Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

Última versión

MODIFICACIÓNS

Decreto 172/2018, do 20 de decembro, polo que se aproba o Regulamento de organización e réxime de funcionamento do Xurado de Expropiación de Galicia

- Disposición derradeira terceira derrogada por disposición derrogatoria única.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

- Disposición derradeira segunda nova redacción por artigo único apartado un.
- Artigo 13 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado dous.
- Artigo 14 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado tres.
- Artigo 19 derrogado por disposición derrogatoria única.
- Artigo 25 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado catro.
- Artigo 26 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado cinco.
- Artigo 26 apartado 2 suprimido por artigo único apartado seis.
- Artigo 30 apartado a) nova redacción por artigo único apartado sete.
- Artigo 31 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado oito.
- Artigo 32 apartado b) nova redacción por artigo único apartado nove.
- Artigo 33 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado dez.
- Artigo 37 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado once.
- Artigo 43 apartado d) nova redacción por artigo único apartado doce.
- Artigo 50 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado trece.
- Artigo 50 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado catorce.
- Artigo 51 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado quince.
- Artigo 52 nova redacción por artigo único apartado dezaceis.
- Artigo 53 nova redacción por artigo único apartado dezasete.
- Artigo 54 nova redacción por artigo único apartado dezaoito.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 56 nova redacción por artigo único apartado dezanove.
Artigo 61 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo único apartado vinte.
Artigo 63 nova redacción por artigo único apartado vinte e un.
Artigo 64 nova redacción por artigo único apartado vinte e dous.
Artigo 69 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado vinte e tres.
Artigo 73 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado vinte e catro.
Artigo 74 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado vinte e cinco.
Artigo 77 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado vinte e seis.
Artigo 77 nova apartado 6 redacción por artigo único apartado vinte e sete.
Artigo 82 nova redacción por artigo único apartado vinte e oito.
Artigo 90 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado vinte e nove.
Artigo 123 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado trinta.
Artigo 130 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado trinta e un.
Artigo 134 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado trinta e dous.
Artigo 135 apartado c) suprimido por artigo único apartado trinta e tres.
Artigo 138 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado trinta e catro.
Artigo 140 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado trinta e cinco.
Artigo 141 nova redacción por artigo único apartado trinta e seis.
Artigo 142 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado trinta e sete.
Artigo 144 apartado 7 nova redacción por artigo único apartado trinta e oito.
Artigo 145 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado trinta e nove.
Artigo 150 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta.
Artigo 160 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta e un.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 177 nova redacción por artigo único apartado corenta e dous.
Artigo 210 nova redacción por artigo único apartado corenta e tres.
Artigo 212 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado corenta e catro.
Artigo 235 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta e cinco.
Artigo 273 nova redacción por artigo único apartado corenta e seis.
Artigo 290 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta e sete.
Artigo 337 nova redacción por artigo único apartado corenta e oito.
Artigo 344 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado corenta e nove.
Artigo 351 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta.
Artigo 358 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e un.
Artigo 360 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e dous.
Artigo 363 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e tres.
Artigo 364 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e catro.
Artigo 377 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e cinco.
Artigo 382 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e seis.
Artigo 388 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e sete.
Artigo 389 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e oito.
Artigo 389 apartado 4 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e nove.
Artigo 391 apartado 7 e 8 nova redacción por artigo único apartado sesenta.
Artigo 392 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado sesenta e un.
Disposición transitoria segunda apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado sesenta e dous.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Disposición transitoria terceira apartado 1 nova redacción por artigo único apartado sesenta e tres.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas
Artigo 82 nova redacción por artigo 9 apartado un.
Artigo 63 nova redacción por artigo 9 apartado dous.
Artigo 85 apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado tres.
Artigo 138 apartado 2 nova redacción por artigo 9 apartados catro e cinco.
Artigo 148 apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado seis.
Artigo 149 apartado 1 suprimido, e apartados a), e) e f) nova redacción por artigo 9 apartados sete, oito, nove e dez.
Artigo 150 apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado once.
Artigo 152 apartado 2 nova redacción por artigo 9 apartados doce, trece e catorce.
Artigo 153 apartado 2 nova redacción por artigo 9 apartados quince, dezaseis, dezasete, dezaoito e dezanove.
Artigo 154 apartados a.5) e a.6) engadidos por artigo 9 apartado vinte.
Artigo 155 apartado a) nova redacción por artigo 9 apartado vinte e un.
Artigo 191 nova redacción por artigo 9 apartado vinte e dous.
Artigo 230 nova redacción por artigo 9 apartado vinte e tres.
Disposición transitoria segunda apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado vinte e catro.

Lei 11/2021, do 14 de maio, de recuperación da terra agraria de Galicia
Anexo II táboa 1 nova redacción por disposición derradeira sexta.

Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo
Artigo 12 derrogado por disposición derrogatoria.
Artigo 13 derrogado por disposición derrogatoria.
Artigo 14 derrogado por disposición derrogatoria.
Artigo 15 derrogado por disposición derrogatoria.
Artigo 16 derrogado por disposición derrogatoria.

Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas
Disposición transitoria terceira apartado 2 letra b) nova redacción por artigo 14.

Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 78 apartado 7 nova redacción por artigo 65 apartado un.
Artigo 227 título, apartado 1 e apartado 2 letra c) nova redacción por artigo 65 apartados dous, tres e catro.
Artigo 312 bis engadido por artigo 65 apartado cinco.

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

I

A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, habilita na súa disposición derradeira quinta ao Consello da Xunta para ditar, no prazo dun ano, as disposicións para o seu desenvolvemento regulamentario.

En consecuencia, cumpría agora completar o marco legal mediante o desenvolvemento regulamentario da norma, más aínda por canto a aplicación supletoria dos regulamentos estatais de planeamento urbanístico (Real decreto 2159/1978, do 23 de xuño) e xestión urbanística (Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto), así como o autonómico de disciplina urbanística aprobado en desenvolvemento da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, polo Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, dado o transcurso do tempo desde a súa elaboración e aprobación, non resolvían moitos aspectos das materias que foron tratadas polas posteriores lexislacións autonómicas, nin recollen, loxicamente, aquelas innovacións de máis calado introducidas por estas.

Así, abórdase o desenvolvemento íntegro da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, optándose por elaborar un texto que, ademais de constituír o desenvolvemento regulamentario propiamente dito, incorpore a regulación existente na propia lei, co obxecto de permitir o manexo unitario de todo o corpo normativo, facilitando a interpretación e coherencia interna de toda a materia urbanística, con vocación de permanencia e estabilidade.

O indicado anteriormente, ademais de xustificar a necesidade e oportunidade do Regulamento, enuncia a súa estrutura conceptual: o desenvolvemento integral da Lei do solo partindo da súa redacción, atendendo a necesidades derivadas da propia complexidade da materia e para facilitar a tarefa dos operadores xurídicos e técnicos na súa aplicación, resultando indispensable empregar esa técnica para unha adecuada comprensión e estruturación da norma.

O obxectivo é acadar unha regulación completa que inclúa os correspondentes preceptos da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, así como as súas respectivas normas de desenvolvemento, pero

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

que permita, ao tempo, distinguir claramente aqueles preceptos que son directa transcrición dos previamente existentes no texto legal, en relación a aqueles outros onde se exerce a potestade regulamentaria, quedando plenamente garantido o principio de seguridade xurídica.

Para iso, as reproducións literais no texto regulamentario dos preceptos concordantes da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, sinálanse coa indicación expresa entre parénteses do artigo do texto legal ao que corresponden e da abreviatura (da LSG) empregada para facer referencia á antedita Lei do solo de Galicia. Tal referencia recóllese cando termina a reprodución literal do precepto, ou parte deste, para que quede clara a identificación do texto transcrito da lei, con respecto ao que constitúe desenvolvemento regulamentario.

O Regulamento pasará a incorporar integramente todas aquelas cuestións que ata agora se aplicaban na Comunidade Autónoma de Galicia e que estaban contidas nos regulamentos de planeamento e xestión estatais indicados anteriormente. Así mesmo, suporá a derrogación do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aprobou o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

Supón, polo tanto, e por primeira vez, unha regulación íntegra, desde o punto de vista do desenvolvemento regulamentario da Lei do solo de Galicia na nosa comunidade autónoma, de todos os aspectos relacionados co réxime xurídico do solo, o planeamento, a xestión e a disciplina urbanísticas.

O decreto contén un único artigo, no que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. A parte final do decreto está composta por unha disposición derrogatoria e cinco disposicións derradeiras.

A disposición derrogatoria única derroga expresamente o Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística aprobado en desenvolvemento da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e o Decreto 119/1998, do 16 de abril, polo que se regula a composición e funcionamento da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

Neste último caso, a derrogación obedece a razóns de simplificación normativa e adecuación á lexislación vixente en materia de funcionamento dos órganos colexiados na comunidade autónoma, nomeadamente a Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da administración xeral e do sector público autonómico de Galicia.

Derróganse, así mesmo, cantas outras disposicións de igual ou inferior rango normativo se opoñan ao disposto no decreto.

As disposicións derradeiras regulan a habilitación para o desenvolvemento regulamentario, a aplicación da normativa de rango regulamentario estatal, a modificación do artigo 4 do Decreto 223/2005, do 16 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de organización e funcionamento do Xurado de Expropiación de Galicia, os procedementos administrativos por instancia de parte e a entrada en vigor do decreto ao mes de súa publicación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Pola súa banda, a estrutura do regulamento resulta similar á da lei á que desenvolve, dividíndose en 7 títulos que se corresponden con cada un dos que compoñen a Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, engadindo oportunamente novos capítulos, seccións ou subseccións alí onde resultou preciso polo grao de detalle que se acadou.

II

O Título preliminar estrutúrase en 2 capítulos: principios xerais e competencias e organización administrativa.

O capítulo I recolle con precisión todas as cuestións relativas á actividade urbanística, ao ámbito da competencia urbanística (en materia de planeamento, xestión, intervención no mercado do solo, na edificación e uso do solo e na disciplina urbanística), e os fins da actividade urbanística.

No capítulo II se definen as competencias de cada unha das administracións involucradas no exercicio das funcións urbanísticas, así como dalgún dos seus órganos e de entidades a elas adscritas, como a Comisión Superior de Urbanismo, a Axencia de Protección da Legalidade Urbanística e o Xurado de Expropiación de Galicia.

En relación á Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, incorpórase no Regulamento a súa composición, organización e funcionamento, que ata agora se contiña no Decreto 119/1998, do 16 de abril, polo que se regulaba a súa composición e funcionamento.

No que atinxe á regulación que se efectúa en relación á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, cómpre manifestar que esta non é esgotadora, senón que se debe completar coa prevista nos seus estatutos.

III

O título I, de xeito similar á propia estrutura de Lei do solo, regula a clasificación e categorización do solo, así como o réxime xurídico correspondente en función destas.

Dado que se trata dunha materia que xa se aborda cun importante grao de detalle na Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, o desenvolvemento regulamentario limítase á precisión de cuestións puntuais.

O Regulamento recolle as distintas clases de solo: urbano, núcleo rural, urbanizable e rústico, introducindo certas matizacións en relación coas categorías de solo e co réxime xurídico aplicable.

Así, o réxime do solo urbano mantén no esencial os criterios tradicionais para a súa clasificación e categorización, diferenciando entre o solo urbano consolidado e non consolidado e harmonizando as definicións destas categorías de solo aos conceptos contidos na lexislación básica estatal de solo, clarificando o regulamento a definición das actuacións que implican procesos de urbanización, as de reforma e renovación e as de dotación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Respecto do solo de núcleo rural, categorizado en tradicional e común, o regulamento desenvolve os criterios para a delimitación dos núcleos rurais, así como os métodos para o cálculo do grao de consolidación que se deben cumprir neles.

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

A regulación do solo rústico, coas categorías de solo rústico de protección ordinaria e de especial protección, segue o indicado na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, coa introdución de precisións respecto ao disposto na mesma que derivan da necesidade de ter en conta o previsto na lexislación básica estatal.

Así mesmo, inclúese o concepto de restruturación parcelaria, que vén a sustituir o xa superado de concentración parcelaria, en coherencia co réxime xurídico instaurado pola Lei 4/2015, do 17 de xuño, de mellora da estrutura territorial agraria de Galicia.

En canto aos usos nos que se considera que a súa implantación debe ser obxecto dunha maior tutela por parte da Administración da Comunidade Autónoma (as construcións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agropecuarias; e as construcións que alberguen actividades complementarias de primeira transformación de produtos do sector primario), detállanse no regulamento os requisitos e condicións que deben concorrer para poder outorgar a autorización autonómica para ese tipo de usos.

Así, no suposto das vivendas vinculadas ás explotacións agropecuarias, debe acreditarse fidedignamente a necesidade desa vinculación para permitir a súa autorización, por canto o uso residencial constitúe un uso prohibido no solo rústico. Así, que se trate dunha explotación agropecuaria preexistente, que se sitúe no propio predio da explotación, que o seu titular acredite tal condición durante os tres anos anteriores, entre outras exixencias.

IV

O título II dedícase á regulación do planeamento urbanístico, desenvolvéndose as materias obxecto deste en dúas partes diferenciadas:

a) Unha primeira parte, no capítulo I, na que se recollen unha serie de disposicións xerais para todos os instrumentos de planeamento urbanístico.

b) Unha segunda parte, desenvolta nos capítulos II a IX, na que se define cada un dos instrumentos de planeamento urbanístico que establece a Lei do solo de Galicia, detallando as súas determinacións, o contido da súa documentación e o correspondente proceso de tramitación e aprobación.

