prazo de vinte días mediante anuncio que se publicará no *Boletín Oficial da Provincia* e con notificación individualizada ós propietarios afectados.

Cando os propietarios sexan descoñecidos, se ignore o lugar de notificación ou intentada a notificación non puidese practicarse, a notificación farase por medio de anuncios no taboleiro de edictos do municipio e no *Boletín Oficial da Provincia.*

3. Cando se fixase un sistema de xestión indirecta e non se executara conforme os prazos ou plans de etapas establecidos, ou transcorrese máis dun ano desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico detallado sen que se iniciara o proceso de desenvolvemento e execución, o municipio poderá substituí-lo sistema de execución polo procedemento establecido no número anterior. O cambio de sistema non se materializará se os afectados ofrecen no trámite de información pública garantías bastantes dos gastos de urbanización pendentes e as formalizan no prazo que acorde o municipio.

Artigo 128. Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.

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

2. Os deberes ós que se refire o número anterior consideraranse cumpridos na seguinte forma:

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

b) O deber de executa-la urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización.

3. O incumprimento destas obrigacións, cando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que a administración poida substituír de oficio o sistema de actuación e optar por un sistema de actuación directo, con independencia das restantes consecuencias que, se é o caso, puidesen derivar do incumprimento.

O incumprimento da obrigación de urbanizar faculta o municipio para substituí-lo sistema de actuación polo de expropiación.

Así mesmo, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá acorda-la actuación pública directa do Instituto Galego da Vivenda e Solo a través do sistema de expropiación forzosa polo procedemento de taxación conxunta, que se adoptará logo da audiencia ó concello e ós propietarios incumpridores.

4. O incumprimento dos propietarios das obrigacións sinaladas no apartado primeiro deste precepto provocará a incautación da garantía prestada para satisface-las responsabilidades derivadas da execución das obras de urbanización.

5. Os propietarios que antes de finaliza-lo prazo establecido manifesten o seu interese en desenvolve-la 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 prosegui-lo proceso urbanizador e edificatorio.

Artigo 129. Polígonos con exceso de aproveitamento real.

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

2. Os ditos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen. Se tras esta compensación existise aproveitamento excedentario, deberá destinarse a calquera dos fins do patrimonio municipal do solo.

Artigo 130. Polígonos con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación.

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

Artigo 131. Distribución xusta de cargas e beneficios.

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

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

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

Artigo 132. Gastos de urbanización.

1. A totalidade dos gastos de urbanización e os xerais da xestión serán sufragados polos afectados en proporción ós aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

2. Nos gastos incluiranse, como mínimo, os seguintes conceptos:

a) O custo das obras de infraestructuras, servicios e mobiliario urbano que estean previstos nos plans e proxectos e sexan de interese para o polígono, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás entidades, titulares ou concesionarias, que prestasen os seus servicios, agás na parte na que deban contribuí-los propietarios segundo a regulamentación daqueles.

b) As obras de urbanización das instalacións e infraestructuras consideradas sistemas xerais incluídos nos correspondentes sectores ou polígonos, nas condicións fixadas no planeamento.

c) As indemnizacións procedentes polo cesamento de actividades, traslados, derrubamento de construccións, destrucción de plantacións, obras e instalacións que esixan a execución dos plans.

d) As indemnizacións procedentes pola extinción de arrendamentos ou dereitos de superficie referidos a edificios e construccións que deban ser demolidos con motivo da execución do planeamento.

e) O custo dos plans de ordenación detallada e dos proxectos de urbanización e os gastos orixinados pola compensación e reparcelación.

f) A canalización e instalación das redes de telecomunicacións.

g) Os gastos de control de calidade da urbanización.

h) Calquera outro asumido no proxecto de equidistribución.

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

Artigo 133. 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 2.ª
Sistema de cooperación

Artigo 134. Determinacións xerais.

1. No sistema de cooperación os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración executa as obras de urbanización con cargo a eles.

2. A aplicación do sistema de cooperación esixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, como instrumento de equidistribución, agás que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución das cargas e beneficios.

3. Poderán constituírse asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do propio municipio, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización, debendo integrar, como mínimo, o 25 % da propiedade da superficie afectada.

4. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ó disposto no capítulo IV do título IV desta lei.

Artigo 135. Cargas da urbanización.

1. A distribución dos custos de urbanización farase en proporción ó valor dos predios que lles sexan adxudicados na reparcelación ou, no caso de innecesariedade desta, en proporción ó aproveitamento dos seus respectivos predios.

2. O municipio actuante poderá esixirlles ós propietarios afectados o pagamento de cantidades a conta dos gastos de urbanización. Estas cantidades non poderán exceder do importe dos investimentos previstos para os próximos seis meses.

3. O municipio poderá, así mesmo, cando as circunstancias o aconsellen, convir cos propietarios afectados un aprazamento no pagamento dos gastos de urbanización de conformidade co previsto na lexislación de facendas locais.

Artigo 136. Reservas de terreos para gastos de urbanización.

1. O proxecto de reparcelación determinará as parcelas resultantes destinadas a compensar, se é o caso, os gastos de urbanización previstos e as súas posibles rectificacións.

2. A administración poderá allea-los terreos reservados para atende-los gastos de urbanización ou contratar con empresas urbanizadoras a execución material das obras, a cambio de determinado aproveitamento lucrativo con cargo ós ditos terreos.

3. En todo caso, os alleamentos e as obras realizaranse conforme as prescricións da lexislación de contratos das administracións públicas relativas á capacidade das empresas, publicidade, procedementos de licitación e formas de adxudicación.

4. Concluídas as obras, o aproveitamento urbanístico sobrante, tras atende-los gastos de urbanización, distribuirase entre os propietarios, na proporción que corresponda ós seus respectivos bens orixinarios.

Artigo 137. Colaboración dos propietarios.

1. Os propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie total do polígono poderán ofrece-la súa colaboración ó municipio, que se concretará na entrega de planos, documentos e calquera tipo de antecedentes, así como na elaboración e presentación do proxecto de reparcelación, co alcance que se determine no compromiso que se formalice.

2. No suposto de que os propietarios chegasen a presenta-lo proxecto de reparcelación, o municipio estará obrigado a efectua-la súa tramitación de acordo coas regras establecidas para tal efecto por esta lei.

Artigo 138. Iniciativa.

O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo municipio ou polos propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.

Artigo 139. Reparcelación voluntaria.

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

2. Nestes casos, a proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública, na que farán consta-la aceptación de todos eles, será sometida a información pública durante vinte días mediante anuncio publicado no *Boletín Oficial da Provincia* e obxecto de informe polos servicios municipais correspondentes, e seralle elevada ó municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

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

4. O proxecto enténdese aprobado se transcorre un mes desde a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación e non se formulasen alegacións ou obxeccións no trámite de información pública.

Sección 3.ª
Sistema de expropiación

Artigo 140. Determinacións xerais.

1. A administración actuante poderá optar por utiliza-lo sistema de expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustifiquen.

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto nos artigos 146 e seguintes desta lei.

3. Mediante este sistema, a administración expropiante obtén a propiedade de tódolos bens e dereitos incluídos no polígono, executa as obras de urbanización e, posteriormente, allea as parcelas resultantes ou susceptibles de edificación.

Artigo 141. Formas de xestión.

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

Artigo 142. Prezo xusto.

1. O prezo xusto expropiatorio dos terreos determinarase de acordo co establecido na lexislación básica do Estado. O seu pagamento efectivo poderá realizarse en metálico ou, mediante acordo co expropiado, en especie asignándolle aproveitamento lucrativo de titularidade municipal en correspondencia co valor fixado como prezo xusto, e logo da valoración técnica do aproveitamento transmitido.

2. A administración actuante poderá aplica-lo procedemento de taxación conxunta conforme o disposto no artigo seguinte ou segui-lo expediente de valoración individual de acordo co establecido na lexislación xeral de expropiación forzosa.

Artigo 143. Taxación conxunta.

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 lindes, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación dos seus 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 exposto ó público polo prazo dun mes, para que aqueles que poidan resultar interesados formulen as observacións e reclamacións que consideren 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 notificaránselles individualmente ós 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 dos interesados.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal competente ou, de ser tramitada pola Administración autonómica, ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaráselles ós interesados titulares de bens e dereitos que figuran nel, conferíndolles 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 ó Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixa-lo prezo xusto, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se os interesados 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 no número 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que os interesados conserven o seu dereito a ser indemnizados na forma que corresponda.

Artigo 144. Aprobación e efectos do procedemento de taxación conxunta.

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

2. 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.

3. 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 145. Procedemento individual de expropiación.

No caso de que non se utilice o procedemento de taxación conxunta, seguirase o que establece a lexislación do Estado para a expropiación individualizada.

Artigo 146. 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 estableza a administración.

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

3. Nos supostos previstos no artigo 148, será requisito imprescindible para que poida acordarse a exclusión da expropiación a presentación da escritura de reparcelación voluntaria.

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

Artigo 147. Requisitos.

1. Para resolve-la petición de exclusión, a administración deberá ter especialmente en conta que as características dos terreos non atranquen o proceso de execución. Para este fin, poderá esixirse unha superficie mínima que permita a realización dunha actuación edificatoria independente.

2. Se a administración considerase xustificada a petición de exclusión e que é posible acceder a ela, sinalaralle ó propietario dos bens afectados as condicións, termos e proporción nos que el deberá vincularse á xestión urbanística. Fixaranse, así mesmo, as garantías para o suposto de incumprimento. En todo caso, o beneficiario quedará suxeito ó cumprimento dos deberes urbanísticos básicos establecidos por esta lei.

3. Aceptadas polo propietario as condicións fixadas, o órgano expropiante, logo da apertura dun período de información pública de vinte días, dictará a correspondente resolución, que se publicará no *Diario Oficial de Galicia*.

Artigo 148. Adxudicación de parcelas excluídas da expropiación.

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

Artigo 149. Incumprimento do propietario de bens excluídos.

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

Sección 4.ª
Sistema de concerto

Artigo 150. Características do sistema.

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

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

Artigo 151. Formas de xestión do sistema.

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

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

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

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

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

Artigo 152. Sociedade mercantil.

1. Os propietarios deberán, en todo caso, achegarlle á sociedade mercantil que constitúan para a xestión e execución da actuación a totalidade dos terreos, edificacións e construccións dos que sexan titulares no ámbito do polígono de actuación.

2. O municipio estará representado, como mínimo, por un conselleiro ou administrador, que terá o dereito de veto suspensivo, por tempo máximo dun mes, de calquera acordo social, exercitable no acto de votación, se estivese presente, ou nos cinco días hábiles seguintes á fidedigna notificación daquel se non asistise á reunión social.

En todo caso, o procedemento deberá ser resolto dentro do prazo dun mes desde a formulación do veto suspensivo e, durante o tempo de vixencia daquel, o municipio e a sociedade poderán chegar a unha solución acordada.

Artigo 153. Procedemento.

1. A proposta de equidistribución formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será sometida a información pública durante vinte días mediante anuncio publicado no *Boletín Oficial da Provincia* e obxecto de informe polos servicios municipais correspondentes, e seralle elevada ó municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

2. O proxecto de equidistribución enténdese aprobado se transcorre un mes desde a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación, sempre que non se formulasen reparos ou obxeccións polos afectados.

Sección 5.ª
Sistema de compensación

Artigo 154. 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 155. Constitución da xunta de compensación.

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

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

Poderase prescindir deste procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta de compensación se o concello previamente aprobara, con carácter xeral, un modelo de bases e estatutos, con información pública e publicación no *Boletín Oficial da Provincia*, e os propietarios que representaran, como

mínimo, o 70 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación, en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo establecido no número 1.

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

Para estes efectos hase requirir a tódolos propietarios, mediante notificación individualizada, para que constitúan a xunta de compensación no prazo indicado.

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

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

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

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

Artigo 156. Incorporación de propietarios á xunta de compensación.

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

Se algúns propietarios do polígono non se incorporaran á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio ou ben a expropiación dos ditos predios, tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios en favor da xunta de compensación a fin de posibilita-la execución das obras de urbanización previstas, recoñecéndoselles ós seus titulares o dereito á adxudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada coa reducción adecuada para compensa-los gastos de urbanización correspondentes.

Neste último caso, aínda se os terreos quedasen directamente afectados ó cumprimento das obrigacións inherentes ó sistema, a xunta de compensación só actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios que pertenzan ós 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 157. 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 ó disposto no capítulo IV deste título. Malia o anterior, por acordo unánime de tódolos afectados poden adoptarse criterios diferentes, sempre que non sexan contrarios á lei ou ó planeamento aplicable, nin lesivos para o interese público ou de terceiros.

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

3. O proxecto de compensación será aprobado segundo o procedemento establecido polo artigo 117 desta lei, coa excepción de que a aprobación inicial corresponderalle á xunta de compensación e a aprobación definitiva ao concello.[88]

Artigo 158. Xunta de compensación e transmisión de terreos.

1. A incorporación dos propietarios á xunta de compensación non presupón, agás que os estatutos dispuxesen outra cosa, a transmisión a ela dos inmobles afectados ós resultados da xestión común. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectados ó cumprimento das obrigacións inherentes ó 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 ós propietarios membros daquelas, sen máis limitacións cás establecidas nos estatutos.

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

4. Ás transmisións de terreos que se realicen como consecuencia da constitución da xunta de compensación por contribución dos propietarios do polígono, no caso de que así o dispuxesen os estatutos, e ás adxudicacións de soares que se realicen a favor dos propietarios en proporción ós terreos incorporados por aqueles aplicaránselle-las exencións tributarias que establece a lexislación estatal ou autonómica correspondente, en especial, as previstas no artigo 159.4 do Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño.

