Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

Versión de '10-02-2016' a '08-02-2017'

Consonte ao disposto na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, o Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia pasa a denominarse Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia Inclúe a corrección de erros, exposición de motivos e disposición derrogatoria única, publicada no DOG núm. 51, do 15 de marzo de 2016

Exposición de motivos

1

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

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

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

Pero as modificacións lexislativas do ordenamento xurídico urbanístico non se produciron soamente a través da modificación da normativa autonómica, senón que tamén o lexislador estatal, no exercicio das súas competencias con incidencia no eido urbanístico, realizou distintas reformas na lexislación básica, debendo destacar o Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, e a Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

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

Polo que respecta á Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, esta norma modificou o texto refundido da Lei do solo, co obxecto de regular as condicións básicas que garantan un desenvolvemento sustentable, competitivo e eficiente do

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

medio urbano, mediante o impulso e fomento das actuacións de rehabilitación dos edificios e de rexeneración e renovación dos tecidos urbanos existentes.

Neste contexto, tras máis dunha década de andaina da Lei 9/2002, do 30 de decembro, a propia evolución da sociedade galega e a nova realidade existente, así como os constantes cambios normativos no eido urbanístico e ambiental, aos que non pode ser alleo o lexislador, fan aconsellable abordar unha reforma lexislativa de xeito global que contribúa a un desenvolvemento da actividade urbanística de modo racional e equilibrado.

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

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

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

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

2

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

Dentro do máximo respecto ao marco definido polo Tribunal Constitucional, que recoñeceu ás comunidades autónomas a facultade para determinar, no exercicio da súa competencia

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

urbanística exclusiva, a participación dos municipios, a nova lei modula a repartición de atribucións entre os municipios e a Administración autonómica.

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

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

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

3

A lei componse dun título preliminar, sete títulos, dúas disposicións adicionais, oito disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria e seis disposicións derradeiras.

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

4

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

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

O réxime do solo urbano mantén no esencial os criterios tradicionais para a súa clasificación e categorización, diferenciando entre o solo urbano consolidado e o non consolidado e

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

harmonizando as definicións destas categorías de solo cos conceptos contidos na lexislación estatal do solo, en particular coas matizacións introducidas pola Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

5

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

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

Neste sentido, en relación cos informes sectoriais, saliéntase o papel que se atribúe á consellaría competente en materia de urbanismo, sendo esta a encargada de recadar das administracións públicas competentes e remitir aos concellos os informes sectoriais autonómicos exixibles na tramitación dos plans xerais de ordenación municipal.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

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

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

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

Estes instrumentos constitúen unha ordenación básica, cuxa formulación, tramitación e aprobación corresponde á Comunidade Autónoma, en colaboración e coa participación dos concellos a través da emisión dun informe determinante, e que estará vixente ata que xurdan

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

iniciativas ou razóns determinantes dunha maior complexidade urbanística que aconsellen a formulación dun plan xeral de ordenación municipal polo respectivo municipio.

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

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

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

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

6

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

7

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

8

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

9

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Finalmente, este título remata cun capítulo que atende a disciplina urbanística. A prol da maior seguridade xurídica perseguida nesta lei, introdúcese un prazo de prescrición para as sancións.

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

10

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

11

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

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

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

O texto finaliza cunha serie de disposicións derradeiras, nas que se recollen, entre outras cuestións, a previsión do desenvolvemento regulamentario da lei no prazo dun ano, a súa entrada en vigor ou modificacións normativas derivadas do proceso de racionalización de órganos colexiados, tales como a supresión do Observatorio Galego da Paisaxe e a atribución das súas funcións ao Instituto de Estudos do Territorio.

A disposición derrogatoria prevé, entre outras, a derrogación da disposición adicional segunda da Lei 7/1998, do 30 de decembro, de medidas tributarias, de réxime orzamentario, función pública e xestión, e da disposición adicional sexta da Lei 14/2004, do 29 de decembro, de medidas tributarias e de réxime administrativo.

En ambos os casos, a derrogación obedece unicamente a razóns de simplificación normativa, posto que, no primeiro caso, o seu contido se recolle na normativa vixente aprobada con posterioridade e, no segundo, óptase por reproducir o seu contido na Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

O texto do anteproxecto de lei foi sometido ao preceptivo ditame do Consello Económico e Social de Galicia.

Por todo o exposto, o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2 do Estatuto de autonomía de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, de normas reguladoras da Xunta e da súa Presidencia, promulgo en nome do rei a Lei do solo de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR Disposicións xerais

CAPÍTULO I Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei

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

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

Artigo 2. Función pública e iniciativa privada

1. A dirección e o control da actividade urbanística constitúen unha función pública e corresponden, en todo caso, á administración urbanística competente.

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

3. Cando o mellor cumprimento dos fins e obxectivos do planeamento urbanístico así o aconselle, suscitarase a iniciativa privada, podendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares coa finalidade de establecer os termos de colaboración para o mellor e eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.

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

Artigo 3. Actividade urbanística

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

A actividade urbanística é unha función pública 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.

Artigo 4. Ámbito da competencia urbanística

1. A competencia urbanística relativa ao planeamento comprenderá as seguintes facultades:

a) Formular os plans e instrumentos de planeamento urbanístico previstos nesta lei.

b) Establecer a clasificación do solo.

c) Determinar o uso do solo, do subsolo e das construcións.

d) Determinar a configuración e as dimensións das parcelas edificables.

e) Localizar as infraestruturas, equipamentos, centros de produción e residenciais do modo axeitado para a poboación.

f) Establecer zonas de distinta utilización, en función da densidade da poboación que teña que habitalas, porcentaxe de terreo que poida ser ocupado por construcións, volume, forma, número de plantas, clase e destino dos edificios, con suxeición ás ordenacións xerais uniformes para cada tipoloxía en toda a zona.

g) Formular as reservas de solo e fixar criterios para o trazado de vías públicas e de redes de infraestruturas e servizos, e para a implantación de dotacións urbanísticas e, en concreto, parques e xardíns públicos, así como espazos libres de edificación, en proporción axeitada ás necesidades colectivas.

h) Sinalar a localización e características dos centros e servizos públicos de calquera finalidade e demais equipamentos.

i) Cualificar terreos para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

j) Orientar a composición arquitectónica das edificacións e regular, nos casos nos que for necesario, as súas características estéticas.

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

a) Dirixir, realizar, conceder e fiscalizar a execución das obras de urbanización.

b) Fomentar a iniciativa dos particulares, promovendo a súa participación nos procesos de execución.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

c) Expropiar os terreos e construcións necesarios para efectuar as obras e cantas actuacións conveñan á economía da actividade urbanística proxectada.

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

a) Regular o mercado de terreos como garantía da subordinación destes aos fins previstos no planeamento urbanístico.

b) Constituír e xestionar patrimonios públicos de solo.

4. A competencia urbanística no tocante á intervención no exercicio das facultades dominicais relativas ao uso do solo e edificación comprenderá as seguintes facultades:

a) Intervir na construción e uso dos predios e na parcelación de terreos mediante o título habilitante de natureza urbanística que resulte exixible.

b) Prohibir os usos que non se axusten á ordenación urbanística.

c) Exixir aos propietarios o cumprimento das obrigas impostas por esta lei.

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

a) Inspeccionar as obras, edificacións e usos do solo para comprobar o cumprimento da legalidade urbanística.

b) Adoptar as medidas necesarias para o restablecemento da orde urbanística vulnerada e repoñer os bens afectados ao estado anterior á produción da situación ilegal.

c) Impoñer as sancións que correspondan aos responsables das infraccións urbanísticas.

6. As competencias que se enumeran neste artigo teñen un carácter meramente enunciativo, correspondendo cantas outras sexan necesarias para o cumprimento dos fins desta lei, conforme a cal deberán ser exercidas.

Artigo 5. Fins da actividade urbanística

A actividade administrativa en materia de urbanismo terá, en aplicación dos principios constitucionais da política económica e social, entre outras, as seguintes finalidades:

a) Asegurar que o solo se utilice en congruencia coa utilidade pública e a función social da propiedade nas condicións establecidas nas leis e, na súa virtude, no planeamento urbanístico.

b) Garantir o principio de xusta distribución dos beneficios e cargas do planeamento entre os propietarios afectados por este.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

d) Preservar o medio físico, os valores tradicionais, os sinais de identidade e a memoria histórica de Galicia.

e) Harmonizar as exixencias de ordenación e conservación dos recursos naturais e da paisaxe rural e urbana co mantemento, diversificación e desenvolvemento sustentable do territorio e da súa poboación, para contribuír a elevar a 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 asociacións por estes constituídas para a defensa dos seus intereses e valores.

g) Acadar a integración harmónica do territorio e protexer os valores agrarios, forestais e naturais e a riqueza e variedade arquitectónica, fomentando o emprego das formas construtivas propias das diversas zonas e garantindo a súa integración no medio rural.

h) Fomentar a ordenación e mellora dos núcleos rurais, evitando a degradación e a perda das construcións tradicionais, favorecendo o uso e gozo do medio rural.

i) Exercer as competencias das administracións públicas consonte os principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, co obxectivo de garantir a plena aplicación e eficacia da normativa urbanística.

Artigo 6. Regras de interpretación

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

CAPÍTULO II Competencias e organización administrativa

Sección 1ª. Disposición xeral

Artigo 7. Administracións competentes

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 8. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma

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

2. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

a) O Consello da Xunta de Galicia.

b) A persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo.

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

d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

3. Son entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas:

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

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

Artigo 9. Comisión Superior de Urbanismo

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

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

Artigo 10. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística

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

2. Son membros da Axencia a Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela a través do correspondente convenio de adhesión, que deberá ser aprobado polo pleno da corporación e polo titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, e publicado no Diario Oficial de Galicia.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

3. A Axencia estará adscrita organicamente á consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Os seus estatutos serán aprobados e modificados polo seguinte procedemento:

a) Aprobación inicial do proxecto de estatutos polo titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

b) Audiencia aos concellos durante o prazo dun mes.

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

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

4. Os órganos directivos da Axencia son:

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

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

5. Corresponden, en todo caso, á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, ademais das competencias que en materia de disciplina urbanística lle sexan atribuídas polos seus estatutos, as competencias inicialmente asignadas aos órganos autonómicos para restaurar a legalidade urbanística e para impoñer as sancións por infraccións urbanísticas graves e moi graves, nos termos do artigo 163 desta lei.