O obxectivo principal do regulamento nas disposicións xerais do capítulo I é o de definir con claridade as denominadas dotacións urbanísticas, diferenciando entre aquelas que son de uso e

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

titularidade privada e que poden ser previstas polo plan xeral na medida que as estime necesarias, e aquelas de uso e titularidade pública que conformarán os sistemas xerais e locais de dotacións, e que deberán cumprir as reservas mínimas de solo establecidas para o efecto na Lei do solo de Galicia, e as condicións que se establecen neste regulamento.

É importante, ademais, a división clara e inequívoca que se quere facer desde o regulamento, dos diferentes sistemas nos que se agrupan as dotacións urbanísticas, diferenciando: o sistema de infraestruturas de comunicacións, o sistema de infraestruturas de redes de servizos, o sistema de espazos libres e zonas verdes e o sistema de equipamentos.

Nesta primeira parte, establécense os métodos para que o planeamento xeral poida xustificar a capacidade máxima residencial do plan, e os desenvolvementos residenciais propostos, de acordo co establecido na Lei do solo e nas directrices de ordenación do territorio, baseando o seu cálculo nos factores determinantes e característicos de cada concello: crecemento da poboación, número de vivendas existentes, ocupadas e baleiras, tamaño medio do fogar e da vivenda, e outros que o redactor do plan considere de interese para a dita xustificación.

Na segunda parte, a que se desenvolve do capítulo II ao capítulo IX, o regulamento define e detalla cada un dos instrumentos de planeamento urbanístico previstos na Lei do solo de Galicia, diferenciando entre os instrumentos que desenvolven a ordenación urbanística: o Plan básico autonómico, os plans xerais municipais e os plans básicos municipais, e os instrumentos de desenvolvemento daqueles.

Para cada un destes instrumentos o regulamento desenvolve as súas determinacións, establecidas con carácter xeral na Lei do solo, o contido da súa documentación, deixando o grao de detalle desta para o seu posterior desenvolvemento a través das normas técnicas de planeamento previstas na lei e neste regulamento, e detalla a súa tramitación, nos aspectos que requiran dalgunha aclaración.

O regulamento pon maior atención na regulación da figura do Plan xeral de ordenación municipal, por canto é o instrumento de planeamento de maior complexidade e o principal para o desenvolvemento da maior parte dos concellos da comunidade.

Así mesmo, regúlase o informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial que recolle, nun único documento, a xustificación de toda a normativa de carácter sectorial que afecte o termo municipal obxecto de planeamento, facilitando o seu control e tratando de evitar que na documentación final do plan falte algún dos informes necesarios.

Para tal efecto, seguindo o obxectivo de simplificación administrativa da Lei do solo de Galicia, supón unha importante novidade a incorporación no anexo II dun cadro no que se establecen os informes sectoriais que será necesario solicitar ao longo da redacción dos diferentes instrumentos de planeamento.

O regulamento desenvolve a regulación dos documentos que deben conter as novas figuras de planeamento, o Plan básico autonómico e os plans básicos municipais, relacionados directamente coas determinacións que lles atribúe a Lei do solo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Desenvólvense tamén as determinacións e os documentos dos instrumentos de desenvolvemento do plan xeral, os plans parciais e os plans especiais, e se detalla a súa tramitación, diferenciando os casos nos que a iniciativa sexa privada a efectos da súa formulación e aprobación.

O regulamento tamén desenvolve outras figuras de planeamento que establece a Lei do solo como son os estudos de detalle, os catálogos e as delimitacións de núcleo rural.

No capítulo IX, o regulamento materializa a aposta pola transparencia: os documentos de planeamento deben estar a disposición da cidadanía a través de medios telemáticos, correspondendo aos concellos a obriga de garantir a difusión dos mesmos. A publicación telemática permitirá a difusión da información urbanística acorde coas novas tecnoloxías, facilitando o acceso a esta.

Co mesmo fin de difundir e facer máis transparente a información urbanística, regúlase no capítulo X o Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, no cal se inscribirán a totalidade de instrumentos de planeamento aprobados definitivamente, e esta circunstancia será determinante para proceder á súa publicación e entrada en vigor.

V

O título III regula 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 e, máis en concreto, como principios que teñen que rexer a ordenación dun territorio en ausencia de planeamento.

VI

O título IV desenvolve a regulación da execución do planeamento urbanístico, partindo das determinacións e contido da Lei do solo de Galicia, pero coa vontade de dotar dunha maior utilidade e seguridade xurídica a aqueles aspectos da xestión urbanística necesitados dunha pormenorización normativa propia dun regulamento.

É por iso que o primeiro dos capítulos regula aspectos capitais das obras de urbanización, desde o contido que ha de ter o proxecto, a súa tramitación ou os procesos de contratación, execución, recepción ou conservación das obras. Introdúcese, ademais, a novidade de habilitar os concellos para aprobar, en casos motivados, proxectos de obras en actuacións sistemáticas co fin público de executar parcelas dotacionais públicas.

Os capítulos segundo a cuarto acomódanse substancialmente ao disposto na Lei do solo de Galicia en todo o que se refire a áreas de repartición, aproveitamento tipo e polígonos de execución, desenvolvéndose respecto destes últimos o reaxuste da súa delimitación.

O capítulo V, regras xerais para a equidistribución, constitúe un alicerce fundamental deste regulamento. A complexidade da equidistribución, na que participan unha pluralidade de axentes e na que coexisten normativas propiamente urbanísticas e hipotecarias con importante tradición no noso ordenamento xurídico, aínda que de certa antigüidade e

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

dispersión normativa, motivan a conveniencia de establecer un marco de actuación propio e actual en Galicia que garanta o correcto desenvolvemento das actuacións reparcelatorias.

Neste sentido ponse o acento nos titulares e persoas interesadas do expediente e, moi especialmente, nos criterios, contido, aprobación e efectos do proxecto de equidistribución, tratándose, así, de dispoñer dunha ferramenta de utilidade xurídica e técnica nos procesos reparcelatorios que se desenvolvan nos sistemas de cooperación, concerto e compensación.

No capítulo VI abórdanse os sistemas de actuación, desenvolvendo a facultade de proceder á súa modificación e regulando aspectos propios dos sistemas como as formas de colaboración polas persoas propietarias no sistema de cooperación, o contido do proxecto de estatutos e de bases de actuación ou a constitución da xunta de compensación no sistema de compensación.

O capítulo VII dedícase á obtención de terreos de sistemas xerais e locais, con especial mención da ocupación directa e a permuta forzosa, finalizándose o título coas entidades urbanísticas colaboradoras.

VII

No título V e, en consonancia coa lexislación básica estatal, nomeadamente o Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, regúlanse e desenvólvense os patrimonios públicos do solo, como un mecanismo de intervención no mercado do solo.

VIII

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.

Nesta parte, o regulamento vén substituír o Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia, totalmente obsoleto por canto desenvolvía a Lei do solo de 1997.

Na liña fixada pola Lei do solo, faise especial fincapé na regulación do réxime de edificación forzosa e do deber de conservación. Remárcase o deber das persoas propietarias 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, os concellos teñen o mecanismo das ordes de execución, que son reguladas con máis detalle agora no regulamento, así como obriga de acudir aos medios de execución forzosa no caso do seu incumprimento.

Tamén, en relación co deber de edificar e conservar, o regulamento, desenvolve o procedemento para proceder á declaración de ruína.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

En relación coa intervención na edificación e uso do solo, a Lei do solo que se desenvolve, consolidou 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, cara a unha progresiva redución das cargas para os cidadáns, incidindo na eliminación de trámites innecesarios e da presentación de documentos prescindibles, consecuencia da necesidade de adaptación á Directiva 2006/123/CE do Parlamento europeo e do Consello do 12 de decembro de 2006, relativa aos servizos no mercado interior.

Neste punto o regulamento detalla cuestións relativas ao procedemento de outorgamento das licenzas urbanísticas, así como á tramitación das comunicacións previas.

Como unha manifestación da intervención na edificación e uso do solo, regúlanse tamén as parcelacións urbanísticas.

Finalmente, o título remata cun capítulo que atende á disciplina urbanística, potenciando un dos seus obxectivos fundamentais, a adopción das medidas tendentes a restaurar a orde urbanística vulnerada e repoñer os bens afectados ao estado anterior á produción da situación ilegal.

IX

Os convenios urbanísticos son obxecto de regulación no título VII, no que se desenvolven as liñas xenéricas relativas a súa formalización e perfeccionamento contidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

X

O regulamento complétase con dúas disposicións adicionais e sete transitorias.

As disposicións adicionais refírense á supresión do Rexistro de entidades urbanísticas colaboradoras, así como á xustificación da necesidade de vivenda vinculada á explotación agropecuaria no caso de xóvenes agricultores.

As disposicións transitorias regulan aspectos como a adaptación do planeamento en tramitación, o desenvolvemento das disposicións transitorias primeira, terceira e cuarta da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, os proxectos de execución do planeamento urbanístico en tramitación, o réxime transitorio dos órganos colexiados, así como a vixencia e aplicación das normas subsidiarias e complementarias provinciais de planeamento en tanto non sexa aprobado definitivamente o Plan básico autonómico.

Finalmente, incorpóranse tres anexos relativos a definicións de conceptos urbanísticos de uso habitual que se deben ter en conta para os efectos do previsto no regulamento; a relación de informes sectoriais que deben ser solicitados na tramitación dos distintos instrumentos de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

planeamento urbanístico, de acordo coa normativa sectorial de aplicación vixente no momento da aprobación do regulamento; e un último anexo no que se incorpora unha ficha modelo que, convenientemente cuberta, se incluirá na documentación do plan xeral de ordenación municipal no correspondente anexo síntese da súa memoria xustificativa.

Na súa virtude, por proposta da persoa titular da Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, de acordo co Consello Consultivo e logo de deliberación do Consello da Xunta, na súa reunión do día vinte e dous de setembro de dous mil dezaseis,

DISPOÑO:

Artigo único. Aprobación do Regulamento

Apróbase o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, cuxo texto se inclúe a seguir.

Disposición derrogatoria única. Derrogación normativa

Quedan derrogados o Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia; o Decreto 119/1998, do 16 de abril, polo que se regula a composición e funcionamento da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, así como cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao presente decreto.

Disposición derradeira primeira. Habilitación de desenvolvemento normativo

A persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderá ditar cantas disposicións administrativas de carácter xeral resulten precisas para o desenvolvemento deste decreto.

Disposición derradeira segunda. Normativa do Estado

Deixan de ser aplicables na Comunidade Autónoma de Galicia as seguintes normas estatais:

a) O Regulamento de planeamento urbanístico, aprobado polo Real decreto 2159/1978, do 23 de xuño.

b) O Regulamento de disciplina urbanística, aprobado polo Real decreto 2187/1978, do 23 de xuño.

c) O Regulamento de xestión urbanística, aprobado polo Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto, a excepción dos seus artigos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208, 210, 211 e 212.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para efectos da súa interpretación, as referencias aos termos «reparcelación», «neste Regulamento», «polígono ou unidade de actuación», «Lei de patrimonio do Estado» e «Xurado Provincial de Expropiación Forzosa» enténdense feitas aos termos «equidistribución », «no Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia» , «polígono», «lexislación patrimonial que resulte de aplicación» e «Xurado de Expropiación de Galicia», respectivamente.

Decreto 172/2018, do 20 de decembro, polo que se aproba o Regulamento de organización e réxime de funcionamento do Xurado de Expropiación de Galicia.

Artigo derrogado: Disposición derradeira terceira derrogada por disposición derrogatoria única.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Disposición derradeira segunda nova redacción por artigo único apartado un.

Disposición derradeira cuarta. Procedementos administrativos por instancia de parte

A regulación dos procedementos administrativos iniciados por instancia de parte e tramitados perante o órgano autonómico competente en materia de urbanismo, así como os formularios correspondentes a estes, serán obxecto de desenvolvemento normativo posterior.

Disposición derradeira quinta. Entrada en vigor

O presente decreto entrará en vigor o mes da súa publicación no Diario Oficial de Galicia

Santiago de Compostela, vinte e dous de setembro de dous mil dezaseis

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

Beatriz Mato Otero

Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

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

Título preliminar Disposicións xerais

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

CAPÍTULO I Principios xerais

Artigo 1. Obxecto do regulamento

1. Este regulamento ten por obxecto o desenvolvemento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

2. O réxime urbanístico do solo e a regulación da actividade administrativa relacionada con el virán determinados polo establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, no presente regulamento e nos instrumentos de ordenación urbanística previstos naquela (artigo 1.2 da LSG).

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 (artigo 2.1 da LSG). Para tal efecto:

a) Corresponden á comunidade autónoma as competencias de impulso, dirección e control da actividade urbanística que se lle atribúen expresamente na normativa urbanística.

b) Corresponden aos concellos as competencias de impulso, dirección e control da actividade urbanística que non estean expresamente atribuídas a outras administracións públicas na normativa urbanística.

2. A xestión da actividade urbanística pode desenvolverse directamente por aquela, ou a través das formas previstas pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro, 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 (artigo 2.2 da LSG).

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 (artigo 2.3 da LSG).

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 2.4 da LSG).

Artigo 3. Actividade urbanística

1. A actividade urbanística é una 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 3 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. A regulación da actividade urbanística comprende os seguintes aspectos que se desenvolven no presente regulamento:

a) Réxime urbanístico do solo, regulado no título I.

b) Planeamento urbanístico, regulado no título II.

c) Normas de aplicación directa, reguladas no título III.

d) Execución do planeamento urbanístico, regulada no título IV.

e) Patrimonios públicos do solo, regulados no título V.

f) Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística, regulados no título VI.

g) Convenios urbanísticos, regulados no título VII.

Artigo 4. Ámbito da competencia urbanística

1. De conformidade co artigo 4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, a competencia urbanística abrangue:

a) Competencias relativas ao planeamento urbanístico.

b) Competencias relativas á execución do planeamento urbanístico.

c) Competencias relativas á intervención na regulación do mercado do solo.

d) Competencias relativas á intervención no exercicio das facultades dominicais relativas ao uso do solo e edificación.

e) Competencias en materia de disciplina urbanística.