Artigo 159. Responsabilidade da xunta de compensación e obrigacións 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 obrigacións e cargas impostas por esta lei habilitará o municipio para expropia-los 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 ó municipio.

---

[88] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "3. O proxecto de compensación someterase, logo da información pública mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e audiencia de tódolos afectados por prazo de vinte días, á aprobación da xunta, debendo adoptarse o correspondente acordo por maioría das cotas de participación. O proxecto así tramitado elevaráselle á aprobación definitiva do municipio.*

A aprobación definitiva do proxecto de compensación feita polo órgano municipal produce os mesmos efectos xurídicos cá aprobación definitiva do proxecto de equidistribución."

Artigo 160. 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 promove-la execución poderán solicitar do municipio a substitución do sistema por algún dos sistemas de actuación directos ou o de concesión de obra urbanizadora.

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

Sección 6.ª
Sistema de concesión de obra urbanizadora

Artigo 161. Características do sistema.

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

2. Sen prexuízo do disposto no artigo 160 desta lei, unha vez transcorrido o prazo de dous anos contado desde a aprobación definitiva do planeamento detallado que ordene o polígono, a aplicación efectiva deste sistema poderá ser acordada de oficio polo municipio ou por iniciativa de calquera persoa aínda que non sexa propietaria de solo no ámbito de actuación.

Artigo 162. Procedemento.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) O pleno da corporación elixirá entre as proposicións presentadas a que considere máis adecuada ós intereses públicos, outorgando o título concesional onde deberán figura-las cláusulas, obrigacións e dereitos do concesionario.

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

Artigo 163. Responsabilidade.

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

Artigo 164. Retribución.

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

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

3. A retribución en metálico farase efectiva mediante cotas de urbanización acordadas entre urbanizador e propietarios ou, no seu defecto, aprobadas polo municipio, que deberán satisface-los propietarios, quedando suxeitos os terreos ó pagamento de tales cotas, como carga real, que figurará no proxecto de reparcelación. O urbanizador poderá solicitar do municipio a exacción por vía de constrinximento das cotas debidas polos propietarios.

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

Artigo 165. Definicións.

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servicios públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2. Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servicio da totalidade do municipio e, en especial, para implanta-las infraestructuras básicas do modelo de cidade.

3. Non terán o carácter de sistemas xerais os terreos, instalacións e infraestructuras de titularidade estatal ou autonómica de carácter supramunicipal que non estean recollidos no plan xeral, e cunha vocación que exceda do servicio ó municipio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

4. Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do municipio, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servicio do polígono ou sector, se é o caso.

Artigo 166. Obtención dos sistemas xerais.

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

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 os criterios de valoración establecidos na lexislación estatal aplicable.

2. A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

3. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable ou, se é o caso, solo rústico incluído nunha área de reparto 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, debendo incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensa-los propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

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

Artigo 167. Obtención de terreos destinados a dotacións locais.

1. Os terreos destinados polo planeamento a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

2. Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

3. A obrigación de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

Artigo 168. Permuta forzosa.

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

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

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

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

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

3. A permuta forzosa de terreos hase levar a cabo polo procedemento previsto no artigo 170, debéndose incluír na acta a descrición dos terreos do patrimonio público de solo obxecto da permuta e, se é o caso, a indemnización complementaria e o momento do seu aboamento.

Artigo 169. Ocupación directa.

1. Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais mediante o recoñecemento ó seu titular do dereito ó aproveitamento no polígono ó 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 ós seus propietarios, coma do polígono no que vaian integrarse.

Artigo 170. Procedemento para a ocupación directa.

1. O procedemento de aplicación da ocupación directa axustarase ás disposicións regulamentarias que se dicten e, en todo caso, ás seguintes regras:

a) A administración actuante publicará no *Boletín Oficial da Provincia* a relación dos terreos e propietarios afectados, os aproveitamentos urbanísticos correspondentes a cada un deles e o polígono onde se deberán facer efectivos os seus dereitos. Así mesmo e de modo simultáneo notificaráselles ós propietarios e titulares de dereitos de contido económico sobre os terreos a ocupación prevista e o resto de circunstancias relevantes.

b) Abrirase un período de información pública durante un prazo de vinte días para efectuar alegacións. Simultaneamente o municipio solicitaralle certificación de dominio e cargas ó rexistro da propiedade, así como a práctica dos asentos que procedan.

c) A ocupación só se poderá levar a cabo transcorrido o prazo de vinte días contado desde a notificación ou publicación, levantándose acta na que se farán constar polo menos:

1.º. Lugar e data de outorgamento.

2.º. Identificación dos titulares dos terreos que se van ocupar ou de dereitos sobre estes e a súa situación rexistral.

3.º. Superficie que se vai ocupar e aproveitamento urbanístico que lle corresponda.

4.º. Polígono onde se fará efectivo este aproveitamento.

d) No caso de propietarios descoñecidos, non comparecentes, incapacitados sen persoa que os represente, ou cando se trate de propiedade litixiosa, entenderanse as actuacións co ministerio fiscal.

e) O municipio expedirá a favor de cada un dos propietarios de terreos ocupados certificación dos puntos sinalados no apartado c) deste artigo, remitíndolle á vez unha copia da devandita certificación, acompañada do correspondente plano, ó rexistro da propiedade para inscribi-la superficie ocupada a favor do municipio, nos termos que resulten da lexislación estatal aplicable.

f) Transcorridos catro anos sen que se procedese á execución do planeamento no polígono onde os propietarios fosen integrados, estes terán dereito a esixir da administración que se inicie o expediente expropiatorio dos seus terreos, nos termos e co procedemento establecido no artigo 99 desta lei.

2. Os propietarios e titulares de dereitos de contido patrimonial afectados polas ocupacións reguladas neste artigo terán dereito a ser indemnizados nos termos establecidos na lexislación estatal sobre expropiación forzosa que resulte aplicable, polo período que medie desde a ocupación ata a aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.

Capítulo VIII
Instrumentos de execución dos plans en solo de núcleo rural

Artigo 171. Sistema de cesión de viais.

O sistema de cesión de viais no solo de núcleo rural hase aplicar conforme as seguintes regras:

a) Os propietarios deberán cederlle ó municipio os terreos destinados polo planeamento a viais, fóra das aliñacións, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable de acordo coas determinacións desta lei e do planeamento.

b) O cumprimento efectivo do deber de cesión terá lugar coa solicitude da licencia. Esta cesión formalizarase en documento público, acompañado de plano ou documento gráfico onde se exprese con precisión a superficie obxecto de cesión conforme as aliñacións establecidas.

c) Os propietarios deberán urbaniza-la súa parcela nos termos do artigo seguinte.

Artigo 172. Conexións e urbanización na cesión de viais.

1. A execución das actuacións integrais previstas por un plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados no capítulo VI do título IV desta lei.[89]

2. Para edificar no ámbito dos núcleos rurais, incluída a súa área de expansión, deberá executarse a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades. De non existir, deberán resolverse por medios individuais con cargo ao promotor da edificación e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

Unha vez aprobado definitivamente o plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, deberán implantarse as redes de servizos e as instalacións que resulten necesarias para a subministración de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais e, se é o caso, realizarse a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades.[90]

3. Poderase autoriza-la execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obrigación.

Artigo 173. Obtención de dotacións nos núcleos rurais.

---

[89] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "1. As edificacións que se efectúen na zona de expansión do solo de núcleo rural deberán garantir e, se é o caso, executa-las conexións ás redes xerais municipais, con cesión gratuíta ó municipio unha vez executadas."*

[90] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "2. As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ó número de edificacións que se van realizar."*

Os terreos destinados a dotacións públicas poderanse obter mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre a administración e os propietarios ou permuta forzosa.

No suposto previsto no apartado 3 do artigo 24, por cesión obrigatoria e gratuíta ou por ocupación directa.

Título V
Instrumentos de intervención no mercado do solo

Capítulo I
Patrimonios públicos do solo

Artigo 174. Constitución.[91]

1. Os concellos deberán constituír o patrimonio municipal do solo coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística e contribuír á regulamentación do mercado de terreos destinados ao desenvolvemento urbanístico.

2. Tamén deberá constituír o seu propio patrimonio de solo a Administración autonómica en colaboración cos concellos, co obxecto de atender a demanda de vivenda de protección pública e de solo para o desenvolvemento de actividades empresariais.

3. A Administración autonómica deberá constituír tamén un inventario de solo para vivenda pública, no que se incluirán os terreos dotacionais obtidos pola Administración autonómica en virtude do disposto nos artigos 22.h) e 47.10 desta lei.

Artigo 175. Reservas de terreos.

1. O plan xeral poderá establecer, en calquera clase de solo con excepción do rústico, reservas de terreos de posible adquisición para a constitución ou ampliación pola administración correspondente do seu patrimonio público de solo.

2. O establecemento ou a delimitación das reservas de terreos coa finalidade expresada no número 1 comporta:

a) A declaración da utilidade pública e a necesidade da ocupación para efectos de expropiación forzosa por un tempo máximo de catro anos, prorrogable unha soa vez por outros dous anos. A prórroga deberá fundarse en causa xustificada e acordarse, de oficio ou por instancia de parte, logo da información pública e audiencia dos propietarios afectados por prazo común de vinte días. A eficacia da prórroga requirirá a publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

b) A suxeición de tódalas transmisións que se efectúen nas zonas de reservas ós dereitos de tenteo e retracto previstos nesta lei en favor da administración correspondente.

3. Os prazos de vixencia da declaración da utilidade pública e a necesidade de ocupación, e da súa eventual prórroga, cando se trate de solo urbano, serán a metade dos expresados no apartado anterior.

Artigo 176. Bens que integran o patrimonio municipal do solo.

---

[91] Modificado pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "1. Os municipios que dispoñan de plan xeral de ordenación municipal deberán constituí-lo patrimonio municipal do solo, coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilita-la execución do plan e contribuír á regulación do mercado de terreos destinados ó desenvolvemento urbanístico.

2. Tamén poderá constituí-lo seu propio patrimonio de solo a Administración autonómica en colaboración cos municipios, co obxecto de atende-la demanda de vivenda de protección pública e de solo para o desenvolvemento de actividades empresariais."

1. Os bens do patrimonio municipal do solo constitúen un patrimonio diferenciado dos restantes bens municipais e os ingresos obtidos mediante o alleamento de parcelas, ou do aproveitamento que corresponda a terreos de titularidade municipal, destinaranse ós fins previstos no artigo 177 desta lei.

2. Integrarán o patrimonio municipal do solo:

a) Os bens patrimoniais que resultasen clasificados polo planeamento urbanístico como solo urbano ou urbanizable.

b) Os terreos e as edificacións ou construccións obtidas en virtude das cesións correspondentes á participación da administración no aproveitamento urbanístico, así como as adquisicións de bens ou diñeiro obtidos con ocasión da xestión urbanística.

c) Os terreos e as edificacións ou construccións adquiridos, en virtude de calquera título e en especial mediante expropiación, pola administración titular co fin da súa incorporación ó correspondente patrimonio de solo e os que o sexan como consecuencia do exercicio dos dereitos de tenteo e retracto previstos nesta lei.

d) Cesións en especie ou en metálico derivadas de deberes ou obrigacións, legais ou voluntarias, asumidos en convenios, concursos públicos ou plasmadas en instrumentos de xestión urbanística.

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

Artigo 177. ***Destino dos patrimonios públicos do solo e do inventario do solo para vivenda pública.***[92]

1. Os bens do patrimonio municipal do solo deberán ser destinados a algún dos seguintes fins:

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

b) Á propia planificación e xestión urbanística, en especial ó pagamento en especie, mediante permuta, dos terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas.

c) Actuacións públicas dotacionais, sistemas xerais ou outras actividades de interese social.

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

e) Creación de solo para o exercicio de actividades empresariais compatibles co desenvolvemento sostible.

f) Conservación e ampliación do propio patrimonio.

2. O alleamento ou a permuta dos bens de carácter patrimonial que constitúen o patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realizarase, de acordo co previsto na normativa sectorial correspondente, mediante concurso público por procedemento aberto, na forma establecida na lexislación de contratos das administracións públicas e patrimonial.

Non se poderán allear ou permutar bens do patrimonio público de solo ata tanto este e o rexistro de soares se constituísen formalmente.

No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:

a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.

b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.

---

[92] *Modificado pola Lei 6/2008.*

c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.

d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas alíneas b) e c) anteriores.

Se o concurso queda deserto, poderase allear directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións».[93]

3. Cando exista demanda de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, como mínimo, o 50 % dos bens e dereitos obtidos con cargo ó 10 % de cesión obrigatoria serán destinados preferentemente a cubri-la devandita necesidade.

4. Os municipios poderán ceder gratuitamente os bens incluídos no patrimonio municipal do solo, nos supostos previstos na lexislación vixente e cumprindo os requisitos establecidos nela, observando a súa finalidade urbanística con destino á vivenda de promoción pública ou para equipamentos comunitarios, debendo constar en documento público a cesión e o compromiso dos adquirentes.

5. Se transcorren dous anos desde que os terreos integrantes do patrimonio municipal de solo a que fai referencia o punto tres adquiran a condición de soar, ou o prazo menor que poida establecer o planeamento para a edificación, sen que o devandito proceso concluíse por causas imputables á administración titular, o Consello da Xunta de Galicia, logo do requirimento exixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, poderá promover a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección ata a finalización completa do proceso.[94]

6. Os terreos do inventario de solo para vivenda pública a que fai referencia o punto 3 do artigo 174 terán a condición de bens demaniais e adscribiranse ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), organismo autónomo adscrito á Consellería de Vivenda e Solo.