6. De conformidade co disposto na lexislación sobre réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, os actos e resolucións ditados pola Axencia de Protección da Legalidade Urbanística poñen fin á vía administrativa.

Artigo 11. 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, actuando no cumprimento das súas funcións con plena autonomía funcional.

2. A resolución do Xurado adoptarase no prazo máximo de tres meses, contado desde o día seguinte ao de entrada no rexistro do expediente completo. De non se adoptar acordo no prazo sinalado, entenderanse desestimadas as reclamacións por silencio negativo. Os seus acordos serán sempre motivados e fundamentados no que se refire aos criterios de

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

valoración seguidos para cada un dos casos en concreto, de conformidade coas disposicións legais que sexan aplicables. Os actos que dite o Xurado poñerán fin á vía administrativa.

3. Regulamentariamente estableceranse a organización, o funcionamento e o réxime interior do Xurado de Expropiación.

Sección 3ª. Competencias urbanísticas no ámbito local

Artigo 12. Competencia dos municipios

1. Os municipios exercerán, en todo caso, como competencias propias todas as facultades que lles son atribuídas nesta lei en materia de planeamento, xestión, execución e disciplina urbanística, protección do patrimonio histórico, promoción e xestión da vivenda de protección pública, con criterios de sustentabilidade financeira, e mais conservación e rehabilitación da edificación, agás que estean expresamente atribuídas a outras administracións.

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

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

TÍTULO I Réxime urbanístico do solo

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Artigo 13. Réxime da propiedade

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

2. A ordenación do uso dos terreos e das construcións establecida na lexislación e no planeamento urbanísticos non lles confire aos propietarios ningún dereito a exixir indemnización por implicar simples límites e deberes que definen o contido normal da

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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 14. Subrogación real

A transmisión de predios non modificará a situación do seu titular respecto dos deberes establecidos pola lexislación urbanística ou dos exixibles 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 xurídica real e sen prexuízo da facultade de exercitar contra o transmitente as accións que procedan.

CAPÍTULO II Clasificación do solo

Artigo 15. Clasificación do solo

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

CAPÍTULO III Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1ª. Solo urbano

Artigo 16. Solo urbano

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no punto anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral ou o plan básico establezan.

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

Artigo 17. Categorías de solo urbano

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías, sen prexuízo do disposto para os plans especiais no artigo 71.2:

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

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

1. Terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización.

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

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

Enténdese que ese aumento de edificabilidade ou cambio de uso requirirá o incremento das dotacións públicas cando comporte un aumento do aproveitamento superior ao 30 % do existente.

Artigo 18. Soares

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 19. Dereitos dos propietarios

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

Artigo 20. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado

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

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

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

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

d) Edificar os soares no prazo establecido.

e) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación, co fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no artigo 135.

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

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

Artigo 21. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado

1. No solo urbano non consolidado, definido no artigo 17.b), puntos 1 e 2, os propietarios teñen os seguintes deberes:

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

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

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

g) Edificar os soares no prazo establecido.

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

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

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

3. Con independencia do establecido nos puntos anteriores, con carácter excepcional e sempre que se xustifique adecuadamente que non cabe ningunha outra solución técnica ou economicamente viable, os instrumentos de ordenación urbanística poderán eximir do

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

cumprimento dos deberes de novas entregas de solo que lles correspondan a actuacións sobre zonas cun alto grao de degradación e inexistencia material de solos dispoñibles no seu contorno inmediato.

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

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

Artigo 22. Aproveitamento urbanístico no solo urbano

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

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

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

b) Nos terreos incluídos na categoría de solo urbano non consolidado definidos no artigo 17. b), puntos 1 e 2, o aproveitamento resultante de referir á súa superficie o 90 % do aproveitamento tipo da área de repartición correspondente.

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

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

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

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

c) Cando se trate de actuacións de dotación definidas no artigo 17.b), punto 3, o aproveitamento correspondente aos propietarios será o que reste tras efectuar ao concello a entrega do aproveitamento regulado no punto 2.a) do artigo anterior.

d) No caso de actuacións urbanísticas promovidas por administracións públicas ou outras entidades do sector público cuxo obxecto principal sexa a construción de vivendas protexidas, vivendas de promoción pública ou equipamentos públicos ou a creación de solo

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, o beneficiario da cesión do 10 % será a administración ou a entidade actuante.

Sección 2ª. Núcleos rurais

Subsección 1ª. Delimitación e réxime

Artigo 23. Solo de núcleo rural

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 24. Réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

b) O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou da actividade. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

Subsección 2ª. Condicións de uso

Artigo 25. Usos do solo de núcleo rural

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

2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse como complementarios os usos terciarios ou produtivos, actividades turísticas e artesanais, pequenos talleres, invernadoiros e equipamentos, así como aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

Artigo 26. Actuacións incompatibles

1. Nos núcleos rurais están prohibidas as seguintes actuacións:

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

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

c) As naves industriais.

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

2. Sen prexuízo do disposto no punto anterior, nos núcleos tradicionais estarán prohibidos:

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

b) Os novos tendidos aéreos.

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

Sección 3ª. Solo urbanizable

Artigo 27. Solo urbanizable

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

Artigo 28. Réxime do solo urbanizable

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

2. No solo urbanizable, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse construcións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional, nas condicións establecidas no artigo 89.

Artigo 29. Deberes dos propietarios de solo urbanizable

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

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

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

Artigo 30. Aproveitamento urbanístico no solo urbanizable

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

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

Sección 4ª. Solo rústico

Subsección 1ª. Réxime

Artigo 31. Concepto e categorías

1. Terán a condición de solo rústico:

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

c) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio non xulguen axeitados para o desenvolvemento urbanístico, considerando os principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

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

Artigo 32. Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico

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

2. Igualmente, logo da obtención do título habilitante de natureza urbanística, poderán destinalos aos usos regulados no artigo 35.1 desta lei.

3. Os propietarios ou propietarias de solo rústico deberán:

a) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, o título municipal habilitante de natureza urbanística e, de ser o caso, a autorización autonómica para o exercicio dos usos permitidos ou autorizables segundo o disposto nesta lei.

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

Artigo 33. Solo rústico de protección ordinaria

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 34. Solo rústico de especial protección

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

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

a) Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos que fosen obxecto de concentración parcelaria con resolución firme e os terreos de alta produtividade agropecuaria que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que teña a competencia sectorial en materia agrícola ou gandeira.

b) Solo rústico de protección forestal, constituído polos montes veciñais en man común e os terreos de alta produtividade forestal que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que teña a competencia sectorial en materia forestal.

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

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

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

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

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

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

3. Os concellos que durante a elaboración do seu planeamento e como consecuencia do estudo detallado observen ámbitos que, pese a non contar con protección sectorial,

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

conteñen valores merecentes de especial protección poderán outorgarlles tal categorización, logo da xustificación axeitada e conformidade expresa da administración que teña a competencia sectorial.

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

5. O plan xeral poderá excluír xustificadamente do solo rústico de especial protección os terreos necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional, logo do informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

Subsección 2ª. Condicións de uso

Artigo 35. Usos e actividades en solo rústico

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

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

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

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

d) Campamentos de turismo e instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, de carácter público ou privado, de uso individual ou colectivo, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.

e) Actividades científicas, escolares e divulgativas.

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

g) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros.

h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas

i) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 36. Réxime de usos

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

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

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

4. Os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, agás que a actuación poida encadrarse no disposto

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano sectorial correspondente.

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

Artigo 37. Limitacións de apertura de camiños

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

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

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

Artigo 38. Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico

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

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

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

c) Asemade, solicitaranse os informes ou autorizacións sectoriais preceptivos.

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

e) O órgano competente en materia de urbanismo poderá requirir do promotor ou promotora a documentación e información complementaria que considere necesaria ou ben a reparación das deficiencias da solicitude para adaptarse ao disposto nesta lei.

f) O órgano competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude a esta lei e aos instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría. Transcorrido o prazo sen resolución expresa, esta entenderase outorgada por silencio administrativo.

Subsección 4ª. Condicións de edificación

Artigo 39. Condicións xerais das edificacións no solo rústico

Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

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

Estas solucións deberán de ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías exixidas para o efecto pola Administración na forma que regulamentariamente se determine.

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

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

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

– O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes, agás cando resulte imprescindible superalo por exixencias do uso ou da actividade. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

– A altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

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

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

– Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 35.1, letras g), h), i), l) e m).

– A superficie mínima da parcela sobre a que se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados, agás para os usos regulados no artigo 35.1.m) e para a ampliación de cemiterios. Para estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas.

– A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá o 20 % da superficie do predio. No caso de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables, explotacións gandeiras, establecementos de acuicultura e infraestruturas de tratamento ou depuración de augas, poderán ocupar ata o 60 % da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios, a totalidade dela.

Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola lexislación de ordenación do territorio poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

A distancia á vivenda non será tida en conta se esta e a explotación son do mesmo titular.

Para os efectos desta lei, considérase explotación gandeira a unidade técnico-económica caracterizada pola existencia dunhas instalacións e un conxunto de animais, así como outros bens que, organizados polo seu titular, sirvan para a cría, produción e reprodución de animais e a obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios.

Sección 5ª. Edificacións tradicionais

Artigo 40. Edificacións existentes de carácter tradicional

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

TÍTULO II Planeamento urbanístico

CAPÍTULO I Disposicións xerais

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

Artigo 41. Límites de sustentabilidade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

O planeamento xustificará a edificabilidade asignada en cada ámbito, segundo os criterios establecidos polo artigo 51.4 desta lei, valorando o parque de vivendas existente.

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

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

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

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

Artigo 42. Calidade de vida e cohesión social

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

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

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos: unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

d) Para arborado:

– En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: a plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario ou industrial: a plantación ou conservación do número de árbores que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento.

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

7. As cesións de solo obrigatorias establecidas por esta lei comprenderán o solo, o subsolo e o voo. En ningún caso poderá renunciar a Administración ás cesións correspondentes ás reservas mínimas de solo para dotacións públicas establecidas por esta lei, coa excepción sinalada no artigo 21.2.b)

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

9. Os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30 % da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e no solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).1. Esta proporción será do 10 % no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).2. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).3 non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección.