2. De acordo co artigo 4.6 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, as competencias que se enumeran nos artigos seguintes teñen un carácter meramente enunciativo, correspondendo cantas outras sexan necesarias para o cumprimento dos fins da dita lei, conforme á cal deberán ser exercidas.

Artigo 5. Ámbito da competencia urbanística relativa ao planeamento e á súa execución

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

a) Formular os plans e instrumentos de planeamento urbanístico previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

b) Establecer a clasificación do solo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 ne. cesario, as súas características estéticas (artigo 4.1 da LSG).

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.

c) Expropiar os terreos e construcións necesarios para efectuar as obras e cantas actuacións conveñan á economía da actividade urbanística proxectada (artigo 4.2 da LSG).

Artigo 6. Ámbito da competencia urbanística referida á intervención na regulación do mercado do solo e no exercicio das facultades dominicais relativas ao uso do solo e edificación

1. 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 (artigo 4.3 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. 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 pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro (artigo 4.4 da LSG).

Artigo 7. Ámbito da competencia urbanística en materia de disciplina urbanística

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. (artigo 4.5 da LSG).

Artigo 8. 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.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 5 da LSG).

Artigo 9. 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 (artigo 6 da LSG).

CAPÍTULO II Competencias e organización administrativa

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 10. Administracións competentes

No desenvolvemento das actividades reguladas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, entenderán especificamente os órganos pertencentes á Administración da Comunidade Autónoma e administracións locais (artigo 7 da LSG).

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

Subsección 1ª. Disposición xeral

Artigo 11. Competencias e órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma

1. Corresponde á Administración da Comunidade Autónoma o exercicio das competencias urbanísticas expresamente atribuídas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e na restante lexislación urbanística (artigo 8.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Son órganos da Administración xeral da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

a) O Consello da Xunta de Galicia.

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

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

d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia (artigo 8.2 da LSG).

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 8.3 da LSG).

4. As competencias urbanísticas atribuídas á Administración da Comunidade Autónoma, sen indicar expresamente o órgano competente que deba exercelas, corresponderán á persoa titular da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 13 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado dous.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 14 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado tres.

Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Artigo derrogado: Artigo 12 derrogado por disposición derrogatoria.

Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Artigo derrogado: Artigo 13 derrogado por disposición derrogatoria.

Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Artigo derrogado: Artigo 14 derrogado por disposición derrogatoria.

Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo derrogado: Artigo 15 derrogado por disposición derrogatoria.

Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo.

Artigo derrogado: Artigo 16 derrogado por disposición derrogatoria.

Subsección 2ª. Comisión Superior de Urbanismo de Galicia
Subsección 3ª. Axencia de Protección da Legalidade Urbanística

Artigo 17. Natureza e funcións

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 (artigo 10.1 da LSG).

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística ten por finalidade esencial velar pola utilización racional do solo conforme o disposto na normativa reguladora do urbanismo, a ordenación do territorio e do litoral, especialmente no medio rural e na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre.

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

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

b) Audiencia aos concellos durante o prazo dun mes.

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

d) Aprobación definitiva polo Consello da Xunta mediante decreto, que será publicado no Diario Oficial de Galicia (artigo 10.3 da LSG).

4. 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 dos artigos 163 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 395 deste regulamento (artigo 10.5 da LSG).

Artigo 18. Composición

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Son membros da Axencia a Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela a través do correspondente convenio de adhesión, que deberá ser aprobado polo pleno da corporación e polo titular da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, e 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 (artigo 10.2 da LSG).

A Axencia exercerá efectivamente esas competencias desde o momento que se determine no convenio de adhesión, estando, en todo caso, condicionada a súa vixencia á súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

2. 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 vogais, catro en representación dos concellos incorporados á Axencia e outros catro en representación da Comunidade Autónoma (artigo 10.4 da LSG).

Todos os seus vogais deberán ser titulados na licenciatura en dereito, arquitectura ou enxeñairía de camiños, canais e portos ou ter o grao equivalente a esas titulacións, e contar con máis de cinco anos de experiencia profesional en materia de urbanismo.

b) O director, nomeado polo Consello da Xunta, oído o consello executivo. Corresponderalle a representación ordinaria da Axencia, a dirección de todos os seus servizos e a xefatura do seu persoal, e asistirá ás reunións do consello executivo con voz pero sen voto (artigo 10.4 da LSG).

3. 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 10.6 da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo derrogado: Artigo 19 derrogado por disposición derrogatoria única.

Subsección 4ª. Xurado de Expropiación de Galicia

Sección 3ª. Competencias urbanísticas no ámbito local

Artigo 20. Competencia dos municipios

1. Os municipios exercerán, en todo caso, como competencias propias todas as facultades que lles son atribuídas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e demais normativa que resulte de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

aplicación 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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, no presente regulamento e na normativa de réxime local (artigo 12.2 da LSG).

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 (artigo 12.3 da LSG).

Sección 4ª. Xerencias de Urbanismo

Artigo 21. Xerencias de urbanismo

1. As administracións públicas previstas neste regulamento poderán constituír xerencias de urbanismo para o mellor desenvolvemento das competencias urbanísticas que o ordenamento lles teña confiado, cuxo ámbito de actuación poderá abranguer todo o territorio ao que se estenda a competencia da correspondente Administración ou áreas determinadas daquel.

2. Na creación da xerencia observaranse as previsións establecidas en cada caso pola lexislación aplicable á entidade ou entidades que acorden a súa constitución.

3. O réxime de xerencia implica unha diferenciación orgánica, funcional ou ambas á vez, respecto da organización e funcións xerais propias do ente público que a constitúa.

4. A xerencia pode ter a natureza xurídica dun órgano de carácter individual ou colexiado ou dunha entidade con personalidade e patrimonio propios.

5. A súa duración pode ser indefinida ou temporal, extinguíndose, neste caso, ao finalizar os traballos encomendados.

TÍTULO I Réxime urbanístico do solo

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Artigo 22. 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

cumprimento dos deberes establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, 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 (artigo 13.1 da LSG).

2. A ordenación do uso dos terreos e 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 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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 13.2 da LSG).

Artigo 23. 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 exercer contra o trasmitente as accións que procedan (artigo 14 da LSG).

CAPÍTULO II Clasificación e categorización do solo

Artigo 24. Clasificación e categorización do solo

1. Os plans xerais de ordenación e os plans básicos municipais deberán clasificar e categorizar o territorio municipal en todas ou algunha das seguintes clases e categorías de solo:

a) Solo urbano: consolidado e non consolidado.

b) Solo de núcleo rural: tradicional e común.

c) Solo urbanizable.

d) Solo rústico: de protección ordinaria e de especial protección. Dentro do solo rústico de especial protección, distinguiranse as seguintes categorías:

1º. Solo rústico de protección agropecuaria.

2º. Solo rústico de protección forestal.

3º. Solo rústico de protección das augas.

4º. Solo rústico de protección de costas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

5º. Solo rústico de protección de infraestruturas.

6º. Solo rústico de protección de espazos naturais.

7º. Solo rústico de protección paisaxística.

8º. Solo rústico de protección patrimonial.

2. En todo caso, os plans xerais e os plans básicos municipais deberán delimitar os ámbitos territoriais aos que corresponden cada unha das clases e categorías de solo que establezan, e a asignación das superficies correspondentes deberá xustificarse para cada clase de solo en función das determinacións establecidas neste regulamento.

CAPÍTULO III Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1ª. Solo urbano

Artigo 25. 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 (artigo 16.1.a) da LSG).

No suposto de redes pertencentes ás comunidades de persoas usuarias, deberá acreditarse que estas reúnen os requisitos necesarios e que resultan suficientes para poder prestar os servizos correspondentes, mediante certificación ou informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial en materia de augas.

Para os efectos previstos neste punto, 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 (artigo 16.1.a).

b) Que aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no apartado 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 (artigo 16.1.b) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Para os efectos da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, 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 se poidan servir os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente (artigo 16.2 da LSG).

3. Tamén adquirirán a condición de solo urbano os sectores ou ámbitos que sexan urbanizados en execución do planeamento, desde o momento do remate e recepción das obras, conforme o establecido neste regulamento.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 25 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado catro.

Artigo 26. Categorías de solo urbano

1. Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías:

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 se poidan executar simultaneamente coas de edificación (artigo 17.a) da LSG).

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

b.1) Terreos en que sexan necesarios procesos de urbanización (artigo 17.b).1 da LSG), entendendo por tales os que supoñan crear, mediante unha actuación urbanizadora de carácter integral, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación urbanística.

b.2) Terreos en que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana (artigo 17.b).2 da LSG). Este tipo de actuacións terán por obxecto completar ou reformar a urbanización existente, mediante obras que excedan as de carácter accesorio e de escasa entidade que se regulan no artigo 17.a) da Lei 2/2016, do solo de Galicia, e 26.1.a) deste regulamento.

b.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 17.b).3 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para os efectos previstos no punto anterior, ese aumento de edificabilidade ou cambio de uso debe entenderse como aumento do aproveitamento lucrativo ou do valor deste, e se referirá a un ámbito que afecte, como mínimo, a un cuarteirón ou peza equivalente.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 26 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado cinco.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 26 apartado 2 suprimido por artigo único apartado seis.

Artigo 27. 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 (artigo 18.1 da LSG).

Para estes efectos, a urbanización debe acadar non só as obras que afecten ao fronte de fachada ou fachadas do terreo sobre o que se pretenda construír, senón a todas as infraestruturas necesarias para que se poidan prestarse os servizos públicos necesarios, ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias que estean en funcionamento.

Os servizos urbanos existentes deberán estar dimensionados de acordo co que estableza a lexislación sectorial, sen que caiba imputar as persoas propietarias do solo obrigas de desenvolvemento ou redimensionamento dos servizos que, de acordo coa respectiva lexislación sectorial, correspondan ás entidades titulares das infraestruturas ou xestoras dos servizos.

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 18.2 da LSG).

Artigo 28. Obras de edificación e de urbanización simultáneas

1. En solo urbano non consolidado e urbanizable 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 afectas ao terreo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Cumpriranse, ademais, as seguintes condicións:

a) A autorización da edificación non poderá ser anterior á aprobación definitiva dos instrumentos de equidistribución e urbanización.

b) A execución da edificación non poderá comezar mentres non se inicie formalmente a execución das obras de urbanización do polígono.

c) Entenderase incumprida a obriga de execución simultánea da urbanización e da edificación no caso de uso da edificación antes da recepción das obras de urbanización polo concello.

En solo de núcleo rural suxeito a actuacións de carácter integral, as obras simultáneas de acometida, urbanización e edificación se recollerán tamén nun proxecto de urbanización, debendo cumprirse igualmente as condicións citadas nas letras a), b) e c).

2. Atribúese aos concellos a facultade de edificar en parcelas dotacionais públicas situadas en solo urbano non consolidado, urbanizable e de núcleo rural suxeito a actuacións de carácter integral, con carácter anterior á aprobación definitiva dos proxectos de equidistribución ou expropiación e urbanización, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

a) O concello ten que dispoñer sobre a parcela dotacional dun título de propiedade habilitante.

b) O ámbito sobre o que se autorice a edificación disporá da ordenación detallada definitivamente aprobada.

c) Terse autorizado previamente o proxecto de obras regulado no artigo 227.

d) En solo urbano non consolidado e urbanizable, as parcelas dotacionais deberán ter a condición de soar antes da finalización das obras de edificación. En solo de núcleo rural cumpriranse as prescricións de urbanización dos artigos 36.4 e 36.5, agás no que respecta a exixencia de garantías.

Artigo 29. 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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, 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 19 da LSG).

Artigo 30. Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) Ceder gratuitamente ao concello os terreos destinados a vías fóra das aliñacións establecidas no planeamento cando pretendan parcelar, edificar ou rehabilitar integralmente (artigo 20.a) da LSG).

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 (artigo 20.b) da LSG).

As obras necesarias para cumprir co disposto neste punto recolleranse nun proxecto de obras ordinarias, que poderá ter un carácter independente ou ser un anexo do proxecto de edificación ou rehabilitación.

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 (artigo 20.c) da LSG).

d) Edificar os soares no prazo establecido (artigo 20.d) da LSG).

e) Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación, co fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas nos artigos 135 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 332 deste regulamento (artigo 20.e) da LSG).

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 se poidan conservar (artigo 20.f) da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 30 apartado a) nova redacción por artigo único apartado sete.

Artigo 31. Deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado

1. No solo urbano non consolidado definido nos artigos 17.b) puntos 1 e 2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 26.b), puntos 1 e 2, deste regulamento, os propietarios teñen os seguintes deberes:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na 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 solo destinado a vías.

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.

Para tal efecto, a dita cesión correspóndese co solo necesario para materializar o 10 % do aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía característicos da área de repartición.

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 (artigo 21.1 da LSG).

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 (artigo 21.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 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 (artigo 21.3 da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 31 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado oito.

Artigo 32. 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 (artigo 22.a) da LSG).

b) Nos terreos incluídos na categoría de solo urbano non consolidado definidos nos artigos 17. b), puntos 1 e 2, da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 26.b), puntos 1 e 2 deste regulamento, 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 (artigo 22.b) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para os efectos previstos nesta letra, entenderase por edificabilidade preexistente licitamente realizada a edificabilidade asignada ao ámbito que reunía as condicións de solo urbano consolidado ao abeiro do planeamento anterior.

c) Cando se trate de actuacións de dotación definidas nos artigos 17.b), punto 3, da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e 26.b), punto 3, deste regulamento, 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 (artigo 22.c) da LSG).