Unha vez obtidos os devanditos terreos e atinxida a condición de soar, procederase á construción de tales vivendas a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou dos organismos ou entidades del dependentes.

Unha vez construídas e recepcionadas pola administración, estas vivendas destinaranse a uso e aproveitamento daqueles que, mediante os procedementos e co cumprimento das condicións que exixa a lexislación aplicable, resulten adxudicatarios. O uso e o aproveitamento levaranse a cabo de xeito que se garanta en todo caso a titularidade pública das vivendas por tempo indefinido.[95]

Capítulo II
Dereito de superficie

Artigo 178. Dereito de superficie.

1. As entidades locais e as demais persoas públicas poderán constituí-lo dereito de superficie en terreos da súa propiedade ou integrantes do patrimonio municipal do solo, con destino á construcción de

---

[93] *Modificado pola Lei 15/2004 e pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "2. O municipio poderá allea-los terreos incluídos no patrimonio municipal do solo, así como substituí-la cesión de terreos correspondentes ó 10 % do aproveitamento lucrativo por cantidade en metálico, ben mediante os correspondentes instrumentos de equidistribución ou ben mediante convenio, debendo destinar necesariamente os recursos obtidos a algunha das finalidades sinaladas no artigo anterior." Texto coa Lei 15/2004: "2. O alleamento ou permuta dos bens do patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realizarase, por prezo non inferior ao do seu aproveitamento urbanístico, mediante concurso público por procedemento aberto, na forma establecida na lexislación de contratación das administracións públicas. No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:*

a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.

b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.

c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.

d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas letras b) e c) anteriores.

Se o concurso quedase deserto, poderase allear directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións."

[94] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*

[95] *Novo punto introducido pola Lei 6/2008.*

vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública ou a outros usos de interese social; o seu dereito corresponderalle ó superficiario.

2. Nestes supostos, aplicarase o réxime establecido na lexislación do Estado.

3. O dereito de superficie extinguirase se non se edifica no prazo fixado na licencia ou, en todo caso, no establecido supletoriamente nesta lei.

Capítulo III
Dereitos de tenteo e retracto

Artigo 179. Delimitación de áreas.

1. Para efectos de garanti-lo cumprimento das previsións temporais do planeamento, incrementa-lo patrimonio de solo e, en xeral, facilita-lo cumprimento dos obxectivos daquel, os municipios poderán delimitar áreas nas que as transmisións onerosas de terreos quedarán suxeitas ó exercicio dos dereitos de tenteo e retracto pola corporación respectiva.

2. Ó delimitárense estas áreas deberá establecerse se as transmisións suxeitas ó exercicio de tales dereitos son só as de terreos sen edificar, teñan ou non a condición de soares, ou se inclúen tamén as de terreos con edificación que non esgote o aproveitamento permitido polo plan, con edificación en construcción, ruinosa ou desconforme coa ordenación aplicable.

3. Poderá igualmente dispoñerse no acordo de delimitación de áreas a suxeición ó exercicio dos expresados dereitos das transmisións de vivendas en construcción ou construídas, sempre que o transmisor adquirise do promotor e, no segundo caso, a transmisión se proxecte antes de transcorrido un ano desde a terminación do edificio.

4. Se o ámbito delimitado estivese previamente declarado, en todo ou en parte, como área de rehabilitación integrada, poderá tamén establecerse no correspondente acordo que o exercicio dos dereitos de tenteo e retracto abarcará incluso os predios edificados conforme a ordenación aplicable, tanto no suposto de que a transmisión se proxecte ou verifique en conxunto coma fraccionadamente, en réxime ou non de propiedade horizontal.

5. O prazo máximo de suxeición das transmisións ó exercicio dos dereitos de tenteo e retracto será de dez anos, agás que, ó delimitarse a área, se fixase outro menor.

Artigo 180. Procedemento para a delimitación.

1. A delimitación das devanditas áreas poderá efectuarse no plan xeral ou no planeamento de desenvolvemento. No seu defecto, poderá delimitarse logo da información pública por prazo de vinte días no *Boletín Oficial da Provincia* e notificación individualizada ós propietarios afectados.

2. En calquera caso, entre a documentación especificamente relativa á delimitación deberá figurar unha memoria xustificativa da necesidade de somete-las transmisións ós dereitos de tenteo e retracto, os obxectivos que se van conseguir, a xustificación do ámbito delimitado en relación co conxunto do ámbito territorial non afectado e unha relación dos bens afectados e dos seus propietarios, e será preceptiva a notificación a estes logo da apertura do trámite de información pública.

3. Os municipios remitiranlles ós rexistros da propiedade correspondentes copia certificada dos planos que reflictan a delimitación e relación detallada das rúas ou sectores comprendidos naquelas áreas e dos propietarios e bens concretos afectados, mediante traslado de copia do acordo de delimitación.

Artigo 181. Notificación da transmisión.

Os propietarios de bens afectados por estas delimitacións deberán notificarlle ó municipio a decisión de allealos, con expresión do prezo e forma de pagamento proxectados e restantes condicións esenciais da transmisión, para efectos do posible exercicio do dereito de tenteo, durante un prazo de sesenta días naturais, contado desde o seguinte ó da notificación.

Artigo 182. Exercicio do dereito de retracto.

1. O municipio poderá exercita-lo dereito de retracto cando non se lle fixese a notificación previda no artigo precedente, se omitise nela calquera dos requisitos esixidos ou resultase inferior o prezo efectivo da transmisión ou menos onerosas as restantes condicións desta.

2. Este dereito deberá exercitarse no prazo de sesenta días naturais, contados desde o seguinte ó da notificación da transmisión efectuada, que o adquirente deberá facer, en todo caso, ó municipio mediante entrega de copia da escritura ou documento no que se formalizase.

3. O dereito de retracto ó que se refire esta lei terá carácter preferente a calquera outro.

Artigo 183. Caducidade da notificación.

1. Os efectos da notificación para o exercicio do dereito de tenteo caducarán ós tres meses seguintes a ela.

2. A transmisión realizada transcorrido este prazo entenderase efectuada sen a devandita notificación, para os efectos do exercicio do dereito de retracto.

Artigo 184. Non-inscrición rexistral.

Non se poderán inscribir no rexistro da propiedade as transmisións efectuadas sobre os inmobles incluídos nas expresadas delimitacións, se non aparece acreditada a realización das notificacións consideradas nos artigos precedentes.

Artigo 185. Transmisións de vivendas suxeitas a protección pública.

1. Co obxecto de garanti-lo cumprimento efectivo das limitacións sobre prezos máximos de venda das vivendas suxeitas a calquera réxime de protección pública que impoña a dita vinculación, os municipios poderán delimitar áreas nas que tanto as primeiras coma as ulteriores transmisións onerosas daquelas queden suxeitas ás notificacións previdas nos artigos 181 e 182, para efectos do posible exercicio dos dereitos de tenteo e retracto nos prazos establecidos neles.

2. A falta de acreditación do cumprimento destes requisitos de notificación impedirá a inscrición no rexistro da propiedade da transmisión efectuada.

3. A tramitación da delimitación destas áreas axustarase ó prevido no artigo 180, sendo aplicable tamén, para os efectos previstos no número anterior, o disposto no apartado 3 do citado artigo.

4. A Comunidade Autónoma, subsidiariamente ou por acordo co municipio implicado, poderá exerce-la delimitación de áreas ou o dereito de tenteo e retracto ó que se refire este artigo.

Artigo 186. Adxudicación de vivendas.

As vivendas adquiridas no exercicio do tenteo e retracto pola administración serán adxudicadas mediante concurso entre aqueles que, non posuíndo outra vivenda, reúnan os demais requisitos establecidos polo réxime de protección pública aplicable.

Artigo 187. Dereitos de tenteo e retracto no solo de núcleo rural.

1. As transmisións onerosas de terreos, edificacións e construccións incluídas no ámbito dos núcleos rurais catalogados de acordo con esta lei quedarán suxeitas ó exercicio dos dereitos de tenteo e retracto pola Comunidade Autónoma de Galicia e o concello onde aquelas se localicen. En calquera caso, o exercicio destes dereitos pola Comunidade Autónoma será preferente sobre o da Administración municipal.

2. O exercicio dos dereitos de tenteo e retracto axustarase ó disposto neste capítulo, debendo neste caso efectuarse as notificacións da transmisión, ademais de ó concello, ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

Título VI
Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

Capítulo I
Fomento da edificación

Artigo 188. Deber de edifica-los soares.

1. Os propietarios de soares e de construccións en ruína ou inadecuados deberán emprende-la edificación nos termos establecidos nesta lei.

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

3. Polo que respecta ó solo urbano consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico que conteña a súa ordenación detallada, aínda que os terreos non reúnan a condición de soar. Neste último caso, o deber de edificar abarca tamén a obrigación de dota-la parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar.

4. O deber de edificar e as disposicións contidas neste capítulo afectan igualmente os propietarios dos predios nos que existisen construccións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inadecuadas ó lugar no que radiquen, e estes deberán emprende-la edificación nos prazos sinalados nesta lei. No caso de que o planeamento prohiba a substitución total ou parcial das edificacións existentes ou impoña a conservación de determinados elementos ou a súa rehabilitación integral, o deber de edificar entenderase como deber de rehabilitar, respectando, ó materializarse os correspondentes aproveitamentos urbanísticos, os elementos dotados de protección.

Artigo 189. Prazos para edificar ou rehabilitar.[96]

[96] *Modificado pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "1. Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares, que serán apreciadas de forma motivada, e, no seu defecto, o prazo será de dous anos. 2. A administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, por petición dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada."*

1. Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares, que serán apreciadas de forma motivada, e, no seu defecto, o prazo será de dous anos.

Os prazos que se fixen para cumprir os deberes de edificación das vivendas con protección pública non poderán ser superiores aos que se fixen para edificar as vivendas libres.

2. A administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, a pedimento dos interesados, por causas xustificadas e de forma motivada. Malia o anterior, non se poderán conceder prórrogas para construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección se xa se outorgasen licenzas para construír a metade da edificabilidade residencial destinada a vivenda libre prevista no polígono en que se localice o soar.

Artigo 190. Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.[97]

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

2. Se o concello non adopta as medidas a que fai referencia o punto anterior transcorrido un ano desde que ten a dita obriga, o Consello da Xunta de Galicia, logo do requirimento exixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, poderá decretar, segundo corresponda, a inscrición obrigatoria no rexistro de soares, a edificación forzosa do soar, a rehabilitación forzosa do inmoble ou, se é o caso, a súa expropiación, ben de maneira directa, a través da consellaría que teña as competencias en materia de vivenda ou mediante os organismos ou entidades dela dependentes, ben a través dun particular, denominado axente edificador, de conformidade coas regras establecidas nos artigos seguintes.

Artigo 191. Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.

1. A administración urbanística poderá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea ó planeamento que conteña a ordenación detallada, nos que se delimiten áreas prioritarias para os efectos da edificación forzosa.

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

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

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

---

[97] *Modificado pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "Se vence o prazo concedido para cumpri-los deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, a administración decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de soares. Transcorridos dous anos desde a inscrición sen que se lle dese cumprimento ó deber de edificar ou, se é o caso, de rehabilitar, a administración decretará a edificación forzosa do soar ou, se é o caso, a rehabilitación forzosa do inmoble, ben de maneira directa ou a través dun particular, denominado axente edificador, conforme as regras establecidas nos artigos seguintes."*

3. A administración notificaralle ó propietario do terreo a iniciación do procedemento, concedéndolle un prazo de vinte días para formular alegación, e asemade ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade, nos termos da lexislación aplicable.

4. Concluído o trámite de audiencia, o concello aprobará, se é o caso, a actuación ou o convenio que a regule, no caso de que a vaia asumir unha sociedade urbanística pública.

5. A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.

6. Unha vez ocupado o inmoble, comezarán a computarse os prazos fixados para solicitar licencia e para proceder á edificación. Así mesmo inscribirase a transmisión no rexistro da propiedade, aplicándose o previsto na súa normativa específica para a inscrición das adxudicacións de soares en réxime de venda forzosa.

Artigo 192. Actuación a través dun axente edificador.

1. Calquera particular con capacidade suficiente para asumi-las responsabilidades previstas neste precepto poderá colaborar coa administración na garantía do cumprimento do deber de edificar e instala a que exercite a expropiación para adquiri-lo soar non edificado, sempre que asuma a obrigación de solicitar licencia de obra no prazo de tres meses contados desde a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo.

2. Se o concello entende que a solicitude reúne os requisitos formais esixibles, ha notificarlla ó propietario do terreo, concedéndolle un prazo de vinte días para efectuar alegacións, e ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade nos termos da lexislación aplicable.

3. Transcorrido o citado prazo, o concello deberá resolver no prazo dun mes acerca da aprobación da solicitude de edificación forzosa. Se neste prazo non se notifica resolución expresa, poderase entender desestimada a solicitude.

4. Aplicaranse os apartados 5 e 6 do artigo anterior.

Artigo 193. Concorrencia de distintas iniciativas.

Cando un particular presente unha solicitude ó abeiro do previsto no artigo anterior, a administración poderá optar por xestionar ela mesma a actuación, aplicando o artigo 191 desta lei, ou convocar concurso público nun prazo non superior a tres meses desde a solicitude. A administración valorará as distintas propostas tendo presente entre outros factores o prezo e o réxime das vivendas resultantes. Para este efecto, poderáselles outorgar un prazo ós solicitantes para que melloren a súa solicitude ou fagan proposicións acerca dos factores que a administración considere máis importantes. A administración urbanística decidirá acerca das solicitudes presentadas no prazo dun mes, agás que se optase por permiti-la súa mellora ou novas proposicións; neste caso ampliarase a un mes máis.