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 43. Normas de calidade ambiental e paisaxística

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

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

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

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

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

Sección 2ª. División do solo urbano e urbanizable

Artigo 44. División do solo urbano e urbanizable

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

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

Sección 3ª. Instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 45. Instrumentos de planeamento urbanístico

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 46. Avaliación ambiental estratéxica dos instrumentos de planeamento urbanístico

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

a) O Plan básico autonómico.

b) Os plans xerais de ordenación municipal.

c) Os plans que requiran unha avaliación por afectar de xeito apreciable espazos da Rede Natura 2000, nos termos previstos na súa lexislación reguladora.

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

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

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

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

c) Os demais plans que, establecendo un marco para a autorización no futuro de proxectos, non encaixen nos supostos do punto anterior, tales como os plans básicos municipais.

Artigo 47. Suspensión de licenzas

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

O acordo de suspensión 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 planeamento urbanístico determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento no caso en que as novas determinacións deste supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente. Para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

4. Os peticionarios de licenzas solicitadas con anterioridade á publicación da suspensión e que se encontren dentro do prazo legal de resolución terán dereito a ser indemnizados do custo oficial dos proxectos e á devolución, se é o caso, das cantidades correspondentes aos tributos municipais, sempre que o seu outorgamento non sexa posible, por resultar incompatible coa nova ordenación establecida, e se comprobe que o proxecto para o que se solicitara licenza se axustaba ao planeamento vixente no momento de presentar a solicitude.

5. Mentres dure a suspensión de licenzas, poderán autorizarse usos e obras provisionais nos termos do artigo 89.

Sección 4ª. Normas técnicas de planeamento

Artigo 48. Normas técnicas de planeamento

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

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

CAPÍTULO II Plan básico autonómico

Artigo 49. Plan básico autonómico

1. O Plan básico autonómico é o instrumento de planeamento urbanístico que ten por obxecto delimitar no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia as afeccións derivadas da lexislación sectorial e identificar os asentamentos de poboación existentes.

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

3. O Plan básico autonómico conterá as seguintes determinacións:

a) Relación cos instrumentos de ordenación do territorio.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

c) Identificación dos asentamentos de poboación existentes.

d) Regulación dos usos do solo e da edificación.

4. O Plan básico autonómico incluirá os seguintes documentos:

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

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

c) Planos de delimitación das afeccións sectoriais.

d) Plano de identificación dos asentamentos de poboación.

e) Ordenanzas tipo de edificación e uso do solo.

Artigo 50. Procedemento de aprobación do Plan básico autonómico

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

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

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

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

O órgano competente en materia de urbanismo elaborará o estudo ambiental estratéxico, atendendo os criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido exixible pola lexislación vixente

3. A persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo procederá á aprobación inicial do Plan básico autonómico e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Galicia, nos boletíns oficiais das provincias e como mínimo en dous dos xornais de maior difusión na comunidade autónoma.

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

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

4. Transcorrido o período de consultas e de información pública, o órgano competente en materia de urbanismo modificará, de ser preciso, o estudo ambiental estratéxico e elaborará a proposta final do documento de Plan básico autonómico. O órgano competente en materia de urbanismo remitirá ao órgano ambiental o expediente de avaliación ambiental estratéxica completo, de conformidade coa lexislación vixente.

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

Se, transcorridos tres meses desde o requirimento do órgano ambiental, o órgano competente en materia de urbanismo non remitise o expediente reparado, ou se unha vez presentado é insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, e notificará a aquel a resolución de terminación.

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

7. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o órgano competente en materia de urbanismo incorporará o contido da declaración ambiental estratéxica no Plan básico autonómico, elaborará un extracto co contido sinalado no artigo 82 e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no ambiente da aplicación do plan básico.

8. O Plan básico autonómico será definitivamente aprobado polo Consello da Xunta, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

CAPÍTULO III Plan xeral de ordenación municipal

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 51. Formulación e contido

1. A redacción dos instrumentos de planeamento urbanístico efectuarana facultativos ou facultativas coa correspondente titulación universitaria.

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, polo menos, un deles terá que ser arquitecto ou arquitecta ou enxeñeiro ou enxeñeira de camiños, canles e portos ou ter o grao en arquitectura ou enxeñaría de camiños, canles e portos.

2. Os plans xerais de ordenación municipal, que serán formulados polos concellos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abranguerán un ou varios termos municipais completos, clasificarán o solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, definirán os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.

3. 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.

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

Artigo 52. Determinacións de carácter xeral

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

c) División do solo urbano en distritos.

d) Delimitación dos sectores en solo urbanizable e dos ámbitos de reforma interior no solo urbano non consolidado.

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

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

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

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

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

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

j) Carácter público ou privado das dotacións.

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

l) Determinacións necesarias para que as construcións e instalacións cumpran as condicións de adaptación ao ambiente establecidas polo artigo 91.

Artigo 53. Determinacións en solo urbano consolidado

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

a) Delimitación do seu perímetro.

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

Artigo 54. Determinacións en solo urbano non consolidado

1. No solo urbano non consolidado, cando o plan xeral conteña a súa ordenación detallada, incluirá, como mínimo, as determinacións correspondentes aos plans especiais de reforma interior, de acordo co establecido no artigo 72.2 desta lei.

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

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

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

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

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

Artigo 55. Determinacións en solo de núcleo rural

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

a) Delimitación do seu perímetro.

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

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

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

e) Previsión das áreas dos núcleos rurais en que se prevexa a realización de actuacións de carácter integral. Neste caso, deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do núcleo, sen que a densidade máxima da actuación integral poida superar as vinte e cinco vivendas por hectárea.

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

Nos supostos en que se desenvolva unha actuación de carácter integral a través dun plan especial, este conterá así mesmo a determinación das reservas de solo para sistemas locais e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 42.2.

Artigo 56. Determinacións en solo urbanizable

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

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

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

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

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

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

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.

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

Artigo 57. Determinacións en solo rústico

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

Artigo 58. Documentación

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

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

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

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

d) Estudo ambiental estratéxico e declaración ambiental estratéxica.

e) Planos de información, incluíndo as afeccións sectoriais.

f) Planos de ordenación urbanística.

g) Normas urbanísticas.

h) Estratexia de actuación e estudo económico.

i) Catálogo de elementos que se deben protexer.

j) Informe ou memoria de sustentabilidade económica.

k) Informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial aplicable.

Artigo 59. Estratexia de actuación e estudo económico

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 60. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

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

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

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

3. O concello promotor do plan trasladará a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica, un borrador do plan co contido necesario para a súa análise urbanística e o documento inicial estratéxico ao órgano ambiental, o cal comprobará, no prazo máximo dun mes, que aqueles inclúen os documentos exixibles e solicitará, na súa falta, que se acheguen os documentos preceptivos.

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

Realizadas as consultas, o órgano ambiental, no prazo de dous meses contados desde o efectivo cumprimento dos trámites anteriores e a recepción da documentación completa, formulará o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, que, como mínimo, incluirá todas aquelas administracións públicas que deban emitir informe sectorial de conformidade coa lexislación aplicable.

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

7. O concello trasladará esta documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, o cal realizará as consultas previstas no documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, dará audiencia aos municipios limítrofes e solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de tres meses; transcorrido este, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Cumpridos os trámites anteriores, o órgano competente en materia de urbanismo remitirá ao concello o seu resultado, e poderase continuar o procedemento.

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

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

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

Se, transcorridos tres meses desde o requirimento do órgano ambiental, o concello non remitise o expediente reparado, ou se unha vez presentado for insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, e notificará ao concello promotor e á consellaría competente en materia de urbanismo a resolución de terminación.

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

12. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello incorporará o contido da declaración ambiental estratéxica ao plan, introducindo as modificacións que sexan necesarias, elaborará un extracto co contido sinalado no artigo 82 e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no ambiente da aplicación do plan.

No caso de que se introducisen modificacións que signifiquen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto da clasificación e cualificación do solo ou en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio, abrirase un novo trámite de información pública.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

15. Respecto dos plans xerais daqueles concellos con poboación superior a 50.000 habitantes, a consellaría competente en materia de urbanismo, no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría, emitirá informe preceptivo e vinculante sobre as seguintes cuestións:

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, co Plan de ordenación do litoral e cos demais instrumentos de ordenación do territorio.

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

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

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

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

b) Aprobar definitivamente o plan coas condicións precisas e determinadas que se xulguen necesarias para reparar as deficiencias que presente o documento, derivadas das cuestións da súa competencia sinaladas no punto 15 anterior. Neses casos, de ser necesario, procederase de acordo co establecido no artigo 62.

c) Aprobar parcialmente o documento, cando as deficiencias afecten áreas ou determinacións tan concretas que, prescindindo delas, o planeamento se poida aplicar con coherencia. A parte obxecto de reparos quedará en suspenso ata a súa rectificación, resultando aplicable nesas áreas o réxime contido no artigo 89.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

d) Non outorgar a aprobación definitiva.

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 determinacións preceptivos.

17. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellaría competente en materia de urbanismo analizará as cuestións sinaladas no punto 15 anterior.

Artigo 61. Competencia para a aprobación definitiva

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

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

Artigo 62. Documentos refundidos de planeamento

1. O órgano autonómico competente para a aprobación definitiva de calquera instrumento de planeamento urbanístico poderá condicionar a eficacia dela á elaboración dun documento refundido.

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

3. A normativa e as ordenanzas do documento refundido publicaranse de conformidade co disposto no artigo 82.

CAPÍTULO IV Planeamento de desenvolvemento do Plan básico autonómico

Artigo 63. Plans básicos municipais

1. Os plans básicos municipais son os instrumentos de planeamento urbanístico dun termo municipal completo, que se redactarán en desenvolvemento do Plan básico autonómico para os concellos de menos de 5.000 habitantes que non conten cun instrumento de planeamento xeral. Teñen por obxecto a delimitación dos núcleos rurais existentes e dos terreos que reúnan os requisitos exixidos para ser clasificados como solo urbano consolidado. Os plans básicos municipais categorizarán o solo rústico, segundo as delimitacións das afeccións establecidas no Plan básico autonómico.

2. Os plans básicos municipais conterán as seguintes determinacións:

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

a) Delimitación e categorización dos núcleos rurais existentes.

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

c) Delimitación e categorización do solo rústico.

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

e) As ordenanzas de edificación e uso do solo contidas no Plan básico autonómico que sexan aplicables.