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 para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, o beneficiario da cesión do 10 % será a administración ou a entidade actuante (artigo 22.d) da LSG)., cando a actuación urbanística promovida sexa por expropiación.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 32 apartado b) nova redacción por artigo único apartado nove.

Sección 2ª. Núcleos rurais

Subsección 1ª. Delimitación e réxime

Artigo 33. 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 (artigo 23.1 da LSG).

Para os efectos do disposto neste punto, xustificarase o grao de consolidación pola edificación segundo o tipo de solo de núcleo do que se trate, tradicional ou común, cos límites establecidos neste regulamento.

Así mesmo, a tipoloxía tradicional das edificacións virá determinada polo cumprimento destas dúas condicións:

a) Que sexan identificables nas fotografías aéreas do «voo americano» do ano 1956.

b) Que teñan unha estrutura recoñecible como tradicional da arquitectura popular de Galicia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, 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 (artigo 23.2 da LSG).

Xustificarase a necesidade de crecemento no caso de inclusión de parcelas vacantes máis aló do perímetro edificado.

3. As condicións para que unha agrupación poboacional poida ser recoñecida como núcleo rural adquírese mediante a concorrencia dos requisitos indicados no presente artigo, o que determinará a asignación ao dito solo das posibilidades edificatorias que o planeamento urbanístico recoñeza aos núcleos rurais.

4. O planeamento establecerá a ordenación urbanística dos núcleos rurais, con asignación pormenorizada e regulación detallada de usos, tipoloxías e características da edificación e rehabilitación, de xeito que queden preservados os seus valores en canto expoñentes dos asentamentos vinculados tradicionalmente ao medio rural da comunidade autónoma de Galicia.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 33 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado dez.

Artigo 34. Delimitación e tipos básicos de solo de núcleo rural

1. 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 á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de, polo menos, o 50 %, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) (artigo 23.3.a) da LSG).

b) Núcleo rural común, constituído por aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pola súa trama parcelaria ou o carácter tradicional do seu viario soporte, pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá 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 23.3.b) da LSG).

2. Na delimitación dos núcleos rurais deberán potenciarse e consolidarse as áreas vacantes do interior do núcleo, así como evitar un crecemento excesivo que non garde proporción coas necesidades da poboación.

Artigo 35. Determinación do grao de consolidación

1. Para os efectos do previsto neste artigo para o cálculo do grao de consolidación, teranse en conta as seguintes definicións:

a) Grao de consolidación: relación entre o número de parcelas edificadas e o número de parcelas edificables, expresada en porcentaxe, para cada ámbito concreto delimitado de solo de núcleo rural.

b) Superficie bruta do ámbito: superficie total delimitada do núcleo, incluíndo á vía e as dotacións, medida sobre o terreo, ou sobre a cartografía máis detallada dispoñible.

c) Parcela existente: a recollida no parcelario da cartografía oficial do Catastro.

d) Parcela edificada: parcela na que existe unha edificación destinada ao uso previsto no planeamento. Non computarán como edificadas as parcelas ocupadas por construcións que non poidan ter a consideración de edificación, de acordo coa lexislación vixente en materia de ordenación da edificación.

e) Parcela edificable: parcela que, non estando prevista ou destinada a vía ou dotación urbanística, reúne as condicións mínimas para ser edificada segundo a ordenación proposta polo planeamento, coa previsión das posibles operacións de parcelamento. O seu número obterase para o ámbito de cada ordenanza concreta de solo de núcleo rural. Para o seu cálculo, será suficiente con prever as operacións de segregación posibles aplicables ao parcelario existente coas súas edificacións.

Naqueles casos nos que o plan vixente non recolla a dimensión da fronte mínima de parcela considérase, para os efectos desta determinación do grao de consolidación, un mínimo de 15 metros.

f) Superficie de parcela mínima edificable: a establecida no planeamento para cada ordenanza.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

g) Coeficiente corrector: parámetro que reflicte a incidencia do viario, as dotacións e as parcelas non edificables por razón de forma, tamaño, estrutura da propiedade ou dispoñibilidade de acceso rodado, de cara ao cómputo da consolidación edificatoria.

O seu valor, resultado do estudo dun número representativo de núcleos rurais, con características diversas en canto á dimensión, forma e estrutura parcelaria, superficies e frontes de parcela e tipoloxía, establécese en 1,75.

2. Poderán empregarse calquera dos seguintes métodos de cálculo:

a) Método gráfico. O método gráfico é un mecanismo de simulación consistente en proxectar sobre o parcelario existente no ámbito, as posibilidades de parcelamento en función dos parámetros urbanísticos que o planeamento estableza, obténdose as posibles parcelas edificables segundo a ordenación prevista polo propio plan.

Será o método aplicable con carácter xeral, obténdose graficamente, na data de referencia, o número de parcelas edificadas e o número de parcelas edificables.

b) Método numérico ou simplificado. O método numérico ou simplificado permite determinar o número total de parcelas edificables aplicando o coeficiente corrector de 1,75 ás parcelas hipotéticas que resultan de dividir a superficie bruta do ámbito entre a parcela mínima edificable que o plan estableza.

Nº de parcelas edificables = superficie bruta do ámbito / superficie de parcela mínima edificable.

Artigo 36. Réxime do 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 (artigo 24.1 da LSG).

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 (artigo 24.2 da LSG).

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 (artigo 24.3 da LSG).

Os servizos existentes no núcleo deberán estar dimensionados de acordo co que estableza a lexislación sectorial, sen que caiba imputar as persoas propietarias do solo obrigas de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

desenvolvemento ou redimensionamento dos servizos que, de acordo coa respectiva lexislación sectorial, correspondan ás entidades titulares das infraestruturas ou xestoras dos servizos.

4. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá exixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga (artigo 24.4 da LSG).

As obras necesarias para cumprir co disposto neste punto, nas áreas nas que non se prevexan actuacións de carácter integral, recolleranse nun proxecto de obras ordinarias, que poderá ter un carácter independente ou ser un anexo do proxecto de edificación.

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 (artigo 24.5 da LSG).

Para os efectos previstos neste número para a conexión coas redes de servizo existentes no núcleo ou nas súas proximidades, o solo de núcleo rural terá a mesma condición urbanística que o solo urbano, sen prexuízo do previsto para o suposto de actuacións integrais.

Cando no solo de núcleo rural tradicional, o planeamento estableza a consolidación de aliñacións existentes para garantir o mantemento e protección da trama tradicional ou dos muros que delimitan o viario, e isto supoña a imposibilidade de dispoñer de acceso rodado a algunha parcela, esta poderá ser edificada sempre que conte con acceso por vía de uso público pavimentada.

Artigo 37. Actuacións de carácter integral

1. Nos núcleos rurais poderán delimitarse áreas nas que se prevexan actuacións de carácter integral, co obxectivo de abrir novas vías ou cando se trate dunha actuación edificatoria de certa magnitude, pola súa entidade superficial ou polo número de vivendas, que produza unha modificación significativa da estrutura existente no núcleo.

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

a) Ceder obrigatoria e gratuitamente ao concello o solo destinado a espazos libres, zonas verdes e equipamentos, e á administración titular correspondente, o destinado a vías (artigo 24.6.a) da LSG).

b) Custear e, de ser o caso, executar as obras de urbanización previstas no ámbito da actuación integral (artigo 24.6.b) da LSG).

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 24.6.c) da LSG).

d) 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, de conformidade co sinalado no artigo 18.1.e) do texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 37 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado once.

Artigo 38. Condicións de edificación nos núcleos rurais

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

a) As características tipolóxicas, estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento, sen prexuízo doutras propostas que se xustifiquen pola súa calidade arquitectónica (artigo 24.7.a) da LSG).

Preservaranse os valores tradicionais, encamiñando as actuacións á rehabilitación, renovación e rexeneración, valorando as propostas arquitectónicas contemporáneas que poñan en valor a arquitectura do núcleo.

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 (artigo 27.4.b) da LSG).

2. Será cada concello, no ámbito do seu plan xeral de ordenación municipal, con base na análise do modelo de asentamento poboacional, o que estableza a regulación pormenorizada dos parámetros edificatorios, en función das súas características e estrutura parcelaria.

Subsección 2ª. Condicións de uso

Artigo 39. 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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 25.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 25.2 da LSG).

O uso característico debe entenderse como o uso principal do núcleo. O carácter complementario dos usos enumerados no punto anterior e as súas condicións serán definidos polo plan xeral para cada ordenanza que se estableza no solo de núcleo rural.

Artigo 40. 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 (artigo 26.1.a) da LSG).

Para estes efectos, entenderase que son edificacións características das zonas urbanas, entre outras e, en todo caso, as edificacións en tipoloxía de cuarteirón ou bloque.

b) Os parcelamentos que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo (artigo 26.1.b) da LSG).

c) As naves industriais (artigo 26.1.c) da LSG).

Para os efectos do previsto neste artigo, non terán a consideración de naves industriais as pequenas construcións relacionadas coas actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasamento de produtos do sector primario.

d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar (artigo 26.1.d) da LSG).

Será o planeamento respectivo, con base na análise do modelo de asentamento poboacional, o que estableza a regulación pormenorizada deste suposto.

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 (artigo 26.1.e) da LSG).

f) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións artesanais ou para o autoconsumo (artigo 26.1.f) da LSG).

Para estes efectos enténdese por pequenas construcións artesanais ou de autoconsumo aquelas explotacións gandeiras que figuran así definidas na normativa sectorial correspondente.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

– Todos os engadidos e edificacións auxiliares que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva ou que polos seus materiais supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio, ou non sexan propios do asentamento rural tradicional (artigo 26.1.g) da LSG).

3º. As amparadas nunha resolución administrativa ou nunha sentenza xudicial.

2. Sen prexuízo do disposto no número 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 (artigo 26.2.a) da LSG).

b) Os novos tendidos aéreos, (artigo 26.2.b) da LSG), sen prexuízo do disposto na normativa sectorial de aplicación.

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 (artigo 26.2.c) da LSG).

3. Para os efectos do previsto neste artigo, non terán a consideración de actuacións incompatibles as inherentes aos procesos de mellora da estrutura territorial, de conformidade coa normativa vixente sobre mellora da estrutura territorial agraria de Galicia.

Sección 3ª. Solo urbanizable

Artigo 41. 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 27 da LSG).

Artigo 42. 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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no Plan xeral de ordenación municipal, ou proceder ao seu desenvolvemento se xa está ordenado directamente no plan xeral (artigo 28.1 da LSG).

2. No solo urbanizable, en tanto non se aprobe a correspondente ordenación detallada, non se poderán realizar construcións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional, nas condicións establecidas nos artigos 89 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 204 deste regulamento (artigo 28.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 43. 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 (artigo 29.a) da LSG).

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 (artigo 29.b) da LSG).

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 (artigo 29.c) da LSG).

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 (artigo 29.d) da LSG).

Para tal efecto, a dita cesión correspóndese co solo necesario para materializar o 10 % do aproveitamento lucrativo total expresado en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía característicos da área de repartición.

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 (artigo 29.e) da LSG).

f) Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas do planeamento con anterioridade ao inicio da súa execución material (artigo 29.f) da LSG).

g) Edificar os soares no prazo establecido.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 43 apartado d) nova redacción por artigo único apartado doce.

Artigo 44. Aproveitamento urbanístico no solo urbanizable

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 30 da LSG) cando a actuación urbanística promovida sexa por expropiación.

Sección 4ª. Solo rústico

Subsección 1ª. Réxime

Artigo 45. Concepto e categorías

1. Terán a condición de solo rústico:

a) Os terreos sometidos a algún réxime de especial protección incompatible coa súa transformación mediante a urbanización, de conformidade coa lexislación sectorial de protección e policía 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.

Non terán a condición de solo rústico os terreos que, aínda que estean sometidos a algunha protección sectorial das mencionadas, reúnan as condicións establecidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, para ser clasificados como solo urbano ou solo de núcleo rural, sen prexuízo de que sobre eles se apliquen as determinacións correspondentes da dita normativa sectorial de protección.

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 (artigo 31.1.b) da LSG).

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 (artigo 31.1.c) da LSG).

2. Dentro do solo rústico distinguirase o solo rústico de protección ordinaria e o solo rústico de especial protección (artigo 31.2 da LSG).

Artigo 46. Facultades 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 (artigo 32.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Tales dereitos comprenden a realización dos actos non construtivos precisos para a utilización e explotación agrícola, gandeira, forestal, cinexética ou análoga á que os terreos estean efectivamente destinados, conforme a súa natureza e mediante o emprego de medios técnicos axeitados e ordinarios e que deberán permitir a preservación, en todo caso, das condicións edafolóxicas e ecolóxicas, así como a prevención de riscos de erosión e de incendio ou para a seguridade ou saúde públicas. Para efectos de prevención e defensa contra os incendios forestais, terán cabida neste punto a creación e mellora de pistas, devasas, puntos de auga e a instalación de elementos accesorios ás ditas infraestruturas (pasos de auga, peches de protección, etc.).

2. Igualmente, logo da obtención do título habilitante de natureza urbanística, poderán destinalos aos usos regulados nos artigos 35.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 50.1 deste regulamento (artigo 32.2 da LSG).

3. Nos terreos categorizados como solo rústico de especial protección, as facultades indicadas no punto primeiro deste artigo enténdense co alcance que sexa compatible co réxime de protección ao que a lexislación sectorial que resulte de aplicación suxeite os terreos, e nas condicións e coas limitacións que nesta se establezan.

Artigo 47. Deberes dos propietarios en solo rústico

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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 32.3.a) da LSG).

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 32.3.b) da LSG).

Eses traballos poderán consistir en actuacións dirixidas a reconducir a zona á súa situación primixenia ou a outros estados de equilibrio ecolóxico máis valioso, consistentes na restauración da vexetación natural, talas selectivas, pastoreo controlado, limpeza, eliminación selectiva de vexetación, tratamento de pragas e enfermidades, peches de rexeneración, remodelación de taludes sempre que estes se realicen para favorecer os procesos de mellora ecolóxica e paisaxística, e de prevención de incendios forestais.