Capítulo II
Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1.ª
Licencias

Artigo 194. Licencias urbanísticas.

1. A licencia urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construcción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ó ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licencia verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ó susceptible de

apropiación e se as obras e usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

2. Estarán suxeitos a previa licencia municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo, tales como as parcelacións urbanísticas, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estructura ou aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes, a demolición de construccións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, os cerrados e valados de predios e os demais actos que se sinalen regulamentariamente.

3. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servicios as licencias que en cada caso resulten precisas.

Artigo 195. Procedemento de outorgamento de licencias.

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

En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra da lexislación ou planeamento urbanístico.

2. A competencia para outorga-las licencias corresponderalles ós municipios segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. Para o outorgamento da licencia solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. Ás solicitudes de licencias que se refiran a execución de obras ou instalacións deberán achegárselles proxecto técnico completo redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude.

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade constructiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e servicios de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estructura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de tódalas clases.

En ningún caso entenderanse como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

4. Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definan as actuacións que se van realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á administración coñece-lo obxecto delas e decidir se se axusta ou non á normativa urbanística aplicable e ó resto das condicións sinaladas nesta lei.

O devandito proxecto técnico conterá unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na que se indicará a finalidade e o uso da construcción ou actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e ordenanzas aplicables a el.

A memoria desenvolverá os argumentos necesarios para xustifica-lo cumprimento do preceptuado no artigo 104 desta lei e irá acompañada dos correspondentes planos de situación a escala adecuada, así como de calquera outra información gráfica que resulte precisa para apoia-lo seu contido.

Igualmente conterá unha memoria xustificativa do cumprimento das condicións previstas na normativa autonómica de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

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

5. As peticións de licencia resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello. En caso de obras menores, o prazo será dun mes.

Transcorrido este prazo sen se comunicar ningún acto, entenderase outorgada por silencio administrativo, de conformidade co disposto nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

6. Para outorga-la licencia de primeira ocupación de edificacións esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licencia outorgada e a previa visita de comprobación dos servicios técnicos municipais.

Artigo 196. Prelación de licencias e outros títulos administrativos.

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

2. Os supostos que esixan licencia de actividade clasificada ou de apertura e, ademais, licencia urbanística serán obxecto dunha soa resolución, sen prexuízo da formación e tramitación simultánea de pezas separadas para cada intervención administrativa.

A proposta de resolución da solicitude de licencia de actividade clasificada ou de apertura terá prioridade sobre a correspondente á licencia urbanística. Se procedese denega-la primeira, notificaráselle así ó interesado e non será necesario resolver sobre a segunda.

En cambio, se procedese outorga-la licencia de actividade clasificada ou de apertura, o órgano municipal competente pasará a resolver sobre a licencia urbanística, notificándoselle o pertinente en forma unitaria ó interesado.

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

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

5. Nos restantes supostos nos que o ordenamento xurídico esixa, para a execución de calquera actividade, autorización doutra administración pública en materia medioambiental ou de protección do patrimonio histórico-cultural, a licencia municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que fose outorgada a referida autorización.

Artigo 197. Caducidade das licencias.

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

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

2. Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licencia por unha soa vez e por un novo prazo non superior ó inicialmente acordado, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licencia sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento de concesión da prórroga.

3. A caducidade será declarada pola Administración municipal logo do procedemento con audiencia do interesado. Non obstante, transcorridos tres anos desde o outorgamento da licencia sen que se iniciasen as obras entenderase caducada automaticamente por ministerio da lei e non se poderán inicia-las obras sen obter nova licencia axustada á ordenación urbanística en vigor.

Artigo 198. Actos promovidos polas administracións públicas.

1. Os actos relacionados no artigo 194 que promovan órganos das administracións públicas ou entidades de dereito público estarán igualmente suxeitos a licencia municipal, agás nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

2. Cando razóns de urxencia ou excepcional interese público o esixan, o conselleiro competente por razón da materia poderá acorda-la remisión ó concello correspondente do proxecto de que se trate, para que no prazo dun mes notifique a súa conformidade ou desconformidade co planeamento urbanístico en vigor.

No caso de desconformidade, o expediente seralle remitido pola consellería interesada ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, quen llo elevará ó Consello da Xunta, logo do informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta decidirá se procede executa-lo proxecto e, se é o caso, ordenará a iniciación do procedemento de modificación ou revisión do planeamento, conforme a tramitación establecida nesta lei.

3. O concello poderá, en todo caso, acorda-la suspensión das obras a que se refire o número 1 deste artigo cando se pretendesen levar a cabo en ausencia ou contradicción coa notificación de conformidade co planeamento e antes da decisión de executa-la obra adoptada polo Consello da Xunta, e comunicaralles esta suspensión ó órgano redactor do proxecto e ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, para os efectos previstos nel.

4. O mesmo réxime seralle de aplicación á Administración do Estado, con intervención dos seus correspondentes órganos competentes.

5. As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e de protección do medio rural, así como do planeamento en vigor.

Sección 2.ª
Deber de conservación e ruína

Artigo 199. Deber de conservación e ordes de execución.

1. Os propietarios de toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular, edificacións e carteis deberán mantelos nas condicións establecidas no artigo 9 desta lei.

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

3. Tamén poderán ordenar as obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 104 desta lei, tales como acabado, conservación, renovación ou reforma de fachadas ou espazos

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

As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite do deber de conservación que lles corresponde, e con cargo aos fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral.[98]

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

Artigo 200. Inspección periódica de construccións.

1. Os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determina-lo seu estado de conservación.

Esta ordenanza establecerá as edificacións que quedan suxeitas a esta obrigación en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluirán tódalas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a cincuenta anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a inspección técnica das edificacións a cargo de facultativo competente.

2. O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un informe que describa os estragos apreciados no inmoble, as súas posibles causas e as medidas prioritarias recomendables para asegurar a súa estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais ou para manter ou rehabilitar as súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio delas. Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do informe esixe remitirlles copia del ao concello e ao colexio profesional correspondente.

O concello poderá esixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubrise que estas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio a custa dos obrigados.[99]

Artigo 201. Declaración de ruína.

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

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo. [100]

---

[98] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "3. Os concellos tamén poderán ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución das obras de conservación, renovación ou reforma en fachadas ou espacios visibles desde a vía pública. As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite da obrigación de conservación que lles corresponde, e con cargo ós fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral."

[99] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "2. O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un certificado que describa os estragos apreciados no inmoble, as súas posibles causas e as medidas prioritarias recomendables para asegura-la súa estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estructurais ou para manter ou rehabilita-las súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio delas. Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do certificado esixe remitirlles copia del ó concello e ó colexio profesional correspondente.

O concello poderá esixir dos propietarios a exhibición dos certificados actualizados de inspección periódica de construccións e, se descubrise que estas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio a custa dos obrigados."

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

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

3. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

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

5. Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos haberá que aterse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construcción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

Sección 3.ª
Fomento da conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais

Artigo 202. Subvencións.

Os proxectos de lei de orzamentos da Comunidade Autónoma deberán incluí-las partidas orzamentarias oportunas destinadas a accións ou subvencións de conservación, mellora ou recuperación de construccións, edificacións e elementos de carácter tradicional, así como á rehabilitación de asentamentos e espacios protexidos de especial interese, atendendo as finalidades desta lei; a súa xestión corresponderalle ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Artigo 203. Ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural.

1. No suposto de que os propietarios incumprisen os deberes de conservación e rehabilitación establecidos nesta lei, o alcalde ou ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderá ordena-la execución das obras necesarias que garantan o deber de conservación definido no artigo 9 desta lei e, en especial, as seguintes:

a) As obras necesarias para adapta-los inmobles ás condicións do seu contorno, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espacios visibles desde as vías públicas e a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmobles rústicos.

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

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

---

[100] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "a) Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50 % do valor actual do edificio ou plantas afectadas, excluído o valor do terreo."*

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

3. O incumprimento da orde de execución facultará o alcalde ou a consellería, se é o caso, para executar subsidiariamente as obras con cargo ós obrigados e para a imposición de multas coercitivas, ata un máximo de dez sucesivas, con periodicidade mínima mensual, e por importe cada unha de 300 a 6.000 euros. Denunciaranse ademais os feitos á xurisdicción penal cando o incumprimento puidese ser constitutivo de delicto ou falta.

4. O alcalde ou a consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderán ordenar en calquera momento a demolición ou eliminación das obras, construccións, edificacións ou instalacións inacabadas ou inadecuadas ó medio rural, efectuadas sen licencia ou ó abeiro dunha licencia que fose declarada caducada, sen que isto produza dereito a obter indemnización.

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

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

Sección 4.ª
Parcelacións

Artigo 204. Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, para os efectos desta lei, a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto nesta lei ou, en virtude dela, nos plans de ordenación.

Artigo 205. Indivisibilidade de parcelas.

1. Serán indivisibles:

a) As parcelas determinadas como mínimas no correspondente planeamento, a fin de constituíren predios independentes.

b) As parcelas con dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar un novo predio.

c) As parcelas con dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.

d) 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.

e) As parcelas de solo rústico no suposto establecido nos artigos 42.1.e) e 206.1 desta lei.

2. Os notarios e rexistradores farán constar na descrición dos predios a súa calidade de indivisibles, se é o caso.

Artigo 206. División e segregación de predios en solo rústico.[101]

1. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e que a superficie de cada lote teña unha extensión mínima de 15.000 metros cadrados. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto. En ningún caso esta regularización poderá implicar o aumento ou a diminución de máis do 5 % da superficie das parcelas orixinarias.

2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal. Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

Artigo 207. Réxime de parcelacións.

1. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licencia ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña.

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

4. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente o outorgamento da licencia municipal, que deberá testemuñarse no documento.

Capítulo III

---

[101] Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 206. División e segregación de predios en solo rústico.

1. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, divisións ou segregacións, excepto aquelas que deriven da execución, conservación ou servicio de infraestructuras públicas, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou teñan por obxecto unha racionalización da explotación agropecuaria ou forestal.

En todo caso respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

2. Os actos de segregación, división ou alteración da estructura da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto no número anterior están suxeitos a licencia municipal. Para a tramitación e obtención dela deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto ó que se instou."

Disciplina urbanística

Sección 1.ª
Inspección urbanística

Artigo 208. Da inspección urbanística.

1. A inspección urbanística é a actividade que os órganos administrativos competentes en materia de edificación e uso do solo han de realizar coa finalidade de comprobar que unha e outro se axustan ó ordenamento urbanístico.

2. O persoal adscrito á inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das súas funcións, terá a consideración de axente da autoridade e estará capacitado, con este carácter, para requirir e examinar toda clase de documentos relativos ó planeamento, para comproba-la adecuación dos actos de edificación e uso do solo á normativa urbanística aplicable e para reclamar de tódalas partes relacionadas con calquera actuación urbanística e dos colexios profesionais e calquera outro organismo oficial con competencia na materia canta información, documentación e axuda material precise para o adecuado cumprimento das súas funcións.

3. Os inspectores urbanísticos están autorizados para entrar e permanecer libremente e en calquera momento en predios, construccións e demais lugares suxeitos á súa actuación inspectora. Cando para o exercicio desas funcións inspectoras fose precisa a entrada nun domicilio, solicitarase a oportuna autorización xudicial.

4. Os feitos constatados polo persoal funcionario da inspección e vixilancia urbanística no exercicio das competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de valor probatorio e presunción de veracidade, sen prexuízo das probas que en defensa dos respectivos dereitos ou intereses poidan sinalar ou achega-los propios administrados.

Sección 2.ª
Protección da legalidade urbanística

Artigo 209. Obras sen licencia en curso de execución.

1. Cando se estivesen executando obras sen licencia ou orde de execución ou sen axustarse ás condicións sinaladas nelas, o alcalde disporá a suspensión inmediata dos devanditos actos e procederá a incoa-lo expediente de reposición da legalidade, comunicándollo ó interesado.

2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garanti-la total interrupción da actividade. Para estes efectos o alcalde poderá:

a) Ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade suspendida e a maquinaria afecta a ela.

b) Ordena-lo precintado das obras, instalacións e elementos auxiliares das actividades obxecto de suspensión.

c) Ordena-la suspensión de subministracións de auga, electricidade, gas e telecomunicacións das actividades e obras das que se ordenase a paralización.

d) Proceder á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 600 a 6.000 euros, reiterables ata logra-lo cumprimento da orde de paralización.

e) Adoptar calquera outra medida que sexa conveniente a prol da efectividade da suspensión.

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

a) Se as obras non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición a custa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos ós que desen lugar ou, se é o caso, á reconstrucción do indebidamente demolido.

b) Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase o interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licencia, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada.

c) Se as obras non se axustan ás condicións sinaladas na licencia ou orde de execución, ordenaráselle ó 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 da licencia no prazo previsto.

4. O procedemento ó que se refire o número anterior deberá resolverse no prazo dun ano contado desde a data do acordo de iniciación.

5. Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licencia ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos ós que desen lugar. Procederase de igual modo no suposto de que a licencia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade.

6. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente ata logra-la execución polo suxeito obrigado, en contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha.

7. O disposto nos números anteriores entenderase 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 ó que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo.

Artigo 210. Obras terminadas sen licencia.

1. De estaren rematadas as obras sen licencia, ou incumprindo as condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde, dentro do prazo de seis anos, contado desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto nos números 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo anterior.