3. Os plans básicos municipais conterán os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa das súas determinacións.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación urbanística.

d) Catálogo de elementos que se deben protexer.

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

Artigo 64. Procedemento de aprobación dos plans básicos municipais

1. A consellaría competente en materia de urbanismo formulará os plans básicos municipais, promovendo a colaboración dos concellos ou doutras entidades na súa redacción, e sen prexuízo da potestade dos concellos de formularen o seu Plan xeral de ordenación municipal.

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

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

b) O órgano ambiental formulará as consultas ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas, que deberán pronunciarse no prazo de dous meses.

Tendo en conta o resultado das consultas, o órgano ambiental determinará no informe ambiental estratéxico, que deberá emitirse no prazo de dous meses desde o efectivo cumprimento dos trámites anteriores, se o plan ten ou non efectos significativos no medio. No caso de non prever efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

4. A persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo procederá á aprobación definitiva do plan básico municipal, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo.

CAPÍTULO V Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal

Sección 1ª. Disposicións comúns

Artigo 65. Disposicións comúns aos plans de desenvolvemento

1. Os plans parciais e os plans especiais poderán modificar a ordenación detallada establecida polo plan xeral de ordenación municipal, de acordo coas seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente e a articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de mobilidade ou ben outros fins análogos.

b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 52, 54.2, 55.2 e 56.1 desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións.

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

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

2. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de repartición, sempre que non supoña unha

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

alteración igual ou superior ao 10 % do ámbito delimitado polo plan xeral, mesmo cando o reaxuste afecte a clasificación urbanística do solo. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios ou propietarias afectados.

Artigo 66. Plans de iniciativa particular

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

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

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

Sección 2ª. Plans parciais

Artigo 67. Obxecto

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

Artigo 68. Determinacións

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

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

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

c) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 42 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, coa 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 e gas e daqueloutros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

Os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras deberán informar, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do plan parcial.

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

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

j) Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e modificación, de ser o caso, do sistema de actuación de acordo co disposto nesta lei.

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

Artigo 69. Documentación

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

a) Documento ambiental estratéxico ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria.

b) Planos de información, incluído o catastral.

c) Memoria xustificativa das súas determinacións.

d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo.

e) Planos de ordenación urbanística.

f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Sección 3ª. Plans especiais

Artigo 70. Finalidades

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

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

3. Así mesmo, nos concellos sen planeamento xeral ou que conten con plan básico municipal, poderán formularse plans especiais que teñan por obxecto a execución de actuacións públicas para crear solo urbano con destino a usos industriais ou terciarios, a equipamentos públicos ou a construción de vivendas de promoción pública.

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

5. En ningún caso os plans especiais poderán substituír os plans xerais na súa función de instrumentos de ordenación integral do territorio, polo que non poderán modificar a clasificación do solo, agás nos supostos previstos no artigo 65 desta lei e no punto 3 deste artigo.

Artigo 71. Plans especiais de protección

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

2. Con tales fins poderán afectar calquera clase de solo e mesmo estenderse a varios termos municipais co fin de abarcar ámbitos de protección completos. Poderán delimitar áreas de repartición e establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, para o que impoñerán as limitacións que resulten necesarias, mesmo coa prohibición absoluta de construír.

3. En particular, os plans especiais cuxo obxecto sexa protexer os ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións exixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 81.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

solicitarse o informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de urbanismo, nos termos sinalados polo artigo 75.1.e)

Artigo 72. Plans especiais de reforma interior

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

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

Artigo 73. Plans especiais de infraestruturas e dotacións

1. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas relativas ao sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas e a implantación dos usos previstos nos puntos o) e p) do artigo 35.1, de conformidade co disposto no artigo 36.4.

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

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

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

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

Sección 4ª. Procedemento de elaboración e aprobación

Artigo 74. Formulación dos plans parciais e plans especiais

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

Artigo 75. Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a Administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais e consultas que resulten preceptivos. Os informes sectoriais autonómicos deberán ser emitidos no prazo máximo de tres meses, transcorrido o cal entenderanse emitidos con carácter favorable.

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

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

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

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

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

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

2. No suposto dos plans parciais e plans especiais que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, en virtude do disposto no artigo 46.1, seguirase o procedemento establecido no artigo 60, puntos 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

3. No suposto dos plans parciais e plans especiais que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada, en virtude do disposto no artigo 46.2, con carácter previo á aprobación inicial do documento, realizaranse os seguintes trámites:

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

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

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

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

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

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

Artigo 76. Prazos para a aprobación de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

CAPÍTULO VI Ordenación urbanística que afecte varios municipios

Artigo 77. Formulación, elaboración e procedemento de aprobación

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

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

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

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

CAPÍTULO VII Outras figuras de planeamento

Sección 1ª. Delimitacións do solo de núcleo rural

Artigo 78. Procedemento de aprobación

1. Os municipios sen planeamento xeral poderán delimitar o solo dos núcleos rurais existentes, logo da aprobación do correspondente expediente de delimitación, no que se acreditará o cumprimento dos requisitos establecidos no artigo 23 e se incluirán as determinacións previstas no artigo 55 desta lei.

2. A tramitación dos expedientes de delimitación do solo de núcleo rural axustarase ao seguinte procedemento:

a) O concello someterá o expediente de delimitación a información pública por un prazo mínimo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos diarios de maior difusión da provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

b) O expediente será aprobado provisionalmente polo órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

c) O concello remitirá o expediente ao órgano competente en materia de urbanismo para que resolva sobre a súa aprobación definitiva no prazo de tres meses, contado desde a recepción do expediente completo no rexistro da consellaría. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo.

3. No suposto de expedientes de delimitación que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, seguiranse os trámites establecidos no artigo 60, puntos 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 e 13.

4. No suposto de expedientes de delimitación que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica simplificada, con carácter previo ao sometemento a información pública, realizaranse os seguintes trámites:

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

b) O órgano ambiental, no prazo de dous meses, contado desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar as administracións públicas afectadas e as persoas interesadas por un prazo de dous meses. Entre os órganos que haberá que consultar estará o competente en materia de urbanismo.

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

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

Sección 2ª. Estudos de detalle

Artigo 79. Estudos de detalle

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

a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes.

b) Ordenar os volumes edificables.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

a) Alterar o destino urbanístico do solo.

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.

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

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

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

f) Parcelar o solo.

g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.

h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Artigo 80. Formulación e aprobación dos estudos de detalle

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

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo dun mes mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados. De ser o caso, solicitaranse os informes sectoriais preceptivos.

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

Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 76.

Sección 3ª. Catálogos

Artigo 81. Catálogos

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

CAPÍTULO VIII Vixencia e modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 82. Vixencia dos instrumentos de planeamento urbanístico

1. Os instrumentos de planeamento urbanístico terán vixencia indefinida.

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

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

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

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

3. O documento que conteña a normativa e as ordenanzas deberá publicarse no Boletín Oficial da provincia.

No suposto do Plan básico autonómico, deberá publicarse nos catro boletíns oficiais provinciais.

4. En todo caso, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas á súa publicación de conformidade co establecido neste artigo, á inscrición do instrumento no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia de conformidade co disposto no artigo 88 desta lei e ao que dispoña para tal efecto a lexislación vixente en materia de réxime local.

Artigo 83. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

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

6. No caso das modificacións do planeamento xeral que teñan por obxecto a delimitación do solo de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 desta lei.

CAPÍTULO IX Efectos da aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 84. Executividade do planeamento

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

2. Os instrumentos de planeamento urbanístico serán inmediatamente executivos tras a súa entrada en vigor, segundo o disposto no artigo 82.

Artigo 85. Declaración de utilidade pública

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

2. Cando para a execución do planeamento non for necesaria a expropiación do dominio e baste a constitución dalgunha servidume sobre el, poderá impoñerse, de conformidade co procedemento da Lei de expropiación forzosa.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 86. 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 locais que non deban ser obxecto de cesión obrigatoria por non resultar posible a xusta distribución de beneficios e cargas, a persoa titular dos bens poderá advertir a Administración do seu propósito de iniciar o expediente de xusto prezo, que poderá levarse a cabo por ministerio da lei se transcorren outros dous anos desde o momento de efectuar a advertencia.

Para iso, o propietario poderá presentar a correspondente folla de valoración, e, se transcorren tres meses sen que a Administración a acepte, aquel poderá dirixirse ao Xurado de Expropiación de Galicia, que fixará o xusto prezo.

Artigo 87. Publicidade

1. Os instrumentos de planeamento urbanístico, con todos os seus documentos, tanto se se atopan aprobados como durante a súa tramitación, serán públicos e calquera persoa poderá, en todo momento, consultalos no concello.

2. Toda persoa terá dereito a que o municipio correspondente a informe por escrito sobre o réxime e condicións urbanísticas aplicables a un terreo concreto ou ao sector, polígono ou ámbito de planeamento no que se atope incluído.

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

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

Artigo 88. Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

4. A inscrición dos instrumentos de planeamento no Rexistro, incluídas as súas modificacións, será condición para a publicación da súa normativa no boletín oficial correspondente, de conformidade co establecido no artigo 82.

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

Artigo 89. Usos e obras provisionais

1. Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, poderán autorizarse usos e obras de carácter provisional en solo urbano non consolidado, solo urbanizable e terreos afectados a sistemas xerais en tanto non se inicie o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos polo planeamento xeral nin pola lexislación sectorial.

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

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

Artigo 90. Edificios fóra de ordenación

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

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

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

TÍTULO III Normas de aplicación directa

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 91. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 92. Protección das vías de circulación

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

Unicamente se exclúe desta obriga a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimitar a propiedade rústica, así como o establecido no artigo 26.1.e).

2. En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola lexislación sectorial aplicable.

TÍTULO IV Execución do planeamento urbanístico

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 93. Finalidade

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

Artigo 94. Competencias

1. A execución do planeamento urbanístico correspóndelles aos municipios.

2. Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos por esta lei.

Artigo 95. Presupostos da execución

1. A execución do planeamento require, en todo caso, a aprobación definitiva do planeamento que conteña a ordenación detallada.

Non obstante, poderán tramitarse simultaneamente, en expedientes separados, o planeamento que conteña a ordenación detallada, o instrumento de xestión e o proxecto de urbanización, tendo en conta o indicado na alínea anterior.

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

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

4. En solo de núcleo rural requirirase a previa aprobación do plan que conteña a ordenación detallada nos supostos en que o planeamento prevexa neste solo actuacións de carácter integral.