Artigo 48. Solo rústico de protección ordinaria

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 33.1.a) da LSG).

b) Aqueles que o planeamento considere innecesarios ou inapropiados para a súa transformación urbanística (artigo 33.1.b) da LSG).

2. O plan xeral de ordenación municipal poderá excluír desta clase de solo, xustificadamente, aqueles ámbitos que resulten necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional (artigo 33.2 da LSG).

Artigo 49. Solo rústico de especial protección

1. O planeamento clasificará como solo rústico de especial protección os terreos que, de acordo coas lexislacións sectoriais de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas, resulten incompatibles coa súa transformación mediante a urbanización, así como aqueles cuxa protección veña demandada polos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais que concorran nestes.

Correspóndelles aos órganos titulares da competencia sectorial respectiva velar pola adecuación dos instrumentos de planeamento urbanístico ás determinacións da lexislación sectorial mediante a emisión dos informes preceptivos e o resto de accións e medidas que se establezan na lexislación vixente, tales como facilitar ás administracións titulares das competencias de planificación urbanística a información que precisen sobre a materia ou cooperar e prestarlles a asistencia activa que puidesen requirir, sen prexuízo do establecemento de fórmulas adicionais de colaboración interadministrativa.

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 ou reestruturación 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.

Para os efectos do previsto neste punto, non se entenderán incluídos os terreos que formen parte de procesos de concentración ou reestruturación parcelaria que teñan natureza forestal.

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 (artigo 34.2. b) da LSG).

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 (artigo 34.2.c) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 34.2.d) da LSG).

e) Solo rústico de protección de infraestruturas, constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas existentes ou contidas en estudos informativos aprobados, e as súas zonas de afección establecidas polo normativa sectorial, 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 (artigo 34.2.f) da LSG).

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 (artigo 34.2.g) da LSG).

h) Solo rústico de protección patrimonial, constituído polos terreos protexidos pola lexislación e demais normativa en materia 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, conteñen valores merecentes de especial protección poderán outorgarlles tal categorización, logo da xustificación axeitada e conformidade expresa da Administración que teña a competencia sectorial (artigo 34.3 da LSG).

4. Cando un terreo, polas súas características, poida corresponder a varias categorías de solo rústico, aplicaranse os distintos réximes de forma complementaria (artigo 34.4 da LSG) en función das diferentes protección que resulten de aplicación simultánea por parte dos órganos sectoriais competentes polos valores obxecto de protección que concorran nel, e as condicións e limitacións que cada lexislación sectorial estableza.

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 (artigo 34.5 da LSG).

Subsección 2ª. Condicións de uso

Artigo 50. Usos e actividades en solo rústico

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 35.1.a) da LSG).

Os movementos de terras que se realicen dentro dunha parcela deberán cumprir os seguintes requisitos:

1º. En ningún caso poderán alterar considerablemente a topografía natural do terreo, agás os supostos expresamente autorizados pola normativa sectorial.

2º. Non poderán alterar en máis de tres metros a rasante natural do terreo, agás aquelas actuacións en terreos con características especiais vinculados á actividade que se desenvolvan neles, como son os bancais en viñedo en zonas de pendente moi elevada.

3º. Resolverán, dentro do propio terreo, a circulación das augas superficiais procedentes da choiva.

b) Muros de contención, así como valado de predios (artigo 35.1.b) da LSG).

A altura máxima dos muros de contención desde a cota de referencia será de tres metros, agás os supostos expresamente autorizados pola normativa sectorial.

Os peches e valados de predios poden ser de diversos tipos, nas condicións indicadas no artigo 60.

c) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes (artigo 35.1.c) da LSG).

Entre as actividades de lecer inclúese o desfrute con fins de esparexemento, práctica de deportes organizados e de ocio, sendeirismo e outros, con base en actividades brandas, sen instalacións asociadas, fixas ou desmontables, con escasa ou nula incidencia no medio físico en que se desenvolven.

Poden implicar o simple tránsito peonil, que require un mínimo acondicionamento para a súa práctica, como son pequenas obras integradas na paisaxe (pasos sobre canles, balizamento de sendas, miradoiros, etc.).

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 de que se trate (artigo 35.1.d) da LSG).

e) Actividades científicas, escolares e divulgativas (artigo 35.1.e) da LSG).

f) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre (artigo 35.1.f) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Os usos indicados nesta epígrafe deberán gardar relación directa coa explotación racional dos recursos naturais do solo rústico.

Noutro caso deberán ter un carácter temporal, en función do uso ou actividade de que se trate e logo de xustificación.

Excepcionalmente poderán autorizarse depósitos de materiais que non cumpran as condicións anteriores, sempre que se manteña o estado natural dos terreos en, polo menos, a metade da superficie da parcela.

En todo caso, está prohibida a instalación de contedores, caravanas ou calquera outro ben moble que, pola súa propia natureza, denote un uso residencial.

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 (artigo 35.1.g) da LSG).

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial, polo que queda prohibido que conten con instalacións que, no seu conxunto, denoten ese uso.

h) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos en que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas (artigo 35.1.h) da LSG).

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial, polo que queda prohibido que conten con instalacións que, no seu conxunto, denoten ese uso.

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 (artigo 35.1.i) da LSG).

Estas construcións e instalacións responderán ás características, dimensións e configuración propias do medio rural galego. En ningún caso poderán destinarse a uso residencial, polo que queda prohibido que conten con instalacións que, no seu conxunto, denoten ese uso.

j) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura (artigo 35.1.j) da LSG) e as auxiliares destes.

k) Actividades e instalacións comprendidas no ámbito da lexislación mineira, incluídos os establecementos de beneficio, e pirotecnias (artigo 35.1.k) da LSG).

l) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as estacións de servizo (artigo 35.1.l) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 cales discorren (artigo 35.1.m) da LSG).

n) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira (artigo 35.1.n) da LSG).

ñ) Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasamento de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural (artigo 35.1.ñ) da LSG).

o) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen (artigo 35.1.o) da LSG).

p) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados (artigo 35.1. p) da LSG).

q) Construcións e instalacións que presten servizos necesarios ou convenientes para a utilización e desfrute do dominio público marítimo-terrestre, no marco da normativa vixente en materia de costas.

2. Os restantes usos en solo rústico son usos prohibidos (artigo 35.2 da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 50 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado trece.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 50 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado catorce.

Artigo 51. 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 (artigo 36.1 da LSG).

2. Nos terreos clasificados como solo rústico de especial protección poderán realizarse os usos, actividades e construcións enumerados no artigo anterior, sempre que sexan permitidos pola correspondente lexislación sectorial, por resultar compatibles co réxime de especial protección.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 36.2 da LSG).

Para os efectos previstos neste artigo, a competencia para emitir a autorización ou informe favorable virá determinada en función da categoría de solo rústico obxecto de especial protección de que se trate. O prazo para a emisión do referido informe será de dous meses, transcorrido o cal, se entenderá emitido con carácter favorable.

No suposto de que o órgano sectorial deba emitir informe ou autorización en virtude da súa propia normativa sectorial, poderá pronunciarse tamén para os efectos do previsto neste artigo.

Non obstante, non será preceptiva a emisión da autorización ou informe favorable a que se refire este número no caso de obras menores definidas no anexo I deste regulamento, agás norma sectorial que o exixa expresamente.

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 (artigo 36.3 da LSG) segundo o procedemento previsto nos artigos 56 e seguintes.

Unha vez autorizada a implantación dos usos referidos, as obras que posteriormente se poidan levar a cabo na edificación e non impliquen aumento de volume, nin cambio de uso, non requirirán dunha nova autorización autonómica en materia de urbanismo.

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 se poida encadrar no disposto nos artigos 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 63 deste regulamento para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou informe favorable do órgano sectorial correspondente (artigo 36.4 da LSG).

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.

Para os efectos do previsto neste número, entenderase que a implantación dos ditos usos se levará a cabo a través da aprobación do correspondente instrumento de ordenación do territorio, de conformidade co previsto na lexislación vixente en materia de ordenación do territorio de Galicia.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 51 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado quince.

Artigo 52. Uso residencial vinculado a unha explotación agrícola ou gandeira

1. A edificación para uso residencial constitúe un uso prohibido en solo clasificado como rústico, agás que este estea intimamente vinculado a unha explotación agropecuaria, de conformidade co previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento.

2. Para os efectos do previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, enténdese por explotación agraria o conxunto de bens e dereitos organizados empresarialmente pola persoa titular en exercicio da actividade agraria, primordialmente con fins de mercado, e que constitúe en si mesma unha unidade técnico-económica.

Pola súa banda, considérase explotación gandeira, de conformidade co disposto no artigo 39.g) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, a unidade técnico-económica caracterizada pola exixencia dunhas instalacións, un conxunto de animais así como outros bens que, organizados pola persoa titular, sirvan para a cría, produción e reprodución de animais e a obtención de produtos gandeiros ou prestación de servizos complementarios.

3. Para xustificar a necesidade de vivenda vinculada a unha explotación agropecuaria, pola súa íntima vinculación coa dita explotación, deberá acreditarse que concorren os seguintes requisitos:

a) Que a explotación se configure como unha unidade económica desde a vertente da lexislación fiscal e sectorial ou ben forme parte dun conxunto integrado de unidades económicas baixo unha dirección empresarial común, e que a dimensión física ou económica-produtiva da explotación xustifique a implantación excepcional do uso de vivenda.

b) Que exista unha íntima e imprescindible vinculación da edificación á explotación agrícola ou gandeira, é dicir, a necesidade da vivenda deberá xustificarse en relación con funcións de vixilancia, asistencia, xestión ou control derivadas ou exixidas polas características da explotación, debendo ser destinada a vivenda á residencia habitual da persoa que dirixa ou traballe directamente a explotación ou da persoa ou persoas que, en virtude de calquera título xurídico, exerzan as indicadas funcións; así mesmo, entenderase que existe unha íntima e imprescindible vinculación da edificación á explotación agrícola ou gandeira cando se destine ao aloxamento de persoas traballadoras temporeiras, debendo xustificarse neste caso que o ciclo dos produtos dos que se trate exixe, periodicamente, o traballo coordinado de persoas que a oferta laboral local non pode atender. Fóra da tempada, estas instalacións non poden destinarse ao uso residencial, se ben poden ser obxecto doutros usos admitidos en solo rústico, debidamente autorizados.

Por razóns xustificadas derivadas da dimensión e das características da explotación, poderá autorizarse unha segunda construción destinada a vivenda, aínda que exista unha vivenda vinculada á mesma explotación, sempre que resulte acreditado que algún dos seus residentes exerce as funcións de vixilancia, asistencia, xestión ou control derivadas ou exixidas polas

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

características da explotación, e sempre que se xustifique a íntima e imprescindible vinculación da nova edificación á explotación agrícola ou gandeira.

As características esenciais da explotación agropecuaria deberán constar no informe ou memoria técnica, elaborados por técnico competente, a que se refire a letra a) do número 2 do artigo 56.

Así mismo, en relación coas características da explotación e a súa consideración para os efectos deste artigo, teranse en conta os criterios previstos na lexislación sectorial e os empregados pola consellería competente por razón da materia, que deberá emitir informe que verse sobre tales cuestións.

c) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida da vivenda ou vivendas en relación coas construcións principais que integran a explotación agropecuaria.

d) A explotación ten que ser preexistente. Non cabe, polo tanto, solicitar simultaneamente as autorizacións para a explotación agropecuaria e para unha vivenda vinculada, agás no suposto de persoas mozas beneficiarias de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda.

e) Deberá acreditarse o exercicio efectivo da actividade agropecuaria, cando menos, durante os tres anos anteriores, agás no suposto de persoas mozas beneficiarias de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda.

f) Deberá xustificarse documentalmente que a explotación agropecuaria constitúe o principal medio de vida do titular; os rendementos por actividades económicas agropecuarias deben reportar ao titular, como mínimo, o 50 % dos seus ingresos anuais, agás no suposto de persoas mozas beneficiarias de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda.

4. A licenza urbanística municipal para a construción dunha vivenda vinculada a unha explotación agropecuaria impoñerá as seguintes condicións:

a) O mantemento efectivo da explotación agropecuaria, coa vinculación da vivenda á correspondente explotación, de maneira continua e ininterrompida, durante o prazo mínimo de vinte e cinco anos, agás causa de forza maior debidamente xustificada ou por causas non imputables ao seu titular ou polos cambios derivados da normativa ou do planeamento urbanísticos.

b) As parcelas que sirvan para acreditar a vinculación a usos agrícolas ou gandeiros quedarán urbanística e rexistralmente vinculadas á edificación que se autorice, e urbanisticamente terán o carácter de indivisibles.

Deberá ser obxecto de nota marxinal 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,

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

de acordo co establecido pola normativa reguladora da inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística.

5. A licenza non será transmisible, agás que simultaneamente se transmita a explotación e o adquirente achegue compromiso de mantemento da actividade agropecuaria nos termos previstos neste artigo, e quedará subrogado en todas as cargas derivadas da vinculación coa explotación agropecuaria.

6. A extinción, por calquera causa, da explotación, provocará a incursión da edificación no réxime de incompatibilidade previsto no artigo 205.2 e no planeamento respectivo. Esta circunstancia será obxecto de nota marxinal no Rexistro da Propiedade, na forma que legalmente proceda.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 52 nova redacción por artigo único apartado dezaceis.