2. Transcorrido o prazo de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, non se poderán realizar outras obras cás pequenas reparacións esixidas por razóns de seguridade e hixiene e en ningún caso as de consolidación, aumento de valor ou modernización nin cambio do uso existente, excepto as necesarias para a adecuación á legalidade urbanística vixente.

Artigo 211. Outros actos sen licencia.

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

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

a) Se a actividade se realizase sen licencia ou sen axustarse ás súas determinacións, requirirase o interesado para que solicite a oportuna licencia ou axuste a actividade á xa concedida.

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

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

4. Para a execución forzosa das medidas adoptadas polo alcalde será de aplicación o disposto no artigo 209.6 desta lei.

Artigo 212. Suspensión e revisión de licencias.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licencia ou orde de execución e, conseguintemente, a paralización inmediata das obras iniciadas ó seu abeiro cando o contido dos devanditos actos administrativos constitúa unha infracción urbanística grave ou moi grave, calquera que sexa a data de outorgamento da licencia e no prazo de dez días deberá dárselle traslado directo do acto suspendido ó órgano xurisdiccional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licencias ou ordes de execución contrarias ó ordenamento urbanístico deberán ser revisadas a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos nos artigos 102 e 103 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, ou polo procedemento do artigo 127 da Lei da xurisdicción contencioso-administrativa.

3. O disposto nos números anteriores enténdese sen prexuízo das sancións que puidesen impoñerse.

Artigo 213. Protección da legalidade en zonas verdes, espacios libres, dotacións e equipamentos públicos.

1. Os actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 194 que se realicen sen licencia ou orde de execución sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espacios libres, dotacións ou equipamentos públicos quedarán suxeitos ó réxime establecido no artigo 209 mentres estivesen en curso de execución, e ó réxime previsto no artigo 210 cando estivesen finalizados sen que teña aplicación a limitación do prazo que establece o devandito artigo. Nestes supostos, a competencia corresponderalle ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

2. As licencias ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da zonificación ou uso urbanístico das zonas verdes, espacios libres, dotacións ou equipamentos públicos previstos no planeamento serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, o conselleiro competente en materia de urbanismo requirirá o alcalde para que proceda segundo o disposto no artigo anterior.

Artigo 214. Protección da legalidade no solo rústico.

1. Corresponderalle ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a competencia para a adopción das medidas precisas de protección da legalidade respecto das obras e actividades realizadas en solo rústico, en calquera das súas categorías, sen a preceptiva autorización autonómica ou sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, así como nos supostos de actividades prohibidas, sen que resulte de aplicación a limitación de prazo establecida no artigo 210.

Nos restantes supostos a competencia corresponderalle ó alcalde.

2. O alcalde, en calquera caso, adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución sen autorización autonómica previa, sen licencia municipal ou sen axustarse ás condicións de calquera delas, dándolle conta, se é o caso, e de forma inmediata ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

Artigo 215. Subrogación.

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

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

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

Sección 3.ª
Infraccións e sancións

Artigo 216. Definición das infraccións urbanísticas.

1. Son infraccións urbanísticas as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.

2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións ós responsables, así como a obrigación de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, todo isto con independencia das medidas previstas na sección anterior.

3. En ningún caso poderá a administración deixar de adopta-las medidas tendentes a restaura-la orde urbanística vulnerada ou a repoñe-los bens afectados ó estado anterior á produción da situación ilegal.

Artigo 217. 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 ó uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espacios libres, dotacións ou equipamentos públicos.

b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas por esta lei e en todo caso as parcelacións urbanísticas.

c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.

3. Son infraccións graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.

b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas nesta lei para o solo rústico e o solo de núcleo rural e a realización de actividades sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servicios 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 210.

e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.

4. Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licencia ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou da obrigación da inspección periódica das edificacións.

5. Nos supostos nos que se instruíse expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, impoñerase unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, ós responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas impoñeránselle-las multas correspondentes a cada unha delas.

Artigo 218. Prescrición.

As infraccións urbanísticas moi graves prescribirán ós quince anos, as graves ós seis anos e as leves ós dous anos, contados desde a finalización das obras ou da actividade.

Artigo 219. Persoas responsables.

1. Nas obras que se executasen sen licencia 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, e os técnicos redactores do proxecto e directores das obras.

2. Nas obras amparadas nunha licencia, pero constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave, serán igualmente sancionados o técnico que emitise informe favorable sobre o proxecto e as autoridades ou membros da corporación que resolvesen ou votasen a favor do outorgamento da licencia sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

3. Os que, como consecuencia dunha infracción urbanística, sufrisen danos ou perdas poderán esixir de calquera dos infractores, con carácter solidario, o resarcimento e a indemnización.

4. As sancións que se lles impoñan ós distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente.

5. Se a persoa xurídica autora dunha infracción prevista nesta lei se extinguira antes de ser sancionada, consideraranse autores as persoas físicas que, desde os seus órganos de dirección ou actuando ó seu servicio ou por elas mesmas, determinaron coa súa conducta a comisión da infracción.

6. En caso de extinción da persoa xurídica responsable, os socios ou partícipes no capital responderán solidariamente, e ata o límite do valor da cota de liquidación que se lles adxudicara, do pagamento da sanción ou, se é o caso, do custo de reposición da realidade física alterada.

Artigo 220. Regras para determina-la 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.[102]

c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e como mínimo o 30 % do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas. Nos supostos de escasa entidade da infracción, a administración poderá aplicar a sanción prevista na letra b) anterior.[103]

2. Para gradua-las multas atenderase primordialmente a gravidade da materia, a entidade económica dos feitos constitutivos de infracción, a súa reiteración por parte da persoa responsable e o grao de culpabilidade de cada un dos infractores.

Considerarase como circunstancia atenuante a paralización das obras ou o cesamento na actividade ou uso, de modo voluntario, trala inspección e a pertinente advertencia por axente da autoridade, e como circunstancia agravante o incumprimento dos requirimentos efectuados pola administración para a paralización das obras e a restauración da orde urbanística, a obstrucción á función inspectora e aqueloutras que se determinen regulamentariamente.

3. Cando concorra algunha circunstancia agravante, a sanción impoñerase sempre en contía superior á terceira parte do seu máximo. Se concorre algunha circunstancia atenuante e ningunha agravante, impoñerase na súa contía mínima.[104]

4. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 80 % da multa que deba impoñerse no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador.[105]

5. En ningún caso a infracción urbanística pode supoñer un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción imposta e do custo das actuacións de reposición dos bens e situacións ó seu

---

[102] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 100.000 euros e como mínimo o 15 % do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada."*

[103] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "c) As infraccións moi graves, con multa de 100.001 a 1.500.000 euros e como mínimo o 25 % do valor da obra, terreos, edificación ou actuación realizada. Nos supostos de escasa entidade da infracción, a administración poderá aplica-la sanción prevista na letra b) anterior."*

[104] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "3. Cando no feito concorra algunha circunstancia agravante, a sanción impoñerase sempre na súa metade superior. Se concorrese algunha circunstancia atenuante, a sanción impoñerase na súa metade inferior."*

[105] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "4. O responsable da infracción terá dereito a unha reducción do 50 % da multa que deba impoñerse, no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador."*

primitivo estado dese como resultado unha cifra inferior ó devandito beneficio, incrementarase a contía da multa ata alcanza-lo montante del.

Artigo 221. Sancións accesorias.

Os suxeitos responsables de infraccións moi graves, cando as accións que as motivaron non sexan legalizables, poderán ser sancionados, segundo os casos, ademais de coas multas previstas neste título, coas seguintes sancións accesorias:

a) Inhabilitación durante un prazo de ata cinco anos da posibilidade de obter subvencións públicas ou crédito oficial e do dereito a gozar de beneficios ou incentivos fiscais.

b) Prohibición durante un prazo de ata cinco anos para formalizar contratos coa Administración autonómica e coas administracións locais de Galicia.

c) Publicación nun diario de maior circulación da provincia das sancións firmes en vía administrativa e da identidade dos sancionados.

Artigo 222. Órganos competentes.

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

a) Por infraccións moi graves, a partir de 600.000 euros, o Consello da Xunta.

b) Por infraccións moi graves, ata 600.000 euros, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

c) Por infraccións graves cometidas en solo rústico sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións, o director xeral competente en materia de urbanismo.

d) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde.

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística será competente para a imposición de sancións cando esta lle fose delegada ou transferida voluntariamente polo titular da competencia.

Artigo 223. Procedemento sancionador.

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

2. O prazo para resolve-lo procedemento sancionador será dun ano contado desde a data da súa iniciación.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se dictase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

Título VII
Organización

Capítulo I
Disposición xeral

Artigo 224. Administracións competentes.

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

Capítulo II
Órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma

Artigo 225. Órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

1. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

a) O Consello da Xunta.

b) O conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

c) O director xeral competente en materia de urbanismo.

d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Son organismos públicos con competencias urbanísticas:

a) A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, en materia de disciplina urbanística, adscrita á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

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

3. Os órganos urbanísticos da Xunta de Galicia poderán delega-lo exercicio das súas competencias nos termos previstos nos artigos 43 e 44 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, e na Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 226. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística. [106]

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, para o desenvolvemento en común pola Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela das funcións de inspección, restauración da legalidade e sanción en materia de urbanismo e o desempeño de cantas outras competencias lle asignen os seus estatutos.

2. Son membros da axencia a Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela.

A incorporación realizarase a través do correspondente convenio de adhesión, que deberá obter a aprobación do pleno da corporación e do Consello da Xunta de Galicia e que será publicado no Diario Oficial de Galicia.

---

[106] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Artigo 226. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.*

1. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística é un organismo público de natureza consorcial, dotado de personalidade xurídica e orzamento propios e plena autonomía no cumprimento das súas funcións, para o desenvolvemento en común pola Administración da Comunidade e as administracións públicas consorciadas da actividade de inspección e sanción en materia urbanística, así como a asistencia ás devanditas administracións nesta materia e o desempeño de cantas outras competencias lle asigna esta lei ou lle sexan expresamente atribuídas.

2. A súa organización, composición e funcionamento determinaranse regulamentariamente.

3. No non previsto nesta lei e nas normas que a desenvolvan, nin na lexislación sobre réxime xurídico das administracións públicas, rexerase polos seus estatutos, que se aprobarán por decreto do Consello da Xunta."

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

3. A axencia estará adscrita organicamente á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Os seus estatutos serán aprobados polo seguinte procedemento:

a) Aprobación inicial do proxecto de estatutos polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación territorial.

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. Correspóndenlle en todo caso á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística as seguintes competencias:

a) A inspección e vixilancia urbanística sobre os actos de edificación e uso do solo.

b) A adopción das medidas cautelares previstas nesta lei, en especial as de suspensión dos actos de edificación e uso do solo que se realicen en solo rústico sen a preceptiva autorización autonómica ou incumprindo as condicións da autorización outorgada.

c) A instrución dos expedientes de reposición da legalidade e dos expedientes sancionadores por infraccións urbanísticas, cando a competencia para a súa resolución lle corresponda á Comunidade Autónoma ou lle fose atribuída polos concellos consorciados.

d) A formulación ás distintas administracións de toda clase de solicitudes que considere pertinentes para asegurar o mellor cumprimento da legalidade urbanística.

e) A denuncia perante o Ministerio Fiscal e os órganos da orde xurisdicional penal dos feitos que, a resultas das actuacións practicadas, se consideren constitutivos de delito.

f) As demais competencias que en materia de disciplina urbanística lle sexan atribuídas polos seus estatutos. En todo caso, atribúenselle á axencia, unha vez constituída, as competencias inicialmente asignadas aos órganos autonómicos para restaurar a legalidade urbanística (artigos 213, 214 e 215) e para impoñer as sancións por infraccións urbanísticas graves ou moi graves ata 600.000 euros (artigo 222.1).

g) Asumirá, de conformidade cos seus estatutos, o exercicio da potestade sancionadora e de reposición da legalidade no ámbito da servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre, segundo o establecido na lexislación aplicable en materia de costas. [107]

5. Os órganos directivos da axencia son:

a) O consello executivo, órgano de dirección e control da axencia que estará presidido polo director xeral 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. Todos os membros do consello deberán ser licenciados en dereito, arquitectos ou enxeñeiros de camiños, canles e portos con máis de cinco anos de experiencia profesional en materia de urbanismo.

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

---

[107] *Letra g) introducida pola Lei 6/2007.*

6. De conformidade co disposto polo artigo 109 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, os actos e resolucións ditados pola Axencia de Protección da Legalidade Urbanística póñenlle fin á vía administrativa.

7. A contratación da axencia réxese polas normas xerais da contratación das administracións públicas, e o seu réxime económico e orzamentario axustarase ás prescricións da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia.

8. O persoal ao servizo da axencia estará integrado por funcionarios públicos.

Artigo 227. Competencias.

1. Ós órganos da Administración autonómica correspóndenlle-la dirección da política urbanística, o establecemento de directrices de ordenación e a aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística, nos supostos establecidos nesta Lei.

2. Tamén lles corresponde exerce-lo control de legalidade sobre a actividade urbanística, a tutela dos intereses supramunicipais e actuar por subrogación nos supostos previstos nesta lei.

Capítulo III
Órganos urbanísticos no ámbito local

Artigo 228. Competencia dos municipios.

1. A competencia urbanística dos municipios comprenderá tódalas facultades que, sendo de índole local, non estivesen expresamente atribuídas por esta lei a outros organismos.

2. Os municipios poderán utiliza-las distintas formas de xestión que establece a lexislación do réxime local para o desenvolvemento da actividade urbanística.

3. Tamén poderán constituír mancomunidades e establecer formas de colaboración interadministrativa con outras entidades locais ou coa Administración autonómica.