Artigo 96. Execución e conservación de obras de urbanización

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

4. Nos sistemas de actuación indirectos, o seu promotor, con carácter anterior ao inicio das obras de urbanización, deberá prestar ante o municipio a garantía do exacto cumprimento dos deberes de execución do plan, por importe do 10 % do orzamento de execución material do proxecto.

Esta garantía deberá constituírse mediante calquera dos mecanismos previstos na lexislación de contratos das administracións públicas, sendo beneficiaria dela a administración actuante, e deberá presentarse no prazo máximo de seis meses desde a aprobación definitiva do proxecto de urbanización.

A garantía non será devolta ou cancelada ata que, producida a recepción das obras, transcorra un ano de garantía das obras.

O incumprimento polo promotor do sistema das obrigas de urbanización, mesmo no prazo de garantía, provocará a incautación por parte do municipio da garantía prestada para satisfacer as responsabilidades derivadas da execución das obras de urbanización, sen prexuízo da facultade que asiste ao municipio de dirixirse contra o promotor no caso de que a garantía non resulte suficiente para atender as responsabilidades expostas.

5. A recepción polo concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexerase polo disposto na lexislación de contratos do sector público cando a súa execución corresponda á Administración.

Nos sistemas de concerto e compensación, no caso de que a Administración non resolva expresamente sobre a recepción das obras de urbanización no prazo de tres meses desde que se inste tal recepción acompañada de certificación expedida pola dirección técnica das obras, estas entenderanse recibidas.

6. A conservación da urbanización corresponderá ao concello. O planeamento urbanístico poderá prever a obriga dos propietarios dos soares resultantes da execución da urbanización de constituírse en entidade urbanística de conservación, e, neste caso, a conservación da urbanización corresponderá a esta entidade polo prazo que sinale o plan.

As entidades urbanísticas de conservación son entidades de dereito público, de adscrición obrigatoria e con 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 corresponda satisfacer aos membros da entidade urbanística de conservación serán obrigatorias e exixibles pola vía de constrinximento.

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 de conservación que se faga cargo da conservación da urbanización daquel.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Os propietarios dos soares incluídos no ámbito quedarán incorporados obrigatoriamente á entidade urbanística de conservación e deberán contribuír aos gastos de conservación en proporción ao seu aproveitamento urbanístico.

CAPÍTULO II Áreas de repartición

Artigo 97. Determinación

1. Os plans xerais de ordenación municipal deberán delimitar áreas de repartición de cargas e beneficios no solo urbano non consolidado, no solo urbanizable e no solo de núcleo rural cando se prevexan áreas de actuación integral que requiran delas, sen prexuízo do disposto para os plans especiais no artigo 71.2.

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

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

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

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

5. As áreas de repartición poderán ser descontinuas.

Artigo 98. Regras para a delimitación

1. A delimitación de áreas de repartición 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 repartición os terreos destinados a sistemas xerais, agás cando a súa propia magnitude determine a improcedencia de que sexan obtidos a través dos sistemas de repartición de cargas e beneficios.

CAPÍTULO III Aproveitamento tipo

Artigo 99. Concepto e cálculo

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. Entenderase por aproveitamento tipo a edificabilidade unitaria ponderada en función dos distintos valores de repercusión do solo dos usos característicos da correspondente área de repartición.

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

2. O aproveitamento tipo de cada área de repartición obterase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente a ela, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía edificatoria característicos, pola superficie total da área, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas que non fosen obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes no momento de aprobación daquel, e cuxa superficie se manteña.

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

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

5. No momento de aprobación do instrumento de equidistribución poderá modificarse o aproveitamento tipo da área de repartición na que se insira, atendendo a adaptación do valor dos coeficientes de ponderación dos usos e tipoloxías aos valores reais ou para adaptalos a unha medición exacta das parcelas e dotacións.

6. Cando a área de repartición conteña máis dun sector ou máis dun ámbito de solo urbano non consolidado, o aproveitamento tipo será fixado polo plan xeral.

CAPÍTULO IV Polígonos de execución

Artigo 100. Polígonos

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de xusta distribución de cargas e beneficios, de cesión e de urbanización na totalidade da súa superficie.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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 103.

3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de repartición. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 10 % en relación co aproveitamento tipo da área de repartición correspondente nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización.

4. A delimitación dos polígonos definidos polo planeamento poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, segundo os trámites procedementais sinalados no artigo 106, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo planeamento.

Artigo 101. Polígonos con exceso de aproveitamento real

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

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

Se tras esta compensación existe aproveitamento excedentario, deberá destinarse a calquera dos fins do patrimonio municipal do solo.

Artigo 102. Polígonos con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación

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

Artigo 103. Actuacións illadas

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano ou en solo de núcleo rural para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 129.1.

CAPÍTULO V Regras xerais para a equidistribución

Sección 1ª. Principios e criterios

Artigo 104. Obxecto

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración dos predios, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ao municipio.

2. Entenderase por instrumento de equidistribución a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ao planeamento, coa adxudicación das parcelas resultantes aos interesados en proporción aos seus respectivos dereitos. Ademais, a equidistribución supón a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística.

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

Artigo 105. Contido do instrumento de equidistribución

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

a) O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas.

b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ao momento de inicio do procedemento de aprobación do instrumento.

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

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

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

f) O valor das parcelas e as compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferenzas de adxudicación que, se é o caso, procedan calcularanse de conformidade co establecido na lexislación estatal sobre valoracións.

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

Artigo 106. Procedemento de aprobación do instrumento de equidistribución

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

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

3. Este procedemento aplicarase con carácter supletorio aos sistemas de actuación indirectos previstos na lei.

Artigo 107. Efectos da aprobación do instrumento de equidistribución

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

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

b) Subrogación, con plena eficacia real, das antigas polas novas parcelas correspondentes.

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

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

3. Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva do instrumento de equidistribución, procederase á súa inscrición no rexistro da propiedade.

Artigo 108. Dereito de realoxamento e retorno

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 109. 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, e correrá a cargo do propietario que o achegou a indemnización correspondente, fixándose o seu importe no mencionado acordo.

2. Nos supostos de subrogación real, se existen 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 son incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían recaer sobre eles, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorezan poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía en que a carga se valorase. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asentamento respectivo. Na falta de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ao xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixar a valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

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

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

Artigo 110. Obxecto

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

2. O procedemento para delimitar as zonas de normalización de predios, se non se contén no planeamento de ordenación detallada, iniciarase de oficio ou por instancia de parte, debendo incluír unha memoria e planos xustificativos, e someterase a audiencia dos interesados polo prazo dun mes. A resolución do procedemento correspóndelle ao órgano municipal competente.

CAPÍTULO VI Sistemas de actuación

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 111. Clases de sistemas de actuación

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

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1º. Cooperación.

2º. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1º. Concerto.

2º. Compensación.

Artigo 112. Elección do sistema de actuación

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

2. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente no plan xeral.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 113. Cumprimento das previsións de xestión e urbanización establecidas

1. O cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización deberá ser desenvolvido nos prazos establecidos para o efecto.

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

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

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

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

Artigo 114. Cargas da urbanización

1. A totalidade dos custos da urbanización e os xerais do planeamento e da xestión serán sufragados polos afectados en proporción aos aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

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

Artigo 115. Réxime de contratación das obras de urbanización

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

Sección 2ª. Sistema de cooperación

Artigo 116. 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.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

2. A aplicación do sistema de cooperación exixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono.

3. O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo municipio ou polos propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.

4. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustaranse ao disposto no capítulo V do título IV desta lei.

Sección 3ª. Sistema de expropiación

Artigo 117. Determinacións xerais

1. Mediante este sistema, a administración expropiante obtén a propiedade de todos os bens e dereitos incluídos no polígono e executa as obras de urbanización.

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá todos os bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto no artigo 119.

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

O seu pagamento efectivo poderá realizarse:

a) En metálico.

b) Mediante acordo co expropiado, en especie, asignándolle aproveitamento lucrativo de titularidade municipal ou bens afectos ao patrimonio municipal do solo, todo isto en correspondencia co valor fixado como xusto prezo, e logo da valoración técnica do aproveitamento transmitido.

O pagamento do xusto prezo só se fará efectivo, consignándose no caso contrario o seu importe, na forma determinada pola lexislación básica do Estado.

Artigo 118. Taxación conxunta: tramitación, aprobación e efectos

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

c) Follas de xusto prezo 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 xusto prezo que correspondan a outras indemnizacións.

2. O proxecto de expropiación, cos documentos sinalados, será aprobado inicialmente e exposto ao público polo prazo dun mes, para que aquelas persoas que poidan resultar interesadas formulen as observacións e reclamacións que xulguen 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 a aquelas persoas que aparezan como titulares de bens ou dereitos no expediente, mediante traslado literal da correspondente folla de aprecio e da proposta de fixación dos criterios de valoración, para que poidan formular alegacións no prazo dun mes, contado a partir da data de notificación.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 119. Exclusión da expropiación

1. Na aplicación do sistema de expropiación, o órgano expropiante poderá, de oficio ou por instancia de parte, excluír dela determinados bens e os terreos edificados compatibles co uso establecido polo plan que se executa, cando isto non dificulte os obxectivos da actuación e o propietario se comprometa a participar no proceso de execución nas condicións e termos que se fixen por acordo da administración actuante.

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

3. Cando nos terreos que se vaian excluír da expropiación resulte necesario efectuar unha nova distribución de parcelas para, no ámbito excluído, facer posible a repartición de cargas e beneficios, os propietarios formularán un proxecto de equidistribución que será aprobado pola administración actuante seguindo o procedemento regulado no artigo 106.

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

Sección 4ª. Sistema de concerto

Artigo 120. Características do sistema

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

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

Artigo 121. Formas de xestión do sistema

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

a) Mediante a constitución en escritura pública, por todos os propietarios, dunha entidade urbanística de xestión, que terá natureza administrativa e duración limitada á da actuación.

b) A través dunha sociedade mercantil constituída para tal efecto, sempre que no seu capital participen todos os propietarios.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

2. Calquera dos axentes citados no punto anterior terá a obriga de formular un proxecto de equidistribución axustado ao contido do artigo 105 desta lei, así como uns estatutos polos que se rexerá a actuación, agás que se trate de propietario ou propietaria única.