Artigo 53. Construcións de natureza artesanal ou de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primeira transformación

1. Para os efectos do previsto no artigo 50.1.ñ), considéranse construcións de natureza artesanal aquelas en que se desenvolvan actividades artesanais que cumpran as seguintes condicións:

a) Que teñan por obxecto a elaboración de produtos mediante procesos ou técnicas manuais ou auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, ou que supoñan unha continuación dos oficios tradicionais, incluídas as desenvolvidas por empresas que teñan a condición de empresa artesanal alimentaria conforme o establecido na normativa sectorial sobre calidade alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuais ou ben nos que desenvolvan as súas funcións un número reducido de persoas, sen que en ningún caso poidan implicar unha actividade industrial.

2. Por actividades complementarias de primeira transformación de produtos derivados do sector primario enténdense aquelas que sirvan de apoio ás explotacións agropecuarias ou forestais, as necesarias para realizar actividades de elaboración e comercialización de produtos agrícolas, gandeiros ou forestais, así como os servizos complementarios das ditas actividades.

Para os efectos do disposto neste artigo inclúese a transformación de produtos do sector primario, sempre e cando os mencionados produtos se orixinasen, principalmente, nunha ou varias unidades de explotación integradas baixo unha dirección empresarial común.

3. Tanto as actividades artesanais a que se refire o presente artigo como as actividades complementarias de primeira transformación deberán desenvolverse en construcións de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

reducida dimensión, entendendo por tales aquelas que supoñan unha ocupación máxima de 800 metros cadrados. Logo de xustificación motivada, e sempre que a materia prima que se vai transformar sexa un dos eixes de desenvolvemento local e que pola súa natureza sexa necesario localizala no seu contorno, poderá excederse tal dimensión, logo de informe favorable da consellería competente en materia de desenvolvemento rural.

4. Estas actividades deben gardar unha relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural de que se trate. Esta circunstancia será a que xustifique a localización da actividade que se vai desenvolver no solo rústico.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 53 nova redacción por artigo único apartado dezasete.

Artigo 54. Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo que sexan potenciadoras do medio onde se localicen

Para os efectos previstos no artigo 50.1.o), enténdese que son potenciadoras do medio en que se localicen as actividades seguintes:

a) Os establecementos de turismo rural nos termos da lexislación de turismo e na determinación 3.1.13 das directrices de ordenación do territorio de Galicia.

b) As pousadas, nos termos previstos na Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia; hoteis balneario, ligados ao aproveitamento de augas termais; hoteis-talaso, vinculados ao aproveitamento das augas do mar.

c) Os albergues de peregrinos de titularidade pública, os albergues de peregrinos dos Camiños de Santiago e os albergues turísticos que se empracen nun ámbito con declaración de ben de interese cultural, nos contornos de protección e zona de amortecemento dos camiños que conten cunha delimitación aprobada definitivamente conforme co procedemento específico e os que se empracen na franxa de 30 metros do solo rústico de calquera natureza, no suposto dos Camiños de Santiago que aínda non contan coa dita delimitación aprobada definitivamente. Todos os albergues citados anteriormente, deberán contar con espazos exteriores abertos de esparexemento, cunha superficie mínima de parcela de 5.000 m².

d) Outras instalacións turísticas no medio rural que teñan que localizarse inescusablemente nese medio concreto, tales como as situadas en ámbitos de montaña ou de salientables valores naturais, de tal xeito que é precisamente a natureza do servizo prestado pola instalación turística pretendida nese emprazamento o que determina a necesidade da súa implantación nese medio concreto. Nestes supostos, exixiranse as seguintes condicións:

1º. Debe xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2º. Deben implantarse nun espazo aberto e natural, tratándose dun lugar que posibilite realizar actividades en contacto coa natureza.

3º. O establecemento deberá contar con espazos exteriores abertos de esparexemento, cunha superficie mínima de parcela de 10.000 m² e a súa arquitectura terá que ser respectuosa e integrarse no contorno.

e) Os establecementos de aloxamento na modalidade de agroturismo, nos termos establecidos na lexislación turística, incluíndo o enoturismo; deberán cumprirse os mesmos requisitos que no caso das vivendas vinculadas ás explotacións agropecuarias.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 54 nova redacción por artigo único apartado dezaoito.

Artigo 55. 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 (artigo 37.1 da LSG).

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 (artigo 37.2 da LSG).

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

Artigo 56. Solicitude e documentación que hai que presentar

1. O solicitante deberá presentar a solicitude ante o concello xunto coa seguinte documentación:

a) Anteproxecto redactado por técnico competente, co seguinte contido:

1º. Memoria descritiva e xustificativa do cumprimento do establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, e na cal se recollan e especifiquen os seguintes aspectos:

1º.a) Identificación e características esenciais da parcela e da súa contorna nun radio mínimo de 500 metros que permita apreciar a idoneidade da localización.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1.b) Descrición e características esenciais do uso solicitado e xustificación do seu encadramento entre os usos que, de conformidade co previsto no presente regulamento, deben ser obxecto de autorización autonómica, en concreto, os previstos nas letras n) e ñ) do artigo 50.1.

1º.c) Descrición e características das obras necesarias para a execución, conservación e servizo das actividades pretendidas.

2º. Planos de información e das construcións proxectadas, que deberán conter:

2º.a) Plano de situación en relación co planeamento urbanístico vixente, obtido como copia do correspondente plano de clasificación do solo, sobre o cal se sinalará a situación da parcela e da edificación.

2º.b) Plano de localización, a escala mínima 1/5.000, que permita identificar suficientemente a parcela sobre a cal se vai situar a edificación, as vías públicas de acceso, as edificacións e as características morfolóxicas do terreo e do medio circundante nun radio mínimo de 500 metros.

2º.c) Plano acoutado da totalidade da parcela, a escala mínima 1/500 que reflicta suficientemente a forma, dimensións, topografía e superficie do predio e os nomes das persoas propietarias lindeiras, e no cal se aprecien as edificacións existentes no interior da parcela, de ser o caso, a posición das vías públicas de acceso indicando o seu longo, a situación exacta da edificación solicitada, acoutando as dimensións de todas as edificacións existentes e proxectadas, a distancia a lindes e a eixes dos camiños, e a situación das instalacións a que fai referencia o artigo 59.a). Así mesmo, xustificarase que se está a respectar a condición de manter o estado natural dos terreos ou, se é o caso, o seu uso agrario, na proporción establecida neste regulamento.

2º.d) Planos do estado actual e modificado dos perfís do terreo e da parcela en que se aprecie se a localización e situación dos edificios é a máis axeitada para garantir o menor impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo, así como as medidas adoptadas para minimizar a incidencia das instalacións sobre o territorio, describindo e xustificando graficamente os abancalamentos e os acabamentos dos bancais.

2º.e) Planos acoutados de cada unha das plantas da edificación solicitada, incluída a de cubertas.

2º.f) Planos acoutados dos alzados e seccións significativas en que se reflictan as alturas das construcións, a escala adecuada para que se aprecien os tratamentos das cubertas e fachadas, a morfoloxía e tamaño dos ocos, as características estéticas e construtivas e os materiais e acabamentos exteriores, así como dos valados e peches previstos para o predio.

3º. Reportaxe fotográfica, na cal se conteña:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3º.a) Fotografías tomadas desde o interior da parcela que, como mínimo, reflictan o existente referidas aos catro ventos principais.

3º.b) Fotografías das edificacións tradicionais existentes na zona, nas cales se poidan apreciar as súas características volumétricas, tipolóxicas e os acabamentos.

3º.c) Fotografía da parcela tomada desde a vía á cal dea de fronte en que se reflicta o seu estado actual e o punto de acceso previsto.

b) Certificación catastral, descritiva e gráfica da parcela que acredite a titularidade e superficie desta. No caso de que o solicitante non sexa a persoa propietaria poderá acreditar o seu dereito por calquera medio de proba admisible en dereito.

c) Para os efectos de xustificar a superficie mínima de parcela, non será admisible a adscrición de varias parcelas independentes. No caso de existir varias parcelas lindeiras, será necesario achegar a escritura de agrupación destas.

d) Certificación do Rexistro da Propiedade descritiva da parcela e na cal conste o seu titular.

De non estar inscrita a parcela, o órgano competente considerará suficiente a achega do título de propiedade.

e) Documento en que se formalicen os compromisos da persoa interesada exixidos no artigo 59. a).

f) Xustificante do aboamento de taxas correspondentes, mediante impreso de autoliquidación establecido para o efecto pola consellería competente en materia de facenda, e debidamente cuberto pola entidade financeira colaboradora.

2. No caso dos expedientes de autorización autonómica para edificacións residenciais vinculadas a explotacións agropecuarias, deberá achegarse, ademais da indicada no punto anterior, a seguinte documentación:

a) Informe ou memoria técnica sobre a explotación agropecuaria existente, elaborado por técnico competente, en que se describan as características esenciais da explotación, na que se conteñan, cando menos, os seguintes datos:

1º. Características técnicas da explotación.

Neste número deberá describirse tecnicamente a explotación e todos os seus elementos.

Nº Rexistro.

Ano de inscrición.

Titular ou titulares da explotación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Tipo de explotación:

– Nas gandeiras: clasificación segundo se trate de explotacións con base ou sen base territorial e nº de cabezas de gando.

– Nas agrícolas: orientación produtiva (cantidade e tipo de cultivo).

Base territorial da explotación coa especificación das parcelas que a compoñen, superficie de cada unha delas, peche e cuberta vexetal.

Acreditación da titularidade da base física da explotación (certificación catastral, escrituras públicas, inscrición no rexistro da propiedade, títulos de concentración parcelaria).

Relación de maquinaria afecta á explotación (con especificación de modelos e dimensións).

Instalacións e construcións afectas á explotación coa súa ubicación e dimensións especificando, de ser o caso, o grao de automatización:

– Almacéns, cortellos, silos, palleiras, fosa de xurro, sala de muxidura, parideiras, áreas de cría, instalacións de muxidura, instalacións de refrixeración, instalacións de limpeza mecanizada, preparación de alimentos para o gando, (...).

Man de obra asalariada ou non asalariada empregada na explotación e tempo de dedicación.

2º. Dimensión económico-produtiva da explotación.

A explotación se configura como unha unidade económica desde a vertente da lexislación fiscal e sectorial ou forma parte dun conxunto integrado de unidades económicas baixo unha dirección empresarial común, debendo especificar:

– Volume de produción nos 3 últimos anos.

– Ingresos anuais proporcionados pola explotación nos 3 últimos anos.

– Subvencións ou axudas á modernización recibidas nos 3 últimos anos.

3º. Análise ou memoria do funcionamento da explotación.

Análise do funcionamento da explotación con explicación de todos os traballos que require co tempo de dedicación necesario e valoración dos motivos polos que se necesita dunha vivenda vinculada:

– Vixilancia e asistencia aos animais e/ou cultivos.

– Vixilancia do proceso produtivo.

– Información relativa aos ciclos produtivos da explotación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

– Vixilancia, control e xestión das instalacións afectas.

– Análise do grao de automatización da explotación.

– Conciliación da vida familiar.

4º. Análise sobre a ubicación elixida.

– A vivenda sitúase sobre a parcela da explotación (explotación concentrada).

– A vivenda sitúase sobre a parcela na que se aloxan os animais (gandeira) ou nunha das parcelas centrais da explotación agrícola (explotación dispersa).

– A vivenda sitúase sobre a parcela que alberga as instalacións principais do proceso produtivo (explotación dispersa).

– Análise das distancias da vivenda proxectada a todas as parcelas da explotación.

– Memoria sobre a existencia dunha relación funcional da vivenda coa explotación (se existen ou non dependencias no proxecto da vivenda afectas á explotación.

– Proporcionalidade: análise sobre a existencia dunha adecuada proporcionalidade entre os usos propios da explotación e o uso residencial.

– Distancia, no seu caso, da vivenda ao resto de edificacións da explotación.

b) Documento de inscrición da explotación no Rexistro de Explotacións Agrarias de Galicia (Reaga), da consellería competente en materia agraria, expedido polo órgano competente, ou rexistro equivalente en materia de explotacións agropecuarias.

c) Informe da consellería competente por razón da materia, en relación coas características da explotación e a súa consideración para os efectos previstos no artigo 52.3.b).

d) Certificado de estar dado de alta no réxime da Seguridade Social correspondente pola súa actividade agraria, cando menos, durante os tres anos anteriores, agás no caso de que o solicitante sexa un mozo beneficiario de axudas á incorporación á actividade agraria, de conformidade co previsto na disposición adicional segunda.

e) Informe de vida laboral, emitido polo órgano competente.

f) Copias da declaración do imposto da renda das persoas físicas dos últimos tres anos ou documentación xustificativa no caso das persoas xurídicas, onde se especifiquen os rendementos por actividades económicas agropecuarias como a principal fonte de ingresos do solicitante, agás no caso de que o solicitante sexa un mozo beneficiario de axudas á incorporación á actividade agraria segundo o disposto na disposición adicional segunda, que deberá achegar copia da resolución da súa concesión e un plan de viabilidade que determine a sustentabilidade da explotación agropecuaria.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

g) Calquera outro medio de proba admitido en dereito que acredite a accesoriedade e complementariedade da vivenda respecto da explotación agropecuaria existente.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 56 nova redacción por artigo único apartado dezanove.

Artigo 57. Información pública, solicitude dos informes sectoriais e remisión do expediente

1. O concello someterá o expediente a información pública durante o 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 (artigo 38.b) da LSG).

2. Así mesmo solicitaranse os informes ou autorizacións sectoriais preceptivos (artigo 38.c) da LSG).

3. Concluída a información pública, o concello remitirá o expediente completo tramitado ao órgano competente en materia de urbanismo. O expediente deberá conter a seguinte documentación:

a) Certificación expedida polo secretario do concello, acreditativa da realización do trámite de información pública, facendo constar que se cumpriron os requisitos exixidos neste regulamento.

b) Copia dos anuncios publicados na prensa e no taboleiro de anuncios.

c) Escritos das alegacións presentadas durante a información pública, de ser o caso.

d) Informes e autorizacións sectoriais.

e) Informes técnico e xurídico-municipais sobre a conformidade coa legalidade urbanística.

f) De ser o caso, os antecedentes e as actuacións practicadas polo concello en relación coa edificación e actividade solicitadas.