Especificamente, poderán constituír consorcios mediante convenio no que poderán participa-los órganos da Administración autonómica, as deputacións provinciais e os municipios, para o exercicio en común de competencias urbanísticas, así como para a realización de obras ou prestación de servicios públicos.

Artigo 229. Sociedades urbanísticas.

1. As entidades locais e os consorcios a que se refire o artigo anterior poderán constituír sociedades mercantís de capital integramente público ou mixtas, esixíndose neste último caso que o capital público represente, como mínimo, o 51 %.

2. Estas sociedades poderán ter por obxecto o estudio, a promoción, a xestión ou a execución de calquera tipo de actividade urbanística, sempre que non implique exercicio de autoridade.

3. A creación destas sociedades realizarase de acordo coa lexislación mercantil e con observancia das normas administrativas que regulamentariamente se determinen.

Artigo 230. Incumprimento de obrigacións.

1. Cando unha entidade local incumprise gravemente as obrigacións que directamente lle incumban por disposición desta lei ou deixase de adopta-las medidas necesarias para a protección da legalidade

urbanística, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio requiriralle o seu cumprimento con indicación de prazo, nunca inferior a un mes.

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

2. Se a Administración autonómica executa subsidiariamente as competencias urbanísticas locais, cos requisitos e presupostos establecidos na lexislación de réxime local, o Consello da Xunta pode designar, para un prazo concreto, un xerente, ou ben pode transferirlle as atribucións necesarias da corporación municipal á Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que ha de exercelas mediante unha comisión especial na cal debe ter representación o concello.

Artigo 231. Competencia das deputacións provinciais.

1. As deputacións provinciais deberán exercer funcións de asistencia e cooperación cos municipios da provincia, especialmente cos de menor capacidade económica e de xestión, para colaborar no cumprimento das súas obrigacións urbanísticas.

2. Tamén poderán participar en funcións de xestión urbanística en colaboración co resto das administracións con incidencia no territorio da súa provincia.

Capítulo IV
Xurado de Expropiación de Galicia

Artigo 232. 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 e sen estar sometido a instruccións xerárquicas.

2. A resolución do xurado adoptarase no prazo máximo de tres meses, contado desde o día seguinte ó 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 ós 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. [108] O xurado de expropiación componse dos seguintes membros:

a) Presidente: un licenciado en dereito, arquitecto ou enxeñeiro de recoñecido prestixio con máis de dez anos de experiencia profesional no sector público ou privado ou no exercicio libre da profesión.

b) Vocais:

---

[108] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "3. A composición, a organización e o funcionamento do Xurado de Expropiación estableceranse regulamentariamente conforme os principios da lexislación básica aplicable e garantíndose a representación facultativa dos afectados."*

– Un asesor xurídico, que deberá pertencer á escala de letrados da Xunta de Galicia.

– Tres vocais pertencentes ao corpo facultativo superior ao servizo da Xunta de Galicia.

– Un vocal, por proposta do conselleiro competente en materia de facenda.

– Un técnico facultativo superior, do grupo A, por proposta da Federación Galega de Municipios e Provincias.

– Un técnico competente na materia, por proposta do Consello Galego de Consumidores e Usuarios.

– Tres profesionais libres colexiados competentes na materia, en representación dos colexios profesionais, dependendo da natureza dos bens ou dereitos obxecto da expropiación.

c) Cando se trate de expropiacións das corporacións locais, poderá nomearse un representante, designado por proposta destas, quen actuará con voz e sen voto nas sesións do xurado.

d) Secretario: un funcionario do corpo superior de administración da Xunta de Galicia, con voz pero sen voto.

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

4. *(Derrogado pola Lei 15/2004)*[109]

Título VIII
Convenios urbanísticos

Artigo 233. Concepto, alcance e natureza.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as súas organizacións adscritas e dependentes e as demais organizacións por eles creadas conforme esta lei, poderán subscribir, conxunta ou separadamente, e sempre no ámbito das súas respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, para a súa colaboración e máis eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.

2. A negociación, a formalización e o cumprimento dos convenios urbanísticos ós que se refire o número anterior rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.

3. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente, en calquera forma, normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico, en especial as reguladoras do réxime urbanístico do solo e dos deberes dos propietarios deste.

4. Os convenios regulados nesta sección terán para tódolos efectos carácter xurídico-administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdiccional contencioso-administrativo.

Artigo 234. Obxecto.

Os convenios urbanísticos diferenciaranse polo seu contido e finalidade en:

[109] *Texto na Lei 9/2002: "4. As funcións administrativas e subalternas do Xurado de Expropiación de Galicia estarán a cargo do servicio correspondente da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio."*

a) Convenios urbanísticos de planeamento: aqueles que inclúan ou poidan ter como consecuencia ou resultado posibles modificacións do planeamento urbanístico, ben directamente, ben por seren estas precisas en todo caso para a viabilidade do estipulado.

b) Convenios urbanísticos para a execución do planeamento: aqueles que non afectando en absoluto a ordenación urbanística se limiten á determinación dos termos e as condicións da xestión e a execución do planeamento e demais instrumentos existentes no momento da súa formalización. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivar ou resultar modificación, alteración, excepción ou dispensa do planeamento.

Artigo 235. Convenios urbanísticos de planeamento.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como os organismos adscritos ou dependentes dunha e doutros, poderán subscribir entre si e con outras administracións convenios para definiren de común acordo e no ámbito das súas respectivas competencias:

a) Os criterios de ordenación ós que deba axustarse o planeamento urbanístico e as súas modificacións e revisións.

b) Os termos nos que deba preverse no planeamento urbanístico, ou nas súas modificacións ou revisións, a realización dos intereses públicos que xestionen.

2. Cando se tramiten os procedementos de aprobación dos plans de ordenación urbanística ou das súas modificacións ou revisións ós que se refiran os convenios previstos no número anterior, estes deberán ser incluídos, para coñecemento xeral, como anexo á memoria do proxecto ou entre a documentación sometida ó preceptivo trámite de información pública, se son posteriores á aprobación inicial.

3. Con ocasión do exercicio da potestade de planeamento, a Administración autonómica e os municipios, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, poderán subscribir con calquera persoa, pública ou privada, convenios urbanísticos relativos á formación, modificación ou revisión dun plan de ordenación urbanística.

4. Os convenios ós que se refire o número anterior:

a) Só se poderán negociar e subscribir co carácter de preparatorios da resolución e ata o momento no que o procedemento de aprobación do planeamento ou, se é o caso, da súa modificación ou revisión sexa sometido ó preceptivo trámite de información pública.

b) As súas estipulacións só terán, nesta fase, o efecto de vincula-las partes para a iniciativa e tramitación do pertinente procedemento sobre a base do acordo respecto da oportunidade, conveniencia e posibilidade de concreta ou concretas solucións de ordenación. En ningún caso vincularán ou condicionarán en calquera outra forma o exercicio polas administracións públicas, incluídas as que sexan parte neles, da potestade de planeamento.

c) Deberá incluírse, entre as súas estipulacións, a cuantificación de tódolos deberes legais de cesión e determinarse a forma na que estes serán cumpridos.

d) A ordenación urbanística derivada do convenio subscrito deberá incorporarse ás correspondentes determinacións e documentos do plan.

Artigo 236. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as entidades públicas adscritas ou dependentes dunha e doutros e os consorcios creados por tales administracións, poderán subscribir, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, convenios con persoas públicas ou

privadas para determina-las condicións e os termos da xestión e execución do planeamento urbanístico en vigor no momento da formalización do convenio.

2. [110]

Artigo 237. Formalización e perfeccionamento.

1. Unha vez negociados e subscritos, os convenios someteranse ó trámite de información pública, mediante anuncio publicado no *Diario Oficial de Galicia* e, como mínimo, nun dos xornais de maior difusión na provincia, por un período mínimo de vinte días.

2. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia do devandito procedemento, substituíndo esta á prevista no número anterior.

3. Trala información pública, o órgano que negociase o convenio deberá, á vista das alegacións, elaborar unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista á persoa ou ás persoas que negociasen e subscribisen o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

4. O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente e deberá asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcorrido este prazo sen que tal asinamento tivese lugar, entenderase que renuncian a aquel.

Disposición adicional primeira. Actuacións públicas en municipios sen planeamento.

1. En municipios con poboación inferior a 5.000 habitantes e sen planeamento xeral, poderán formularse plans especiais que teñan por obxecto a execución de actuacións públicas para crear solo urbanizado con destino a usos industriais, terciarios, de equipamentos públicos ou a construcción de vivendas de promoción pública.

2. (Derrogado pola Lei 15/2004)[111]

3. O contido do plan especial será determinado regulamentariamente e, en todo caso, serán de aplicación os estándares de reserva de solo para dotacións e as limitacións de intensidade esixidas para o solo urbanizable non-delimitado.

4. O plan especial deberá incluír entre a súa documentación o estudio do medio rural circunscrito ó seu ámbito e incidencia da nova actuación no seu contorno e o estudio de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico ó que se refire o artigo 61.4 desta lei.

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

[110] *Derrogado pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002:" Os convenios nos que se acorden os termos do cumprimento de deberes legais de cesión pola súa substitución polo pagamento de cantidade en metálico deberán incluír, como anexo, a valoración pertinente, practicada polos servicios administrativos que teñan atribuída tal función, con carácter xeral ante a correspondente administración."*

[111] *Texto na Lei 9/2002: "2. O ámbito territorial da actuación non excederá de 3 hectáreas e deberá localizarse en terreos lindeiros cun núcleo de poboación. En ningún caso poderá afectar a solo rústico de especial protección."*

1. Nos municipios sen planeamento xeral unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reuni-los requisitos establecidos no artigo 12.a) desta lei e se garanta previamente as obras necesarias para cumpri-la condición de soar.

2. Para edificar nos núcleos rurais existentes nos municipios sen planeamento, 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 13 desta lei.

O expediente conterá o estudo individualizado do núcleo rural, conforme o sinalado polo artigo 61.3 desta lei, así como os planos de delimitación do perímetro do núcleo rural e, se é o caso, da súa área de expansión. Tamén quedarán reflectidos o trazado da rede viaria pública existente e os espazos reservados para dotacións e equipamentos públicos. Na área de expansión a superficie mínima da parcela edificable non será inferior a 2.000 metros cadrados e a superficie da edificación en planta non superará os 200 metros cadrados.

O expediente será tramitado polo concello con información pública polo prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se haberá de publicar no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. O expediente será aprobado provisionalmente polo órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral e remitido ao director xeral competente en materia de urbanismo para que resolva sobre a aprobación definitiva no prazo de tres meses contados a partir da recepción do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo. [112]

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

Disposición adicional terceira.[113] ***Núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional afectados pola lexislación de costas.***

1. Aos núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, seralles aplicable o réxime previsto no punto 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no punto 3 da disposición transitoria sétima e nos puntos 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas, cando, á entrada en vigor desta última, concorría neles algún dos seguintes supostos:

a) En municipios con planeamento, os terreos clasificados de solo urbano de núcleo rural, así como aqueles que reunían algún dos seguintes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

-Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo nas dúas terceiras partes da súa superficie, de conformidade coa ordenación aplicable.

b) En municipios sen planeamento, os terreos que reunían algún dos seguintes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

---

[112] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "2. Para a edificación nos núcleos rurais existentes nestes municipios, será necesaria a previa autorización autonómica de conformidade co procedemento establecido no artigo 41 desta lei."*

[113] *Modificada pola Lei 18/2008. Texto na Lei 9/2002:*
"Disposición adicional terceira. Núcleos rurais afectados pola lexislación de costas.
Seralles de aplicación ós núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, e ó solo do núcleo rural previsto nesta lei o réxime previsto no número 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no número 3 da disposición transitoria sétima e nos números 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas."

-Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo na metade da súa superficie.

2. Regulamentariamente estableceranse a documentación e o procedemento para determinar as áreas en que concorren os requisitos sinalados no punto anterior.

3. Nos deslindes do dominio público marítimo-terrestre o límite interior da súa zona de servidume de protección deberá axustarse á realidade urbanística preexistente recoñecida expresamente pola Administración urbanística autonómica.

Disposición adicional cuarta. Acción pública.

1. Calquera cidadán, en exercicio da acción pública en materia de urbanismo, pode esixir ante os órganos administrativos e ante a xurisdicción contencioso-administrativa o cumprimento da lexislación e do planeamento urbanístico.

2. A acción pública á que se fai referencia no número anterior, se é motivada pola execución de obras que se consideren ilegais, pódese exercer mentres se prolongue a súa execución e, posteriormente, ata o vencemento dos prazos de prescrición determinados nesta lei.

Disposición adicional quinta. Pagamento voluntario de multas e sancións.

As multas e sancións impostas ó abeiro desta lei reduciranse na súa contía nun 30 % se son aboadas no prazo de quince días a partir da notificación da multa ou sanción, e o infractor mostra por escrito a súa conformidade con estas e renuncia expresamente ó exercicio de toda acción de impugnación no referido prazo.

Disposición adicional sexta. Constitución da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Habilítase o Consello da Xunta de Galicia, por proposta do conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, para adoptar tódalas medidas precisas para a constitución e posta en funcionamento da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística creada en virtude desta lei.

Disposición transitoria primeira. Réxime de aplicación ós municipios con planeamento non-adaptado.