3. O proxecto de equidistribución será aprobado segundo o procedemento establecido polo artigo 106 desta lei, coas seguintes particularidades:

a) A aprobación inicial corresponderalle a calquera dos axentes citados no punto primeiro deste artigo; producida esta, deberá remitirse ao concello o documento aprobado e certificación comprensiva do acordo.

b) Unicamente será preceptiva a difusión da información pública no Boletín Oficial da provincia, correndo isto por conta dos axentes impulsores do sistema. En calquera caso, o expediente consultarase no concello, razón pola que a publicación será sempre posterior á presentación da documentación citada na alínea a).

c) A aprobación definitiva deberá recaer no prazo máximo dun mes desde a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido o dito prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio.

4. A constitución en escritura pública da entidade urbanística de xestión e da sociedade mercantil poderá efectuarse en calquera fase da tramitación do proxecto de equidistribución e, como máximo, no prazo dun mes desde a aprobación definitiva deste. Ata ese momento, terá plenos efectos a formalización delas en documento privado, sempre que este cumpra co resto de requisitos sinalados no punto primeiro deste artigo.

5. Tanto á entidade urbanística de xestión como 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.

Sección 5ª. Sistema de compensación

Artigo 122. 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 123. Constitución da xunta de compensación

1. A aplicación do sistema de compensación requirirá que os propietarios presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación e que no momento da súa aprobación definitiva superen o 50 % da superficie do polígono. O proxecto indicado poderá presentarse

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

no concello simultaneamente co planeamento detallado ou mentres este estea en tramitación e, como máximo, no prazo de tres meses, contados desde a aprobación definitiva do referido planeamento.

A aprobación definitiva do proxecto de estatutos e de bases de actuación quedará condicionada á previa aprobación definitiva do planeamento que conteña a ordenación detallada.

2. O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial, publicará o acordo de aprobación no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión e someterao a información pública polo prazo dun mes. Asemade, notificarállelo de forma individual aos propietarios ou titulares de dereitos patrimoniais no polígono, a fin de que, por idéntico termo, formulen as alegacións pertinentes sobre o proxecto das bases de actuación e dos estatutos e soliciten a súa incorporación. Concluída a fase de información pública, o órgano municipal competente deberá outorgar a aprobación definitiva no prazo máximo dun mes; transcorrido este, entenderase aprobado por silencio administrativo.

Poderase prescindir deste procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta de compensación se o concello previamente aprobase, con carácter xeral, un modelo de bases e estatutos, con información pública no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión, e os propietarios que superen o 50 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación, en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo establecido no punto primeiro.

3. A xunta de compensación deberá constituírse no prazo máximo de tres meses 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, requiriranse todos os propietarios, mediante notificación individualizada, para que constitúan a xunta de compensación no prazo indicado.

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

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

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

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

Artigo 124. Incorporación de propietarios á xunta de compensación

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. Os propietarios do polígono poderán incorporarse con igualdade de dereitos e obrigas á xunta de compensación, se non o fixesen nun momento anterior, dentro do prazo de tres meses a partir 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 incorporasen á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio a expropiación dos seus predios, tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios en favor da xunta de compensación, a fin de posibilitar a execución das obras de urbanización previstas, recoñecéndoselles aos seus titulares o dereito á adxudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada, coa redución adecuada para compensar as cargas de urbanización correspondentes.

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

En todo caso, se os propietarios afectados pola ocupación demostran 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, no seo do proxecto de compensación, 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 125. Proxecto de compensación

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

2. No proxecto de compensación deberá incluírse a valoración e correspondente indemnización dos dereitos que se extingan. Poderá acudirse ante o Xurado de Expropiación de Galicia no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación. A aprobación definitiva do proxecto de compensación constituirá título suficiente para a

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

ocupación dos inmobles que correspondan, logo de que se constitúa en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións a que se refire este número.

3. O proxecto de compensación será aprobado segundo o procedemento establecido polo artigo 106 desta lei, coa particularidade de que a aprobación inicial corresponderá á xunta de compensación.

Artigo 126. Xunta de compensación e transmisión de terreos

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

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

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

Artigo 127. Responsabilidade da xunta de compensación e obrigas dos seus membros

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

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

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

Artigo 128. Substitución do sistema de compensación

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

CAPÍTULO VII Obtención de terreos de sistemas xerais e locais

Artigo 129. Obtención do solo dos sistemas xerais e locais

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

2. Tanto no suposto do convenio como 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.

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

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

b) Por ocupación directa.

c) Por permuta forzosa.

d) Mediante expropiación forzosa.

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

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

Artigo 130. Permuta forzosa

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

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

Artigo 131. Ocupación directa

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

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

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

TÍTULO V Patrimonios públicos do solo

Artigo 132. Constitución

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

Artigo 133. Bens que integran o patrimonio público do solo

Integran os patrimonios públicos do solo:

a) Os terreos e edificacións obtidos en virtude das cesións correspondentes á participación da Administración no aproveitamento urbanístico e os adquiridos cos ingresos derivados da substitución de tales cesións con pagamentos en diñeiro ou en especie.

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

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 134. Destino do patrimonio público do solo

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

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

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

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

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

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

f) Aqueloutras finalidades previstas na lexislación vixente.

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

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

TÍTULO VI Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

CAPÍTULO I Fomento da edificación, conservación e rehabilitación

Artigo 135. Deberes de uso, conservación e rehabilitación

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

c) Conservalos nas condicións legais para servir de soporte aos ditos usos e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, accesibilidade universal e ornato legalmente exixibles.

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

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

2. O deber de conservación a cargo dos propietarios alcanza ata o importe correspondente á metade do valor actual de construción dun inmoble de nova planta, equivalente ao orixinal en relación coas características construtivas e a superficie útil, realizado coas condicións necesarias para que a súa ocupación sexa autorizable ou, de ser o caso, quede en condicións de ser destinado legalmente ao uso que lle sexa propio.

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

Artigo 136. Ordes de execución

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

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

b) Realizar as actuacións necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 91 desta lei.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

Artigo 137. Rexistro de Soares

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

2. No caso dos restantes municipios, a creación do Rexistro de Soares é facultativa.

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

Artigo 138. Venda forzosa

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

2. Se a poxa for declarada deserta, o concello, no prazo de seis meses, poderá adquirir o inmoble con destino ao patrimonio público do solo ou convocarase de novo, no mesmo prazo, con rebaixa do prezo tipo nun 25 %.

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

4. O prezo obtido entregarase ao propietario, ao que en ningún caso lle corresponderá unha cantidade superior á valoración do inmoble, deducidos os gastos ocasionados e, se é o caso, as sancións aplicables, correspondendo o diferencial á Administración.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 139. Obrigas do adquirente

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

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

Artigo 140. Actuación directa ou a través dunha sociedade urbanística

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

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

Artigo 141. Declaración de ruína

1. Cando algunha construción ou parte dela estea en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, declarará esta situación e acordará a total ou parcial demolición, ou o procedente para garantir a seguridade, logo da tramitación do oportuno expediente contraditorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impida.

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

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

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

3. No caso de incumprimento do acordado polo concello, procederase de conformidade co disposto no artigo 136.4 desta lei.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

CAPÍTULO II Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª. Títulos habilitantes de natureza urbanística

Artigo 142. Licenzas urbanísticas e comunicacións previas

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

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

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

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

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

d) Os muros de contención de terras, segundo se estableza regulamentariamente.

e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.

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

g) A primeira ocupación dos edificios.

h) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

4. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións exixirán para a realización das obras de acometida conexión coas redes de servizos ou, de ser o caso, para a contratación dos respectivos servizos o título habilitante de natureza urbanística que resulte preciso.

Artigo 143. Procedemento de outorgamento de licenzas

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 144. Prelación de licenzas e outros títulos administrativos

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

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

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

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

Artigo 145. Caducidade das licenzas

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

Na súa falta, o prazo de iniciación non poderá exceder os seis meses e o de terminación os tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

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

3. No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente.

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

Artigo 146. Procedemento para a tramitación das comunicacións previas

1. Cando se trate de actos suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, o promotor comunicará ao concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de quince días hábiles á data na que pretenda comezar a súa execución. Á comunicación deberáselle achegar a seguinte documentación:

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

a) Descrición técnica das características do acto de que se trate ou, se é o caso, proxecto técnico legalmente exixible.

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

c) Copia das autorizacións, concesións administrativas ou informes sectoriais cando sexan legalmente exixibles ao solicitante, ou acreditación de que se solicitou o seu outorgamento.

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

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

2. Dentro dos quince días hábiles seguintes á comunicación, o concello, sen prexuízo da comprobación do cumprimento dos requisitos, poderá declarar completa a documentación presentada ou requirir a reparación das deficiencias que presente a documentación, adoptando neste caso, motivadamente, as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable, comunicándoas á persoa interesada por calquera medio que permita acreditar a súa recepción.

Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince días hábiles sinalado, a presentación da comunicación previa cumprindo con todos os requisitos exixidos constitúe título habilitante para o inicio dos actos de uso do solo e do subsolo suxeitos a ela, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do concello respectivo.

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

Artigo 147. Actos promovidos polas administracións públicas

1. Os actos relacionados no artigo 142 que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

2. As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e sectorial, así como do planeamento en vigor.

Sección 2ª. Parcelacións

Artigo 148. Parcelacións urbanísticas

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 149. División e segregación de predios en solo rústico

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

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

Artigo 150. Réxime de parcelacións e divisións de terreos

1. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico exixible segundo a clase de solo de que se trate e o instrumento de xestión correspondente. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

2. Non se poderá realizar ningunha parcelación que dea lugar a lotes de superficie ou dimensións inferiores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás que os ditos lotes sexan adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros co fin de agrupalos cos seus predios para constituír un novo.

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

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

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

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

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

b) A execución de infraestruturas e dotacións públicas.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

7. Os notarios e rexistradores da propiedade exixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terreos resolución administrativa na que se acredite o outorgamento da licenza municipal ou declaración da súa innecesariedade.

CAPÍTULO III Disciplina urbanística

Sección 1ª. Inspección urbanística

Artigo 151. Da inspección urbanística

1. A inspección urbanística é a actividade que os órganos administrativos competentes en materia de edificación e uso do solo deben realizar coa finalidade de comprobar que unha e outro se axustan ao ordenamento urbanístico.