4. 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 (artigo 38.d) da LSG).

Artigo 58. Resolución do procedemento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. A competencia para o outorgamento da autorización autonómica, de conformidade co previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, correspóndelle á persoa titular do órgano competente en materia de urbanismo, que 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 na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento.

2. O órgano competente en materia de urbanismo examinará a adecuación da solicitude á Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, a este regulamento e aos instrumentos de ordenación do territorio e resolverá no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería. Transcorrido o prazo sen resolución expresa, esta entenderase outorgada por silencio administrativo (artigo 38.f) da LSG).

3. A autorización autonómica outorgada quedará sometida á condición suspensiva ata que se xustifique o cumprimento das obrigas establecidas no artigo 59.a) e c), e para estes efectos será suficiente achegar:

a) Xustificante da presentación do aval a favor do concello en garantía do exacto cumprimento dos compromisos asumidos pola persoa promotora, por importe do 10 % do custo estimado para a implantación ou reforzo dos servizos, conforme o previsto no artigo 39.a) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

b) Certificación do Rexistro da Propiedade da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas pola autorización autonómica.

No caso de terse outorgado por silencio administrativo, tal aspecto pode ser acreditado por calquera medio de proba admitido en dereito, mesmo co certificado acreditativo do silencio, nos termos previstos na normativa vixente.

Subsección 4ª. Condicións de edificación

Artigo 59. Condicións xerais das edificacións no solo rústico

Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos nos artigos 36 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51 do presente regulamento, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Estas solucións deberán 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 (artigo 39.a) da LSG), conforme o previsto na letra a) do número 3 do artigo anterior.

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 (artigo 39.b) da LSG).

c) 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 (artigo 39.e) da LSG).

d) 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 previstos neste regulamento (artigo 39.f) da LSG).

e) Cumprir as condicións de edificación previstas no artigo seguinte.

f) Cumprir as condicións de posición e implantación previstas no artigo 61.

Artigo 60. Condicións de edificación

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

2. 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.

3. Os cerramentos de fábrica non poderán exceder os 1,5 metros de altura e deberán adaptarse ao medio en que se sitúen.

As características concretas de revestimento, pintado ou outras condicións exixibles serán determinadas no planeamento respectivo.

Os peches realizados con material opaco poderán realizarse con materiais tradicionais do medio en que se sitúen.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para estes efectos, os cerramentos e valados poderán ser vexetais, polo seu efecto estético e a súa acción positiva en relación co medio natural ao servir de refuxio para a fauna silvestre, procurando o uso de especies arbustivas autóctonas.

4. 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.

Artigo 61. Condicións de posición e implantación

1. Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situar a edificación 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) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e nas mesmas letras do artigo 50.1 deste regulamento.

No caso das vivendas vinculadas a unha explotación agropecuaria, esta xustificación resulta implícita na acreditación da íntima e imprescindible vinculación da vivenda á dita explotación, de xeito que ca acreditación desta poderá entenderse xustificada a primeira.

2. A superficie mínima da parcela sobre a cal se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados, agás para os usos regulados nos artigos 35.1.m) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 50.1.m) deste regulamento e para a ampliación de cemiterios. Para estes efectos, non será admisible a adscrición doutras parcelas.

Asemade, os equipamentos e dotacións privados deberán contar con espazos exteriores abertos de esparexemento que xustifiquen a necesidade da súa implantación no solo rústico, polo que deberán situarase en parcelas cunha superficie mínima de 10.000 m².

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

As instalacións auxiliares tales como piscinas, pérgolas ou pistas deportivas non terán a consideración de edificación para os efectos do previsto neste punto.

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 as 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. 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.

5. 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 instalacións de invernadoiros con destino exclusivo a uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non terán a consideración de construcións para os efectos do previsto neste punto.

6. As condicións de abancalamento obrigatorio e de acabamento 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.

7. 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.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 61 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo único apartado vinte.

Artigo 62. Explotacións gandeiras

1. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 500 metros dos núcleos rurais ou urbanos e a 100 metros da vivenda máis próxima, agás que o planeamento municipal motive, atendendo ás circunstancias propias do territorio, outras distancias diferentes, sempre salvagardando a calidade ambiental do contorno. 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 (artigo 39.g) da LSG).

2. Para os efectos da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e deste regulamento, 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 (artigo 39.g) da LSG).

3. O previsto neste artigo enténdese sen prexuízo do previsto na lexislación sectorial que resulte de aplicación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Sección 5ª. Edificacións tradicionais

Artigo 63. Edificacións existentes de carácter tradicional

1. 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 (artigo 40.1 da LSG).

Para os efectos do sinalado no punto anterior, enténdese por uso residencial aquel uso en edificios concibidos principalmente para vivenda, mesmo cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio, polo que nada obsta para que poida desenvolverse máis dun uso na mesma edificación.

2. 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 reforma, rehabilitación e reconstrución e a súa ampliación, mesmo en volume independente, sen que a ampliación poida 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 (artigo 40.2 da LSG).

O límite de altura sinalado resulta exixible ás obras de reforma, rehabilitación, reconstrución e ampliación que se pretendan levar a cabo, e non será óbice para a súa execución que a edificación tradicional supere tal parámetro antes de acometer as citadas obras.

No caso das edificacións que non esgotasen a posibilidade ampliatoria ata o 50 % do volume orixinario da edificación tradicional permitido pola norma, poderán facelo nun momento posterior como resposta ás novas necesidades de espazo que puideren xurdir.

3. De conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento, no solo rústico de especial protección será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente.

4. Para os efectos do previsto neste artigo, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía (artigo 40.3 LSG).

Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito. Así mesmo, a construción deberá presentar un grao de conservación tal que permita apreciar as características esenciais da súa tipoloxía orixinaria.

5. O previsto neste artigo entenderase sen prexuízo das previsións establecidas nas normativas sectoriais que resulten de aplicación (artigo 40.4 LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 63 nova redacción por artigo único apartado vinte e un.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 63 nova redacción por artigo 9 apartado dous.

TÍTULO II Planeamento urbanístico

CAPÍTULO I Disposicións xerais

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

Subsección 1ª. Límites de sustentabilidade

Artigo 64. Límites de sustentabilidade

1. En solo urbano non consolidado de uso residencial ou hoteleiro en que sexan necesarios procesos de urbanización, o planeamento non poderá conter determinacións das cales resulte unha superficie edificable total superior á resultante de aplicar os 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 (artigo 41.1.a) da LSG).

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 (artigo 41.1.b) da LSG).

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 (artigo 41.1.c) da LSG).

d) No resto de concellos: 0,50 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 103.5 deste regulamento, valorando o parque de vivendas existente (artigo 41.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 103.6 deste regulamento, valorando o parque de vivendas existente (artigo 41.2 da LSG).

O planeamento xustificará os desenvolvementos de uso residencial que propoña en solo urbanizable, de acordo co procedemento descrito no artigo 68.

3. Para usos industriais ou terciarios, tanto no solo urbano non consolidado en que sexan necesarios procesos de urbanización como no solo urbanizable, a superficie total edificable non poderá superar o límite (artigo 41.3 da LSG) resultante de aplicar o índice de edificabilidade de 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo.

O disposto neste número debe entenderse referido aos usos terciarios distintos do hoteleiro.

4. Estes límites de edificabilidade teñen carácter de máximos, de xeito que os plans sempre poderán establecer edificabilidades menores.

Para os efectos do disposto nos números 1 e 2, tomarase como dato o número de habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial.

5. Para a determinación da superficie edificable total deberán terse en conta as seguintes regras (artigo 41.4 da LSG).

a) Computaranse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso a 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 (artigo 41.4.a) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para estes efectos, a superficie construída dos aproveitamentos baixo cuberta computarase a partir dunha altura mínima de 1,80 metros.

Os balcóns, terrazas, soportais e demais elementos análogos que estean cubertos computaranse ao 50 % da súa superficie, salvo que estean pechados por tres ou catro orientacións, en cuxo caso computarán ao 100 %.

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 41.4.b) da LSG).

Para estes efectos, entenderase por dotacións públicas as de carácter público definidas no artigo seguinte que non fosen adquiridas a título oneroso.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 64 nova redacción por artigo único apartado vinte e dous.

Subsección 2ª. Calidade de vida e cohesión social

Artigo 65. Dotacións urbanísticas

1. As dotacións urbanísticas son o conxunto de instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades dos cidadáns. Poden ser de uso e titularidade públicos ou privados.

2. Como norma xeral, consideraranse dotacións urbanísticas públicas ou de carácter público aquelas que sexan de uso e titularidade públicos. Ademais, a efectos da aplicación deste regulamento, consideraranse dotacións de carácter público as infraestruturas de servizos de titularidade privada sempre que se garanta pola normativa sectorial correspondente o dereito de acceso a terceiros e sen prexuízo da titularidade pública ou privada dos terreos sobre os cales se localicen.

3. As dotacións urbanísticas organízanse nos seguintes sistemas: o sistema de infraestruturas de comunicación, o sistema de infraestruturas de redes de servizos, o sistema de espazos libres e zonas verdes e o sistema de equipamentos.

4. O conxunto das dotacións urbanísticas de carácter público do municipio cualificaranse, en función do ámbito espacial a que dean servizo, como:

a) Rede de sistemas xerais, constituída polo conxunto dos elementos dotacionais públicos integrantes da ordenación estrutural establecida polo planeamento xeral, cuxa finalidade e servizo abarcan todo o termo municipal, ou máis dun ámbito de planeamento e, en particular:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a.1) Sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, formado polas infraestruturas pertencentes á rede xeral de comunicacións como:

1º. As redes de ferrocarril, zonas de servizo ferroviario e instalacións vinculadas ao seu funcionamento, como son as estacións: sistema xeral ferroviario.

2º. Os portos e as instalacións vinculados ao seu funcionamento, así como os terreos afectados ao servizo de sinalización marítima: sistema xeral portuario.

3º. Os aeroportos e as instalacións vinculadas ao seu funcionamento: sistema xeral aeroportuario.

4º. As comunicacións viarias, tanto urbanas como interurbanas e as instalacións vinculadas ao seu funcionamento, como son as estacións de autobuses: sistema xeral viario.

5º. As instalacións relacionadas cos servizos de transporte fluvial e outras similares: sistema xeral fluvial.

6º. Outros análogos.

a.2) Sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos, formado polo conxunto de redes, instalacións e espazos asociados, para a prestación de servizos urbanísticos do termo municipal, entre outros os destinados:

1º. Á execución da política hidráulica, especialmente os encoros e as construcións e conducións que aseguren o abastecemento de auga.

2º. Á evacuación das augas residuais e a súa depuración.

3º. Ao tratamento e á eliminación de residuos.

4º. Á protección da natureza e á loita contra o lume.

5º. Á execución da política enerxética.

6º. Aos elementos e liñas xerais de telecomunicacións en calquera das súas formas.

a.3) Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, constituídos por parques, xardíns, paseos peonís, prazas e áreas peonís de dominio e uso público, ao servizo de toda ou dunha parte importante da poboación do concello.

a.4) Sistema xeral de equipamentos, formado polos equipamentos públicos destinados aos usos definidos no artigo 71, ao servizo de toda ou dunha parte importante da poboación do concello.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Rede de sistemas locais, constituída polo conxunto dos elementos dotacionais públicos, definidos pola ordenación pormenorizada, e cuxa función se pode circunscribir ao uso e servizo predominante das persoas residentes nun ámbito ou sector concreto, e en particular:

b.1) Sistema local de infraestruturas de comunicacións, constituído polos elementos das redes de comunicacións propias do ámbito ou sector, como:

1º. As comunicacións viarias rodadas e peonís.

2º. Os aparcadoiros.

3º. Os elementos relacionados co transporte público colectivo.

4º. Outros análogos.

b.2) Sistema local de infraestruturas das redes de servizos, formado polo conxunto de redes, instalacións e espazos asociados, destinados á prestación de servizos urbanísticos do ámbito ou sector, como:

1º. O abastecemento de auga, rega e hidrantes contra incendios.

2º. A evacuación de augas pluviais e residuais.

3º. A distribución de enerxía eléctrica e, de ser o caso, de gas.

4º. A iluminación pública.

5º. A recollida e depósito de residuos.

6º. A canalización telefónica e demais telecomunicacións.

7º. Outros servizos análogos.

b.3) Sistema local de espazos libres e zonas verdes, formado polos parques, xardíns, áreas de xogo, prazas, paseos e áreas peonís, de dominio e uso público ao servizo do ámbito ou sector.

b.4) Sistema local de equipamentos, formado polos equipamentos públicos locais, destinados aos usos definidos no artigo 71, ao servizo do ámbito ou sector.

5. 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 (artigo 42.3 da LSG).

6. 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 (artigo 42.4 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

7. 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 (artigo 42.5 da LSG).

8. 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 consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio e o concello poderá ser destinado polo plan xeral a outros usos distintos e atribuírselles ás persoas propietarias o 100 % do aproveitamento tipo, de conformidade co establecido na Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, coa finalidade de facilitar o financiamento de infraestruturas públicas (artigo 42.6 da LSG).

Para os efectos do establecido neste número, enténdese por tales fins os equipamentos definidos nos artigos 71 e 72.

9. As cesións de solo obrigatorias establecidas pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e recollidas neste regulamento 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 pola dita lei, coa excepción sinalada no seu artigo 21.2.b) (artigo 42.7 da LSG).

10. 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 (artigo 42.8 da LSG).