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

a) Ó solo urbano dos municipios con plan xeral de ordenación municipal aprobado ó abeiro da lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbano, sen prexuízo de respecta-la ordenación establecida no planeamento en vigor.

b) Ó solo urbano dos municipios con planeamento xeral non-adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, que reúna as condicións establecidas no artigo 12.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nesta para o solo urbano consolidado, sen prexuízo de respecta-la ordenación establecida no planeamento vixente.

c) Ao resto do solo urbano e, en todo caso, ao incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación dos municipios con planeamento non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselles o disposto por esta lei para o solo urbano non-consolidado e poderá executarse de acordo coa ordenación establecida polo planeamento vixente no prazo de tres anos a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, serán de

aplicación os límites de edificabilidade establecidos por esta lei para o solo urbano non-consolidado, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o polígono ou unidade de execución ou de actuación.

No caso de que os terreos non estean incluídos en polígonos e merezan a condición de solo urbano non-consolidado segundo esta lei, deberá procederse á delimitación do polígono segundo o procedemento establecido polo artigo 117. [114]

d) Ao solo urbanizable dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable delimitado; e, ao resto do solo urbanizable, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable non-delimitado.

En todo caso, os sectores con plan parcial aprobado definitivamente deberán ser executados conforme a ordenación e nos prazos establecidos no propio plan parcial e, como máximo, no prazo de tres anos contados a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que fose aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, deberá revisarse integramente o plan para adaptalo ao disposto nesta lei.

Nos municipios con plan xeral de ordenación municipal adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, os plans parciais e plans de sectorización que se aproben deberán acomodarse integramente ao disposto nesta lei, coa particularidade de que serán de aplicación os usos e intensidades fixados polo vixente plan xeral, se é o caso.

No resto dos municipios con planeamento xeral non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, nin a esta lei, aplicarase integramente a Lei 9/2002, coa particularidade de que aos sectores contiguos sen solución de continuidade co solo urbano se lles aplicarán os límites establecidos polo artigo 46.3, e aos demais sectores aplicaránselles os límites establecidos polo artigo 46.4, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento vixente. Asemade, nestes municipios, para a aprobación definitiva de plans parciais e das súas modificacións, cumprirá obter o informe favorable do director xeral competente en materia de urbanismo, nos termos establecidos polo artigo 86.1.d).

En todo caso, aos ámbitos sen plan parcial aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002 que se atopen no ámbito da servidume de protección establecida pola Lei 22/1988, de costas, ou no ámbito sometido a algún réxime de protección da Lei 9/2001, de conservación da natureza, aplicaráselles o réxime establecido por esta lei para o solo rústico de protección de costas ou de espazos naturais, respectivamente. [115]

e) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais tradicionais delimitados ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou clasificado como solo de núcleo rural segundo a Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento.

Malia o anterior, aos terreos incluídos en polígonos en execución por contar con instrumento de equidistribución aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, seralles de aplicación o réxime do solo urbano non-consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida polo plan especial.

---

[114] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "c) Ó resto do solo urbano e, en todo caso, ó incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación, aplicaráselle o disposto por esta lei para o solo urbano non-consolidado e poderá executarse de acordo coas determinacións do planeamento vixente ata a completa execución da súas previsións no prazo máximo de dous anos a partir da entrada en vigor desta lei. Transcorrido este prazo sen que fosen completamente executadas as súas previsións, serán de aplicación os estándares mínimos para dotacións e os límites de edificabilidade establecidos para o solo urbano non-consolidado por esta lei, sendo o ámbito de referencia para a aplicación destes estándares e limitacións o polígono ou unidade de execución ou de actuación."*

[115] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "d) Ó solo urbanizable dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, e ó solo urbanizable programado aplicaráselle-lo disposto nesta lei para o solo urbanizable delimitado, sen prexuízo de respecta-los usos e intensidades previstos no planeamento vixente. Ó solo urbanizable non-programado, apto para urbanizar ou rústico con aptitude para ser incorporado ó desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable non-delimitado, sen prexuízo de respecta-los usos e as intensidades previstos polo planeamento xeral vixente.*

Malia o anterior, ós terreos sen plan parcial aprobado definitivamente que se atopen no ámbito da servidume de protección da Lei 22/1988, de costas, ou no ámbito sometido a algún réxime de protección da Lei 9/2001, de conservación da natureza, aplicaráselle-lo réxime establecido por esta lei para o solo rústico de protección de costas ou de espacios naturais, respectivamente."

Aos terreos incluídos no ámbito do núcleo rural delimitado que non presenten un grao de consolidación pola edificación superior ao 50 % aplicaráselles o réxime establecido por esta lei para as áreas de expansión do solo de núcleo rural.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, poderase delimitar ou revisar a delimitación individualizada dos núcleos rurais existentes, segundo os criterios establecidos polo artigo 13 desta lei.

O planeamento xeral modificado ou revisado poderá incluír dentro da área de expansión aqueles terreos que foron clasificados como solo de núcleo rural ao abeiro do establecido pola Lei 1/1997, do solo de Galicia, aínda que non cumpran todos os requisitos establecidos polo artigo 13 desta lei. [116]

f) Ó solo clasificado polo planeamento vixente como non-urbanizable ou rústico aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo rústico, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas no planeamento vixente.

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

2. Os decretos autonómicos de suspensión do planeamento urbanístico que foron dictados antes da entrada en vigor desta lei manterán a súa plena eficacia ata a aprobación definitiva do correspondente plan xeral de ordenación municipal, coas seguintes especificacións:

a) Ó solo urbano aplicaráselle o réxime establecido por esta lei para o solo urbano e a ordenación provisional establecida nos correspondentes decretos.

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

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

Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento.

1. O planeamento urbanístico vixente na actualidade deberá adaptarse ó disposto nesta lei en calquera dos seguintes supostos:

a) No prazo de tres anos.

b) Cando se proceda á súa revisión.

c) Cando concorresen circunstancias obxectivas no concello afectado que o aconsellen e así o determine o conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo. No caso de incumprimento do requirimento autonómico será de aplicación o disposto no artigo 81.2 desta lei.

2. En todo caso, os concellos poderán adapta-los seus plans xerais ou normas subsidiarias en calquera momento.

Disposición transitoria terceira. Plans en tramitación.

---

[116] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "e) Ó solo incluído no ámbito dos núcleos rurais delimitados ó abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou da Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo de núcleo rural."*

O planeamento aprobado inicialmente e en tramitación antes da entrada en vigor desta lei poderá, durante o prazo máximo de seis meses, continua-la súa tramitación ata a súa aprobación definitiva de acordo co disposto na Lei 1/1997, do solo de Galicia, sendo neste caso de aplicación o establecido na disposición transitoria primeira desta lei, ou adaptarse integramente á presente lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas nesta lei non implicará, por si só, a necesidade de sometelo a nova información pública, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación, extremo que será obxecto de informe polo secretario municipal.

Transcorrido o prazo de seis meses desde a entrada en vigor desta lei, o planeamento obrigatoriamente deberá adaptarse integramente ó disposto nesta lei.

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

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

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

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

3. As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística e da preceptiva autorización autonómica poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, segundo o establecido polo artigo 41, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

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

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei e polo planeamento urbanístico.

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

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

d) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, dos recursos produtivos e do medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e da singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona. [117]

---

[117] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "3. As construccións concluídas antes da entrada en vigor desta lei que se executaron ó abeiro da preceptiva licencia urbanística municipal poderán mante-lo seu uso autorizado aínda cando non cumpran*

Disposición transitoria quinta. Edificacións ilegais en solo rústico. [118]

1. As edificacións e construcións situadas en terreos clasificados como solo rústico sen a preceptiva autorización autonómica ou sen licencia municipal poderán ser obxecto de expediente de legalización sempre que se cumpran as seguintes condicións:

a) Que no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 transcorrera o prazo legalmente establecido sen que a administración adoptase ningunha medida dirixida á restauración da legalidade urbanística.

b) Que os terreos nos que se localiza a edificación non merezan a condición de solo rústico de protección de espazos naturais, de costas ou de interese paisaxístico, segundo o establecido nesta lei.

2. Para a legalización das edificacións, construcións e instalacións será necesario obter, previamente á licencia urbanística municipal, a preceptiva autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41 desta lei.

O anteproxecto de legalización deberá prever as medidas correctoras necesarias para dar cumprimento ao disposto polas letras a) e b) do número 2 do artigo 42 e polo artigo 104 desta lei.

A solicitude de autorización para legalizar as construcións e instalacións deberá presentarse no prazo máximo de tres anos contado desde a entrada en vigor da Lei de modificación da Lei 9/2002.

3. O promotor da licencia deberá aboar en concepto de canon de legalización do aproveitamento urbanístico unha parte do aproveitamento que se legalice. O importe do canon distribuirase atribuíndolle o 80 % ao municipio no que se localiza a edificación ou construción e o 20 % restante á Comunidade Autónoma.

A contía do canon será de 10 euros por cada metro cadrado de superficie edificada, incluída se é o caso a superficie que se pretende ampliar, e deberá ser aboado ao municipio no prazo dun mes desde que lle sexa notificado o outorgamento da licenza de legalización.

O municipio será responsable da xestión e recadación do canon e deberá transferirlle á Comunidade Autónoma a parte proporcional dos ingresos obtidos por este canon.

4. Nas edificacións e construcións legalizadas poderanse autorizar obras de mellora e reforma e, en casos xustificados, obras de ampliación cumprindo as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei e polo planeamento urbanístico. No caso de vivendas en solo rústico, só poderá ampliarse ata un máximo do 10 % da superficie edificada orixinaria.

En ningún caso se autorizará o cambio de uso ou actividade preexistente.

---

as condicións establecidas nesta lei. Así mesmo, poderán ser autorizadas obras de mellora e reforma e, en casos xustificados, obras de ampliación ata un máximo do 10 % da superficie edificada orixinaria."

[118] *Modificado pola Lei 15/2004. Texto na Lei 9/2002: "Disposición transitoria quinta. Edificacións existentes sen licencia municipal.*

As edificacións ou construccións que se realizasen en solo rústico ou solo de núcleo rural sen a preceptiva autorización autonómica ou licencia municipal, concluídas con anterioridade á entrada en vigor desta lei, e respecto das que non transcorresen os prazos para a adopción das medidas de protección da legalidade, deberán ser demolidas polos seus propietarios, agás que puidesen ser legalizadas conforme o procedemento que a continuación se establece.

Para estes efectos, os propietarios das edificacións ou construccións ou, se é o caso, os promotores das obras deberán solicitar no prazo máximo dun ano dende a entrada en vigor desta lei a súa legalización, de conformidade co establecido nesta lei para o solo rústico ou o solo de núcleo rural. Transcorrido este prazo sen ter solicitada a preceptiva licencia e autorización, ou se estas fosen denegadas, deberán ser demolidas polos seus propietarios, unha vez que estes sexan requiridos polo conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo ou polo concello, logo do expediente tramitado con audiencia do interesado."

5. As edificacións e construcións existentes en solo rústico sen a preceptiva licenza urbanística municipal ou sen a preceptiva autorización autonómica que non resulten legalizadas deberán ser demolidas polos seus propietarios. No caso de que o propietario non proceda á demolición, o alcalde ou o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderán ordenar a demolición a custa do obrigado, logo da audiencia ao interesado. Para a execución da orde de demolición poderán impoñerse multas coercitivas na forma e contía sinalada polo artigo 209.6 desta 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 de planeamento urbanístico, xestión urbanística, disciplina urbanística de Galicia e edificación forzosa e rexistro municipal de soares, en todo o que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

Disposición transitoria sétima. Xurados provinciais de expropiación.

O regulamento previsto no artigo 232.3 desta lei aprobarase no prazo máximo dun ano desde a súa entrada en vigor e, mentres, seguirán exercendo estas funcións os actuais xurados provinciais de expropiación forzosa.

Disposición transitoria oitava. Directrices de ordenación do territorio e plans sectoriais.

Conforme o disposto na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo dun ano desde a entrada en vigor desta lei o documento de aprobación provisional das directrices de ordenación do territorio.

Así mesmo, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei o Plan sectorial de ordenación do litoral onde se recollerán as condicións específicas deste ámbito territorial.

Disposición transitoria novena. Instrumentos de xestión urbanística en tramitación.

Os instrumentos de xestión urbanística en tramitación á entrada en vigor desta lei poderán continuar tramitándose de acordo co disposto na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

Disposición transitoria décima. Procedementos sancionadores.

En todo caso, os procedementos sancionadores e de reposición da legalidade por infraccións cometidas con anterioridade á entrada en vigor desta lei rexeranse pola lexislación vixente no momento da súa comisión, sen prexuízo de lles aplicar ós expedientes sancionadores a norma máis favorable ó sancionado.

Disposición transitoria décimo primeira. Explotacións agropecuarias e serradoiros existentes. [119]

---

[119] *Modificado pola Lei 15/2004 e pola Lei 6/2008. Texto na Lei 9/2002: "Disposición transitoria décimo primeira. Explotacións agropecuarias existentes.*

As explotacións agrícolas e gandeiras existentes no momento da entrada en vigor desta lei, contra as que non se incoase ata ese momento expediente de reposición de legalidade por non dispoñer das licencias urbanísticas de edificación ou de actividade, poderán mante-las actividades que viñan desenvolvendo na forma e maneira en que o viñan facendo.

Se como consecuencia da aplicación desta lei, a súa situación resultase ou deviñese á de fóra de ordenación, poderán ser autorizadas nelas obras de rehabilitación, conservación, adecentamento, mellora, reforma e incluso ampliación ata un máximo do

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural que estando destinadas exclusivamente a actividades agrícolas, gandeiras e serradoiros de madeira existían no momento da entrada en vigor desta lei poderán manter a súa actividade aínda que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística municipal.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias sempre que manteñan a súa actividade agropecuaria ou de serradoiro, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

2. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas a explotacións agrícolas e gandeiras, incluso en volume independente, cumprindo as condicións de edificación establecidas no artigo 42 desta lei e no planeamento urbanístico vixente, agás no que atinxe ás condicións de parcela mínima edificable, ocupación e volume máximos e distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas no artigo 42 desta lei e no planeamento urbanístico, agás no que atinxe á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 40% da superficie da parcela.