2. O persoal funcionario adscrito á inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das súas funcións, terá a consideración de axente da autoridade.

Sección 2ª. Protección da legalidade urbanística

Artigo 152. Obras e usos sen título habilitante en curso de execución

1. Cando se estea realizando algún acto de uso do solo ou do subsolo sen o título habilitante exixible en cada caso ou sen se axustar ás condicións sinaladas nel, a persoa titular da alcaldía dispoñerá a suspensión inmediata dos devanditos actos e procederá a incoar o expediente de reposición da legalidade, comunicándollo ao interesado.

2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garantir a total interrupción da actividade, tales como o precintado das obras, a retirada de materiais e maquinaria, a suspensión de subministracións ou a execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables ata acadar o cumprimento da orde de paralización, e calquera outra medida que sexa conveniente a prol da efectividade da suspensión.

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

a) Se as obras non son legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición e, de ser o caso, a reconstrución do indebidamente demolido, á custa do interesado. Se os usos non son legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a cesación deles.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

b) Se as obras ou os usos poden ser legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase o interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras e usos en tanto esta non sexa outorgada ou non se presente a comunicación previa. Para o caso de que se denegue a licenza ou non se cumpran os requisitos legais para a comunicación previa, acordarase a demolición das obras á custa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos aos que desen lugar.

c) Se as obras ou os usos non se axustan ás condicións sinaladas no título habilitante, ordenaráselle á persoa interesada que as axuste no prazo de tres meses, prorrogables por outros tres por petición desta, sempre que a complexidade técnica ou a envergadura das obras que haxa que realizar o xustifique.

Se, transcorrido o prazo sinalado, o obrigado non axustase as obras ou os usos ás condicións do título habilitante, ordenarase a demolición das obras ou a cesación dos usos á custa do interesado.

4. Co acordo que poña fin ao expediente de reposición da legalidade urbanística poderanse adoptar as medidas que se consideren precisas para garantir a executividade da resolución, sen prexuízo da imposición das sancións que procedan e das facultades que lles correspondan ás autoridades competentes, en virtude do réxime específico de autorización ou concesión ao que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo.

5. O procedemento ao que se refire o número anterior deberá resolverse no prazo dun ano, contado desde a data do acordo de iniciación.

6. No caso de incumprimento da orde de cesación de usos, de demolición ou de reconstrución do indebidamente demolido, a administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables ata lograr a execución polo suxeito obrigado, na contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha.

Artigo 153. Obras terminadas sen título habilitante

1. De estaren rematadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto no artigo anterior. Tomarase como data de terminación das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 90.

Artigo 154. Suspensión e revisión de licenzas

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licenza ou orde de execución, e, conseguintemente, a paralización inmediata das obras iniciadas ao seu abeiro, cando o contido dos devanditos actos administrativos constitúa unha infracción urbanística grave ou moi grave, calquera que sexa a data de outorgamento da licenza, e, no prazo de dez días, deberá dárselle traslado directo do acto suspendido ao órgano xurisdicional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licenzas ou ordes de execución contrarias ao ordenamento urbanístico deberán ser revisadas a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos nos artigos 102 e 103 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, ou polo procedemento do artigo 127 da Lei da xurisdición contencioso-administrativa.

Artigo 155. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, viarios, dotacións e equipamentos públicos

1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 142 que se realicen sen o título habilitante exixible sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 92.1, dotacións ou equipamentos públicos non lles será aplicable a limitación de prazo que establece o artigo 153.

Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística correspóndelle á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

2. As licenzas ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da regulación urbanística desas zonas serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, a persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo requirirá a persoa titular da alcaldía para que proceda segundo o disposto no artigo anterior.

Artigo 156. Protección da legalidade no solo rústico

1. Corresponde á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística a competencia para a adopción das medidas precisas de protección da legalidade urbanística respecto das obras e usos realizados en solo rústico, en calquera das súas categorías, sen o preceptivo plan especial, sen autorización autonómica ou sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, así como nos supostos de obras e usos prohibidos.

Nos restantes supostos, a competencia corresponderalle á persoa titular da alcaldía.

2. A persoa titular da alcaldía adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución e daralle conta, se é o caso, de forma inmediata á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo.

Sección 3ª. Infraccións e sancións

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 157. Definición das infraccións urbanísticas

1. Son infraccións urbanísticas as accións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.

2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións aos responsables, así como a obriga de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, con independencia das medidas previstas na sección anterior.

Artigo 158. Tipificación das infraccións urbanísticas

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.

2. Son infraccións moi graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ao uso e edificación que afecten terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 92.1.

b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas por esta lei e as parcelacións urbanísticas.

c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización exixibles.

d) A demolición de bens inmobles que o planeamento urbanístico inclúa nos catálogos de bens protexidos.

3. Son infraccións graves:

a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.

b) O incumprimento das condicións de edificación establecidas nesta lei para o solo rústico e a realización de actividades sen o preceptivo título habilitante municipal ou sen autorización autonómica, cando esta sexa exixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

d) O incumprimento do réxime establecido por esta lei para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ás que fai referencia o artigo 153.2.

e) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa.

4. Considerаranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición.

Considérase tamén como leve a infracción consistente na inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa.

Artigo 159. Prazos de prescrición

1. As infraccións urbanísticas moi graves tipificadas no artigo 158.2, punto a), prescribirán aos quince anos; as graves e as moi graves tipificadas no artigo 158.2, puntos b), c) e d), aos seis anos; e as leves, aos dous anos, contados desde a finalización das obras ou da actividade.

2. As sancións urbanísticas impostas por faltas moi graves prescribirán aos cinco anos, as impostas por faltas graves aos tres anos e as impostas por faltas leves ao ano. O cómputo do prazo de prescrición das sancións iniciarase a partir do día seguinte a que aquela adquira firmeza en vía administrativa.

Artigo 160. Persoas responsables

1. Nas obras que se executasen sen título habilitante ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor das obras, propietario dos terreos ou empresario das obras, os técnicos redactores do proxecto e os directores das obras.

2. Nas obras amparadas nunha licenza constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave serán igualmente sancionados as autoridades ou membros da corporación que resolvesen ou votasen a favor do outorgamento da licenza sen os informes previos exixibles ou cando estes sexan desfavorables en razón daquela infracción.

3. As sancións que se impoñan aos distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente.

4. As compañías subministradoras de servizos urbanísticos serán responsables das infraccións que deriven do incumprimento das súas obrigas establecidas nesta lei.

Artigo 161. Regras para determinar a contía das sancións

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con multa de 300 a 6.000 euros e como mínimo o 2 % do valor da obra, instalación ou actuación realizada.

b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros e como mínimo o 20 % do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.

c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e como mínimo o 30 % do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas.

2. Para graduar a contía das sancións atenderase a concorrencia de circunstancias atenuantes e agravantes que se fixen regulamentariamente.

3. En ningún caso a infracción urbanística pode supoñer un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción imposta e do custo das actuacións de reposición dos bens e situacións ao seu primitivo estado determine unha cifra inferior ao dito beneficio, incrementarase a contía da multa ata acadar o montante deste.

4. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 90 % da multa que deba impoñerse no caso de que repoña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador.

Igualmente, as sancións impostas ao abeiro desta lei reduciranse na súa contía nun 50 % se son aboadas no prazo de período voluntario e, neste mesmo prazo, o infractor mostra por escrito a súa conformidade con estas e renuncia expresamente ao exercicio de toda acción de impugnación no referido prazo.

A posterior acción de impugnación implicará a perda da referida redución.

Artigo 162. 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 difusión da provincia das sancións firmes e da identidade dos sancionados.

Artigo 163. Órganos competentes

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

a) Por infraccións moi graves, a partir de 300.000 euros, o Consello Executivo da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

b) Por infraccións graves cometidas en solo rústico sen o preceptivo título habilitante ou sen a autorización autonómica cando esta sexa exixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións, e moi graves ata 300.000 euros, o director da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

c) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde.

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística poderá exercer a competencia para a imposición de sancións cando esta lle fose delegada polo titular da alcaldía.

Artigo 164. Procedemento sancionador

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

2. O prazo para resolver o procedemento sancionador será dun ano, contado desde a data da súa iniciación.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se ditase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

TÍTULO VII Convenios urbanísticos

Artigo 165. Obxecto e natureza

1. Os órganos pertencentes ás administracións públicas poderán subscribir, sempre no ámbito das súas respectivas competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, co obxecto de colaborar e desenvolver de xeito máis eficaz a actividade urbanística.

2. Os convenios urbanísticos rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.

3. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico.

4. Estes convenios terán carácter administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdicional contencioso-administrativo.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Artigo 166. Convenios urbanísticos de planeamento

Os convenios urbanísticos de planeamento son aqueles que teñan por obxecto a aprobación ou modificación do planeamento urbanístico.

Artigo 167. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento

Os convenios urbanísticos para a execución do planeamento son aqueles que, non afectando a ordenación urbanística, se limiten á determinación dos termos e as condicións da xestión e a execución do planeamento. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivar modificación, alteración ou dispensa do planeamento.

Artigo 168. Formalización e perfeccionamento

1. Unha vez negociados e subscritos, os convenios someteranse ao trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión da provincia, por un período mínimo dun mes.

2. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia do devandito procedemento, substituíndo esta a prevista no número anterior.

3. Tras a información pública, o órgano que negociase o convenio deberá elaborar, á vista das alegacións, unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista á persoa ou ás persoas que negociasen e subscribisen o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

4. O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente e deberá asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcorrido este prazo sen que o convenio sexa asinado, quedará sen efecto.

Disposición adicional primeira. Plataforma Urbanística Dixital de Galicia

A Comunidade Autónoma de Galicia desenvolverá unha aplicación que facilite a participación nos procedementos de planificación urbanística e que terá como finalidade posibilitar a tramitación integral dos instrumentos de planeamento urbanístico.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

Naqueles supostos en que a lexislación sectorial competente remita a ordenación urbanística dun sistema xeral a un plan especial que afecte máis dun termo municipal, o referido plan especial será tramitado de conformidade co disposto na lexislación de ordenación do territorio para os proxectos sectoriais.

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

1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

b) Ao solo urbanizable delimitado e non delimitado, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

A ordenación do solo urbanizable non delimitado realizarase a través de plans parciais, que deberán conter, ademais da delimitación do sector que será obxecto de transformación e das determinacións exixidas no artigo 68 desta lei, as seguintes especificacións:

– Os sistemas xerais incluídos ou adscritos á xestión do sector.