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

3. Este mesmo réxime seralles aplicable ás edificacións, construcións e instalacións destinadas a explotacións agropecuarias e serradoiros amparadas en licenza urbanística outorgada antes da entrada en vigor desta lei.

Disposición transitoria décimo segunda. Explotacións mineiras existentes. [120]

10% da súa capacidade ou superficie. Este límite poderase incrementar ata un 50% cando as explotacións non excedesen no momento da entrada en vigor desta lei, do tipo familiar e tradicional que determine a Consellería competente en materia de agricultura."

Texto coa Lei 15/2004: "Disposición transitoria décimo primeira. Explotacións agropecuarias existentes.

1. As construcións e instalacións destinadas a actividades agropecuarias existentes no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 que non estean amparadas na preceptiva licenza urbanística poderán manter a súa actividade. Para os efectos de acreditar a existencia da explotación agropecuaria e das edificacións directamente vinculadas a ela no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, será suficiente o recoñecemento administrativo do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, acreditado segundo a Circular 1/2003, do 31 de xullo (DOG número 150, do 5 de agosto). As solicitudes presentadas resolveranse no prazo de seis meses, contados a partir da aprobación desta lei. Transcorrido este prazo sen ditar resolución expresa, poderá entenderse desestimada a petición.

Nestas construcións permitiranse, logo da licenza urbanística municipal, as obras de conservación e de reforma necesarias para o desenvolvemento da actividade agropecuaria, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

Logo da autorización autonómica, segundo o procedemento regulado no artigo 41, poderán acometerse obras de ampliación, incluso en volume independente, das instalacións existentes en solo rústico ou en solo de núcleo rural. Esta ampliación deberá cumprir as condicións de edificación establecidas por esta lei e mais polo planeamento urbanístico vixente, agás no que atinxe a parcela mínima edificable, a ocupación máxima e as distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación.

2. Este mesmo réxime seralles de aplicación ás construcións amparadas na preceptiva licenza e destinadas a explotacións agropecuarias que existían antes da entrada en vigor da Lei 9/2002.

3. As edificacións destinadas a serradoiros existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, poderán ser obxecto de legalización en calquera categoría de solo rústico, obtendo a autorización autonómica previa segundo o procedemento establecido polo artigo 41 e sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei, agás as relativas á superficie mínima de parcela, altura e ocupación máximas e recuados mínimos respecto dos lindeiros."

[120] *Modificado pola Lei 3/2008, de ordenación da minaría de Galicia. Texto na Lei 9/2002:*

"Disposición transitoria décimo segunda. Explotacións mineiras existentes.

As explotacións mineiras e as actividades extractivas de recursos minerais en activo no momento da entrada en vigor desta lei localizadas en solo rústico especialmente protexido poderán continua-la súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licencia urbanística municipal. Cando non conten coa preceptiva licencia, para continua-la súa actividade deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais e paisaxísticos existentes.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal que non conten coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuaren a súa actividade deberán obtela, logo de acreditaren a súa existencia con anterioridade á entrada en vigor da devandita lei. Para isto, abondará co recoñecemento administrativo da dirección xeral con competencia en materia de minas. Para a obtención da licenza urbanística municipal presentarase no concello a solicitude de regularización á que se lle achegará o recoñecemento administrativo anteriormente sinalado.

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

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas así como a ampliación das existentes en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido non poderán realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o Plan sectorial de actividades extractivas de Galicia previsto no título III da Lei de ordenación da minaría de Galicia, que será formulado e tramitado polo conselleiro ou pola conselleira competente en materia de minas; todo isto sen prexuízo da posibilidade de outorgar licenza para actividades extractivas en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal, segundo o disposto polos artigos 36 e 37 desta lei.

Disposición transitoria décimo terceira. Asentamentos xurdidos á marxe do planeamento. [121]

Os asentamentos de vivendas xurdidos á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor desta lei que non estean integrados na malla urbana nin reúnan as características propias dun núcleo rural tradicional clasificaranse como solo urbanizable, cumprindo os seguintes requisitos:

a) O ámbito do sector deberá estar ocupado pola edificación, cando menos, en dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza. En ningún caso poderá afectar terreos que deban incluírse en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei.

A ampliación das existentes ou a implantación de novas explotacións e actividades extractivas en solo rústico especialmente protexido non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado o correspondente Plan sectorial de incidencia supramunicipal de actividades extractivas de acordo coa Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que poderá establece-las condicións de funcionamento e as localizacións admisibles ou excluídas para o desenvolvemento destas actividades e será formulado e tramitado polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio."

Modificado pola Lei 15/2004: "As explotacións mineiras e as actividades extractivas de recursos minerais en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 localizadas en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal. Cando non conten coa preceptiva licenza, para continuar a súa actividade ou ampliar a explotación deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais e paisaxísticos existentes.

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente Plan sectorial de actividades extractivas, ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que será formulado e tramitado polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio; todo isto, sen prexuízo da posibilidade de outorgar autorización para actividades extractivas en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal, segundo o disposto polos artigos 36 e 37."

[121] *Novo punto introducido pola Lei 15/2004.*

b) A tipoloxía das edificacións será a de vivenda unifamiliar cunha altura máxima de dúas plantas.

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

d) O aproveitamento urbanístico dos propietarios será o correspondente ao 100% do aproveitamento tipo.

Disposición derrogatoria. Derrogación das leis 7/1995 e 1/1997.

Quedan derrogadas a Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e a Lei 7/1995, do 29 de xuño, de delegación e distribución de competencias en materia de urbanismo.

Así mesmo, quedan derrogados cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ó disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira. Modificación da Lei de ordenación do territorio de Galicia.

Modifícase o texto da disposición adicional primeira da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, que queda redactado do seguinte modo:

"1. A aprobación definitiva dos instrumentos de ordenación do territorio levará implícita a declaración de utilidade pública ou interese social das obras, instalacións e servicios proxectados, así como a necesidade da ocupación dos bens e dereitos necesarios para a execución das obras, instalacións e servicios previstos de forma concreta naqueles, para os efectos de expropiación forzosa ou de imposición de servidumes, sempre que conste a descrición física e xurídica individualizada dos bens e dereitos afectados.

2. As obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos autónomos previstas nun proxecto sectorial e cualificadas como de marcado carácter territorial non estarán suxeitas a licencia urbanística municipal.

Non obstante, logo de aprobados os proxectos das citadas obras públicas, a administración competente poñerao en coñecemento dos concellos afectados."

Disposición derradeira segunda. Desenvolvemento regulamentario da lei.

Autorízase o Consello da Xunta para dicta-las disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

Disposición derradeira terceira. Entrada en vigor.

Esta lei entrará en vigor ó día seguinte da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Disposicións adicionais da Lei 15/2004.

Disposición adicional primeira. Delegación de competencias.

1. O Consello da Xunta poderá delegar nos concellos que o soliciten as seguintes competencias urbanísticas:

a) A aprobación definitiva do plan xeral de ordenación municipal.

b) A aprobación dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural formulados polos concellos.

c) O outorgamento de autorizacións para os usos establecidos nas letras a), b), c), e d) do número 2 do artigo 33 da Lei 9/2002.

d) As potestades de protección da legalidade urbanística e sancionadoras atribuídas á Comunidade Autónoma polos artigos 213, 214 e 222 da Lei 9/2002.

En todo caso, quedará excluída da delegación a competencia para a aprobación de plans que afecten máis dun termo municipal.

2. Para acordar a delegación, o concello solicitante deberá acreditar o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Contar con planeamento xeral aprobado ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, ou da lexislación urbanística posterior.

b) Dispoñer de servizos técnicos, xurídicos e administrativos adecuados para o exercicio das facultades que se deleguen.

c) Ter exercido as competencias urbanísticas de acordo cos principios de colaboración, coordinación, asistencia activa e información entre a Administración municipal e a autonómica.

3. A delegación de competencias urbanísticas realizarase mediante decreto do Consello da Xunta de Galicia, por proposta do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, logo do ditame favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sen que sexa de aplicación o procedemento establecido polo artigo 182 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia.

Con carácter previo á deliberación do Consello da Xunta, requirirase a aceptación expresa dos termos da delegación por parte do pleno da corporación.

O decreto de delegación deberá determinar o alcance, o contido, as condicións e o prazo de duración das competencias urbanísticas delegadas no concello, e será publicado no Diario Oficial de Galicia.

4. Os concellos que asuman por delegación o exercicio de competencias propias da Comunidade Autónoma quedarán obrigados, en canto a estas, a:

a) Cumprir a normativa urbanística ditada pola Comunidade Autónoma.

b) Proporcionar a información que sobre o exercicio das competencias delegadas lles requira a consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

c) Atender os requirimentos para a emenda das deficiencias observadas polos órganos urbanísticos autonómicos.

5. A consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, en relación coas competencias delegadas, ademais das facultades previstas polo artigo 27 da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local, estará facultada para:

a) Establecer directrices e instrucións xerais en relación cos intereses supramunicipais que se consideren e asegurar o cumprimento da normativa urbanística.

b) Requirir en calquera momento información detallada sobre o exercicio das competencias delegadas.

c) Requirir a entidade local para que emende as deficiencias observadas no exercicio das competencias delegadas e, se é o caso, para que anule os actos municipais que infrinxan o ordenamento urbanístico.

d) Revisar os actos ditados por delegación, a través dalgún dos procedementos establecidos polos artigos 102 a 106 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

A Xunta de Galicia estará obrigada a respectar a autonomía municipal no exercicio das competencias delegadas, nos termos previstos nesta lei.

6. Se a entidade local incumprise as obrigas que derivan desta disposición, o Consello da Xunta advertiraa formalmente disto e, se mantivese a súa actitude, a delegación poderá ser revogada, reasumindo a Comunidade Autónoma o exercicio das correspondentes competencias. O acordo de revogación será publicado no Diario Oficial de Galicia.

7. O exercicio da competencia delegada de aprobación definitiva do plan xeral de ordenación municipal e do plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural queda suxeito ás seguintes regras:

a) Unha vez aprobado provisionalmente o plan, o expediente completo remitiráselle á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para que, no prazo de tres meses, emita o seu informe, que terá carácter vinculante. Enténdese emitido o informe en sentido favorable se non se comunica no prazo de tres meses, contados a partir do día seguinte ao da recepción do expediente completo no rexistro da consellería, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.

b) O plan aprobado definitivamente polo concello, en exercicio das competencias delegadas, non poderá conter determinacións diferentes das que foron obxecto de informe autonómico.

c) En todo caso, será nulo de pleno dereito o plan aprobado definitivamente polo concello con omisión do preceptivo informe favorable da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

8. Os actos administrativos municipais ditados en exercicio das competencias delegadas poderán ser obxecto de recurso ante o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, agás no caso de aprobación definitiva do planeamento urbanístico, contra o que non cabe interposición de recurso administrativo.»

Disposición adicional segunda. Creación de determinadas escalas.

Modifícanse os artigos que a seguir se relacionan da Lei 12/1992, do 9 de novembro, de creación de determinadas escalas de persoal funcionario ao servizo da Xunta de Galicia, do seguinte xeito:

1. Modifícase o artigo 3 da Lei 12/1992, do 9 de novembro, ao que se lle engade un novo apartado número 6, co seguinte texto:

«6. Escala de inspección urbanística, que desenvolverá as funcións de dirección e execución da actividade de inspección e control do cumprimento da normativa urbanística nos actos de edificación e uso do solo que se realicen na Comunidade Autónoma.

Para o acceso a esta escala será necesario estar en posesión do título de licenciado en dereito ou arquitecto superior e superar o proceso selectivo que se determine regulamentariamente.»

2. Modifícase o artigo 4 da Lei 12/1992, do 9 de novembro, ao que se lle engade un novo apartado número 5, co seguinte texto:

«5. Escala de subinspección urbanística, que desenvolverá as funcións de execución da actividade de inspección e control do cumprimento da normativa urbanística nos actos de edificación e uso do solo que se realicen na Comunidade Autónoma.

Para o acceso a esta escala será necesario estar en posesión do título de aparellador, arquitecto técnico ou enxeñeiro técnico de obras públicas e superar o proceso selectivo que se determine regulamentariamente.»

Disposicións transitorias da Lei 15/2004.

Disposición transitoria primeira. Construcións inacabadas.

As construcións e edificacións inacabadas deberán quedar completamente terminadas axustándose ás condicións da licenza urbanística e das preceptivas autorizacións outorgadas, e cumprindo en todo caso o establecido polo artigo 104.e) da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Transcorrido o prazo de tres anos contados desde a entrada en vigor da citada Lei 9/2002 sen rematarse a construción ou edificación nas devanditas condicións, ordenarase a execución das obras necesarias segundo o disposto polos artigos 199 e 203 da Lei 9/2002.

Disposición transitoria segunda. Integración nas escalas de inspección e subinspección urbanística.

1. Poderán integrarse na escala de inspección urbanística os funcionarios da Administración autonómica do grupo A que reúnen os requisitos para o acceso a esta escala e desempeñaban funcións propias da inspección urbanística no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Poderán integrarse na escala de subinspección urbanística os funcionarios da Administración autonómica do grupo B que reúnen os requisitos para o acceso a esta escala e desempeñaban o posto de vixilantes urbanísticos no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Disposición derradeira *(Lei 15/2004)*

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