– O trazado das redes fundamentais de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e demais servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

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

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

– As características, dimensións e capacidade mínima das infraestruturas e servizos necesarios para o desenvolvemento do sector, así como os terreos necesarios para a conexión co sistema xeral viario e de infraestruturas e servizos urbanos existentes que deberán incluírse ou adscribirse ao desenvolvemento do sector.

– A asignación dos usos globais do sector e a fixación da edificabilidade e das tipoloxías edificatorias.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

– A previsión de solo para novas dotacións de carácter xeral, na proporción mínima establecida polo artigo 42.1, con independencia das dotacións locais. Os novos sistemas xerais deberán localizarse dentro do sector, agás no caso de que o plan xeral determine especificamente a súa localización concreta noutro lugar.

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado.

Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.b) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano non consolidado.

b) Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable.

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

Malia o anterior, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado inicialmente antes da entrada en vigor desta lei, aplicaráselle o réxime do solo urbanizable previsto nela.

Así mesmo, ao solo urbanizable delimitado, non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente antes da entrada en vigor desta lei, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

3. Os decretos autonómicos de suspensión do plan que foron ditados antes da entrada en vigor desta lei manterán a súa eficacia, como norma de dereito transitori

4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:

a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia.

Disposición transitoria segunda. Adaptación do planeamento

1. Os plans aprobados provisionalmente antes da entrada en vigor desta lei poderán continuar a súa tramitación ata a súa aprobación definitiva a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. Os que, nesa mesma data, xa fosen aprobados inicialmente poderán adaptarse integramente a esta lei ou continuar a súa tramitación a teor do disposto na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, aínda que as súas determinacións deberán adaptarse plenamente a esta 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 pretenda introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación.

3. Os plans en tramitación que non alcanzasen a aprobación inicial na data de entrada en vigor desta lei deberán adaptarse plenamente a ela.

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

As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de implantación, uso e edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da licenza municipal, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada licitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Cando se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de especial protección segundo esta lei, será necesario obter a autorización ou informe favorable do órgano coa competencia sectorial correspondente.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polo artigo 39 desta lei e polo planeamento urbanístico.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

c) Que se adopten as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia sobre o territorio e a mellor protección da paisaxe.

d) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, ou os regulados no artigo 40 desta lei.

Disposición transitoria cuarta. Explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, existían no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, poderán manter a súa actividade.

2. Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de conservación e reforma, así como as ampliacións sen superar o 50 % do volume orixinario da edificación, e sen necesidade de cumprir os parámetros recollidos no artigo 39 desta lei, agás o límite de altura, sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal e que se adopten as medidas correctoras necesarias para garantir as condicións sanitarias, para minimizar a incidencia sobre o territorio e para a mellor protección da paisaxe.

Disposición transitoria quinta. Reserva de vivenda protexida

1. Aos instrumentos de planeamento xeral aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei resultaralles de aplicación directa as reservas de solo para vivenda protexida fixadas nesta lei.

Non obstante, os concellos poderán fixar a súa reserva de solo para vivenda protexida en función da demanda potencial desta, segundo o establecido no artigo 42.9 desta lei.

2. As porcentaxes de vivenda protexida previstas nos ámbitos de desenvolvemento, estea ou non aprobado o instrumento de xestión, poderán adaptarse ás porcentaxes previstas nesta lei, mantendo a proporcionalidade existente no distrito ou sector.

3. Os planeamentos de desenvolvemento que non conten cunha reserva de vivenda protexida deberán cumprir a reserva prevista nesta lei.

Disposición transitoria sexta. Proxectos de equidistribución e urbanización en tramitación

Os proxectos de equidistribución e urbanización inicialmente aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei poderán continuar tramitándose de conformidade co contido, tramitación e demais disposicións recollidas na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística do medio rural de Galicia, e modificacións legais dela, ou adaptarse

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

ao disposto na presente lei, sen que isto supoña obrigatoriamente a necesidade de aprobar de novo inicialmente o proxecto e sometelo a un novo período de información pública, agás alteración substancial do contido do proxecto.

Disposición transitoria sétima. Asentamentos xurdidos á marxe do planeamento

1. Os asentamentos xurdidos á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, que non se integren na malla urbana ou na rede de núcleos, e que precisen de accións de recualificación para acadar os obxectivos de calidade de vida, cohesión social e integridade ambiental e paisaxística, clasificaranse como solo urbanizable, cumprindo os seguintes requisitos:

a) A edificabilidade total do sector non poderá exceder o dobre da realmente existente.

b) No caso do solo rústico de especial protección, será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

c) Resultarán aplicables as previsións contidas nesta lei para o solo urbanizable.

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

2. As edificacións ou instalacións existentes nos asentamentos industriais a que se refire esta disposición poderán manter a súa actividade aínda que non conten co preceptivo título habilitante de natureza urbanística ou, se é o caso, autorización autonómica, no prazo que medie ata a súa completa regularización tras a aprobación definitiva do plan que conteña a ordenación detallada do sector e dos proxectos de equidistribución e urbanización que resulten necesarios, que non poderá ser superior a catro anos, contados desde a entrada en vigor desta lei.

Disposición transitoria oitava. Disposicións complementarias a esta lei

Ata que entren en vigor as disposicións regulamentarias de desenvolvemento desta lei, aplicaranse as que se conteñen nos regulamentos urbanísticos estatais de planeamento e xestión e no de disciplina urbanística de Galicia, así como aquelas disposicións que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

Disposición derrogatoria única. Derrogación normativa

Quedan derrogados a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia; a Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo; o artigo 13 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia; a disposición adicional segunda da Lei 7/1998, do 30 de decembro, de medidas tributarias, de

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

réxime orzamentario, función pública e xestión; e a disposición adicional sexta da Lei 14 /2004, do 29 de decembro, de medidas tributarias e de réxime administrativo, así como cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ao disposto nesta lei.

Corrección de erros. Disposición derrogatoria única redactada conforme a corrección de erros publicada no DOG núm. 51, do 15 de marzo de 2016

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

Modifícase o punto 4 do artigo 9 da Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

«4. Corresponde ao Instituto de Estudos do Territorio a elaboración dos catálogos da paisaxe, nos que se terán en consideración outros catálogos existentes referidos á materia paisaxística».

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

Modifícase o artigo 10 da Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 10. Funcións

1. As funcións do Instituto de Estudos do Territorio serán as seguintes:

a) Realizar traballos de investigación, análise, estudo e difusión sobre urbanismo e ordenación do territorio.

b) Prestar asistencia e asesoramento aos concellos de Galicia para a elaboración do planeamento urbanístico e a xestión e execución do planeamento, a fin de implementar as políticas da paisaxe na planificación urbanística e territorial.

c) Prestar apoio á consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

d) A recompilación e o tratamento da información do territorio galego, así como a produción cartográfica para as diferentes consellarías e organismos públicos da Comunidade Autónoma de Galicia, especialmente en materia agraria e de desenvolvemento rural.

e) O apoio e o asesoramento á Xunta de Galicia en materia de paisaxe, e de colaboración e coordinación con outras administracións e sectores da sociedade.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

f) Delimitar as grandes áreas paisaxísticas sobre as que se desenvolverán os catálogos da paisaxe e elaborar os catálogos da paisaxe de Galicia.

g) Formar, sensibilizar e concienciar a sociedade galega na necesidade de protexer e xestionar debidamente as nosas paisaxes.

h) Avaliar o estado de conservación das paisaxes de Galicia, analizar as súas transformacións e previsible evolución e realizar estudos e propostas en materia de paisaxe.

i) Promover a colaboración e a cooperación en materia de paisaxe, sobre todo mediante asistencia científica e técnica mutua, e intercambios de experiencias con fins de formación e información.

j) O seguimento de iniciativas de investigación e difusión de coñecementos de ámbito estatal, europeo e internacional en materia de paisaxe.

k) Fomentar o intercambio de información e experiencias, así como a asistencia científica e técnica mutua en materia de paisaxes transfronteirizas.

l) Elaborar cada catro anos un informe sobre o estado da paisaxe en Galicia, que a Xunta de Galicia presentará ao Parlamento de Galicia».

Disposición derradeira terceira. Modificación da Lei 10/1995, do 2 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia

Engádese unha disposición adicional terceira á Lei 10/1995, do 2 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, co seguinte contido:

«A sociedade pública estatal Solo Empresarial do Atlántico, S.L., para levar a cabo as súas actuacións e adquisicións de solo mediante expropiación, dentro do ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, terá a condición de beneficiaria nos termos previstos na Lei de expropiación forzosa e do seu regulamento, correspondendo a potestade expropiatoria a calquera das administracións públicas competentes.

Así mesmo, poderá adxudicárselle directamente a formulación e execución de proxectos sectoriais, plans de sectorización, plans parciais e en xeral calquera plan de ordenación e a xestión dos seus patrimonios do solo mediante os acordos ou concesións que para tal efecto se establezan coas administracións correspondentes».

Disposición derradeira cuarta. Modificación da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia

Modifícase o artigo 14 da Lei 3/2008, do 23 de maio, de ordenación da minaría de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

«Artigo 14. Participación da consellaría competente en materia de minas en instrumentos de planificación

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.

1. Todas as figuras de planeamento urbanístico ou territorial con incidencia na minaría deberán someterse a informe vinculante da consellaría competente en materia de minas, con posterioridade á súa aprobación inicial. O informe deberá ser emitido no prazo de tres meses; transcorrido este, entenderase favorable.

No caso de ser desfavorable, o informe indicará expresamente os preceptos legais vulnerados.

2. Calquera prohibición contida nos instrumentos de ordenación sobre actividades incluídas na Lei 22/1973, do 21 de xullo, de minas, e nesta lei deberá ser motivada e non poderá ser de carácter xenérico».

Disposición derradeira quinta. Desenvolvemento regulamentario da lei

Autorízase o Consello da Xunta para ditar, no prazo dun ano, as disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

Disposición derradeira sexta. Entrada en vigor

Esta lei entrará en vigor ao mes da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, dez de febreiro de dous mil dezaseis

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico. Está elaborado únicamente a partir de las normas publicadas en Lex.gal. Consulte la información contenida al respeto en la sección de preguntas frecuentes.