11. Para efectos da xustificación das reservas mínimas recollidas nos artigos 66 e 69, para os sistemas xeral e local de espazos libres e zonas verdes e de equipamentos, só poderán computarse aqueles terreos e instalacións que sexan de uso e titularidade públicos.

12. En todo caso, os plans deberán identificar, ademais das públicas, as dotacións urbanísticas existentes de titularidade e/ou uso privado. Ademais, os plans poderán prever solos para a implantación de novas dotacións privadas a nivel local e xeral.

No caso de que se definan dotacións privadas, estas serán independentes das reservas para dotacións públicas, e non lles será de aplicación o réxime establecido neste regulamento para os sistemas xerais e locais públicos.

Artigo 66. Reservas de solo para sistemas xerais

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 (artigo 42.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Esta reserva de solo para sistemas xerais deberá dar solución ás necesidades que se poidan derivar dos novos desenvolvementos urbanísticos, procurando, ademais, corrixir os déficits que poida presentar o concello no momento de iniciar a redacción do citado plan.

Para tal efecto, calcularase a capacidade máxima residencial do plan segundo o establecido no artigo 67. Sobre a capacidade máxima residencial calculada aplicaranse os estándares establecidos no número 2 deste artigo para as reservas de solo do sistema xeral de espazos libres e zonas verdes e do sistema xeral de equipamentos que corresponda.

Ademais, o plan xeral deberá prever a situación e a contía das reservas de solo que considere necesarias para o desenvolvemento dos sistemas xerais de infraestruturas de comunicacións e de redes de servizos no termo municipal, tendo en conta o disposto na normativa e planificación sectorial correspondente.

2. 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 (artigo 42.1 da LSG).

3. Estas reservas de solo para os sistemas xerais de equipamentos e de espazos libres e zonas verdes teñen carácter de mínimos, de maneira que os plans xerais sempre poderán establecer maiores exixencias.

4. Na xustificación das reservas mínimas de solo para o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes non se computarán os sistemas locais nin os espazos naturais protexidos existentes, sen prexuízo de que estes espazos naturais podan ser cualificados como parte do dito sistema, cando se considere oportuno, polo plan xeral.

5. Na xustificación das reservas mínimas de solo para o sistema xeral de equipamentos non se computarán os equipamentos de carácter supramunicipal definidos no artigo 72.

6. Para os concellos con poboación inferior ou igual a 5.000 habitantes, e que non sexan considerados como nodos para o equilibrio do territorio, o plan xeral deberá prever as reservas de solo adecuadas para satisfacer as necesidades da poboación, tendo en conta a capacidade máxima residencial deste, e valorando as dotacións existentes e as características concretas do municipio.

Artigo 67. Cálculo da capacidade máxima residencial do plan xeral

1. A capacidade máxima residencial do plan xeral calcularase de acordo coa seguinte fórmula:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Cálculo da superficie total edificable de uso residencial no solo urbano consolidado (SeUC):

A superficie edificable de uso residencial no solo urbano consolidado deducirase da aplicación directa das ordenanzas establecidas polo plan xeral para esta clase de solo, sobre os predios correspondentes.

3. O cálculo da superficie total edificable de uso residencial no solo urbano non consolidado (SeUNC) realizarase tendo en conta o disposto nos artigos 64.5 e 120 e segundo a seguinte fórmula:

4. O cálculo da superficie total edificable de uso residencial no solo urbanizable (SeURB) realizarase tendo en conta o disposto nos artigos 64.5 e 129 e segundo a seguinte fórmula:

Este cálculo incluirá os sectores de solo urbanizable de uso residencial que o plan xeral proxecte para dar resposta ás necesidades de crecemento da poboación, e aqueles que proxecte coa finalidade de completar a estrutura urbanística.

5. Cálculo da superficie total edificable de uso residencial no solo de núcleo rural (SeNR):

Realizarase tendo en conta, para cada núcleo rural, os datos establecidos polo plan xeral segundo a súa ordenanza de aplicación, e a superficie total edificable que se deduce do cálculo da consolidación realizado segundo o disposto no artigo 35.

Artigo 68. Xustificación dos desenvolvementos residenciais propostos polo plan xeral no solo urbanizable

1. De acordo co establecido nas directrices de ordenación do territorio, o plan xeral deberá fundamentar as súas previsións de desenvolvementos de carácter residencial nun diagnóstico xustificado da necesidade de novas vivendas no horizonte temporal establecido na súa estratexia de actuación que, para tal efecto, deberá fundamentarse nas previsións do ritmo da evolución das condicións sociodemográficas e socioeconómicas do seu ámbito de influencia.

Neste senso, o plan xeral deberá xustificar os solos urbanizables de carácter residencial que prevexa. Non se consideran nesta xustificación os solos urbanos e de núcleo rural.

2. Para xustificar as necesidades residenciais do concello e a capacidade residencial derivada das edificabilidades asignadas polo plan aos diferentes sectores de solo urbanizable propostos, o plan xeral considerará, polo menos, os seguintes datos de partida:

a) O plan xeral deberá establecer un horizonte temporal (Hp) para o desenvolvemento das súas previsións. Salvo que xustificadamente se estableza outro diferente, considerarase un horizonte de 16 anos.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) O plan xeral deberá cuantificar e analizar o parque actual de vivenda e o seu estado de ocupación, diferenciando:

1º. Parque de vivendas existente no solo urbano consolidado (PVE). No seu documento da análise do modelo de asentamento poboacional, o plan deberá achegar os datos relativos ao número de vivendas existente nas distintas clases e categorías de solo, e en concreto, no solo urbano consolidado.

2º. O número de vivendas baleiras (VB). Considerando como tal toda vivenda que permanece sen ser ocupada, está dispoñible para a venda ou alugamento ou mesmo abandonada (dato dispoñible no IGE).

3º. O tamaño medio da vivenda (tmV) no momento da redacción do plan (dato dispoñible no IGE para cada concello). No caso de non xustificarse outro dato considerarase unha superficie media de 100 metros cadrados edificables de uso residencial por cada vivenda.

c) Para a xustificación das necesidades de vivenda, o plan xeral terá en conta:

1º. A taxa anual de crecemento da poboación residente (TAP), en función do crecemento vexetativo e do saldo migratorio do municipio (dato dispoñible no IGE para cada concello). No caso de que non se xustifique outro dato, considerarase a evolución da poboación municipal nos últimos 16 anos.

2º. O tamaño medio do fogar (tmF), no momento da redacción do plan (Dato dispoñible no IGE para cada concello). No caso de non xustificarse outro dato, considerarase un rateo de 2,5 persoas/vivenda.

3º. A porcentaxe de vivenda de segunda residencia (VS). Dentro da previsión de solo para uso residencial, o plan xeral poderá prever, a maiores da resultante das necesidades derivadas do incremento da poboación, unha porcentaxe de vivenda de segunda residencia. Esta previsión non poderá ser superior ao 20 % do número de vivendas novas necesarias (VNN), calculado de acordo co establecido no número 3.c) deste artigo.

d) Estes datos, xunto co cálculo da capacidade máxima residencial do plan xeral, recolleranse dentro da memoria deste.

A totalidade dos aspectos anteriores basearase en datos obxectivos, empiricamente comprobables, obtidos por procedementos científicos de observación ou análise, cuxas fontes de obtención e referencia de actualidade se farán para constar na memoria de maneira expresa.

Poderán empregarse, para estes efectos, os datos publicados polo Instituto Galego de Estatística (IGE), sen prexuízo da posibilidade de que o concello xustifique a utilización de estudos máis adecuados ou actualizados no momento da redacción do planeamento.

e) Dentro das súas previsións de crecemento en solo urbanizable para xustificar, o plan xeral deberá considerar a superficie total edificable de uso residencial proposta para os novos

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

desenvolvementos residenciais en solo urbanizable (SeURB), resultado da aplicación dos coeficientes de edificabilidade residencial correspondentes sobre os sectores de solo urbanizable residenciais propostos.

Para o cálculo desta superficie observarase o disposto no cálculo da capacidade máxima residencial do plan xeral no artigo 67.4.

3. A xustificación dos novos desenvolvementos residenciais en solo urbanizable propostos para permitir o crecemento da poboación realizarase comprobando que a superficie edificable total de uso residencial en ámbitos de solo urbanizable proposta polo plan xeral para permitir o dito crecemento, é menor ou igual que a superficie edificable total de uso residencial necesaria no concello, calculada de acordo coas súas características particulares, segundo a seguinte fórmula:

a) Calcularase a superficie de uso residencial necesaria para o concello correspondente segundo a seguinte fórmula:

b) Calcularase a necesidade real de vivenda nova (NRVN) segundo a seguinte fórmula:

c) O número de vivendas novas necesarias (VNN) calcularase segundo a seguinte fórmula:

d) O incremento da poboación (P) calcularase segundo a seguinte formula:

e) A taxa de variación anual da poboación residente (TAP) calcularase segundo a seguinte fórmula:

f) A necesidade de vivenda de segunda residencia (VS) calcularase segundo a seguinte fórmula:

4. En todo caso, o plan xeral poderá propor os solos urbanizables que considere necesarios para completar a súa estrutura urbanística, con independencia dos establecidos por necesidades de crecemento da poboación, coas seguintes limitacións:

a) En municipios con poboación igual ou superior a 50.000 habitantes, o concello poderá propor desenvolvementos residenciais en solo urbanizable para completar a súa estrutura urbanística, sempre que o número total de vivendas propostas no seu conxunto non sexa superior ao 20 % do parque de vivendas existente no solo urbano consolidado no momento da redacción do plan xeral.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) No resto de municipios, o número total de vivendas propostas en solo urbanizable para completar a súa estrutura urbanística non poderá ser superior ao 10 % do parque de vivendas existente no solo urbano consolidado no momento da redacción do plan xeral.

c) Para tal efecto, xustificarase que:

c.1) Calcularase o número de vivendas proposto polo plan xeral para os novos desenvolvementos en solo urbanizable destinados a completar a súa estrutura urbanística (nVPU) segundo a seguinte fórmula:

5. En calquera caso, potenciaranse as propostas que teñan por obxecto a rehabilitación e reutilización do parque de vivendas existente, especialmente naqueles concellos en que os datos recadados segundo o punto 2.b) do presente artigo poñan de manifesto a existencia dun elevado número de vivendas baleiras.

6. Os obxectivos do plan deben dar resposta ás necesidades reais do municipio, partindo dunha análise da situación e propoñendo vías de desenvolvemento sustentables que potencien a revalorización do existente fronte aos novos crecementos.

Artigo 69. Reservas de solo para sistemas locais

1. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non consolidado, no solo urbanizable e nas áreas de solo de núcleo rural onde se prevexan actuacións de carácter integral as reservas mínimas de solo para os seguintes sistemas locais, ao servizo do polígono ou sector:

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

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

– En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento (artigo 42.2.a) da LSG).

Os espazos libres e zonas verdes que formen parte destas reservas mínimas deberán cumprir as condicións establecidas para eles no artigo 70.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

– En ámbitos de uso terciario ou industrial: a superficie que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento (artigo 42.2.b) da LSG).

As reservas de solo para sistemas locais, nos ámbitos de uso industrial ou terciario distinto do hoteleiro, realizaranse tendo en conta as necesidades que se xeren no ámbito de actuación e atendendo ás relacións do ámbito co contorno en que se localiza.

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos: unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das cales, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público (artigo 42.2.c) da LSG).

d) Para arboredo:

– 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 (artigo 42.2.d) da LSG).

Entenderase que o uso terciario, para a aplicación das reservas mínimas establecidas nas letras a), b) e d), é todo aquel uso terciario distinto do hoteleiro.

2. A reserva mínima de arboredo establecida no número anterior localizarase tendo en conta:

a) Cando o uso predominante sexa o residencial ou hoteleiro, o arboredo deberá situarse preferentemente nos espazos libres e zonas verdes ou nos itinerarios peonís.

b) Cando o uso predominante sexa o industrial ou o terciario distinto do hoteleiro, o arboredo situarase, preferentemente, formando pantallas acústicas e visuais con respecto ás vías de comunicación e áreas lindeiras de usos diferentes, nas áreas de aparcadoiro ou nos itinerarios peonís.

3. O plan que conteña a ordenación detallada deberá concretar a situación da reserva de arborado, tendo en conta as previsións necesarias para a súa materialización, nas zonas que a tal efecto reserve o plan.

4. Estas reservas para sistemas locais teñen carácter de mínimos, de xeito que os plans sempre poderán establecer maiores exixencias.

5. Ademais, o plan que conteña a ordenación detallada deberá facer as reservas de solo necesarias para os sistemas locais de infraestruturas de comunicación e redes de servizos, en función das necesidades que xere o novo ámbito ou sector.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 69 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado vinte e tres.

Artigo 70. Condicións das reservas de solo para o sistema de espazos libres e zonas verdes

1. Para os efectos do cumprimento das reservas mínimas establecidas para o sistema xeral e local de espazos libres e zonas verdes, poderán computarse os espazos libres como prazas e áreas peonís, e as zonas verdes como xardíns, áreas de xogo, paseos peonís e parques, de uso e titularidade públicos que cumpran as condicións establecidas nos números seguintes.

2. Zonas verdes.

As reservas mínimas de solo para zonas verdes públicas deberán cumprir as seguintes determinacións:

a) Ter garantido o adecuado asollamento en relación coa edificación circundante, de acordo co establecido no artigo 78.7.

b) Ter as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais en, polo menos, o 50 % da súa superficie. No caso das áreas de xogo poderá reducirse esta porcentaxe ata o 25 %.

c) A súa posición será a que preste mellor servizo ás persoas residentes e usuarias, garantindo a súa accesibilidade de acordo coa normativa sectorial na materia.

d) Nunca se destinarán a zona verde porcións residuais da parcelación, nin se considerarán como tales as superficies de estrita funcionalidade viaria como as rotondas e illas.

e) Deberán dotarse co mobiliario urbano, axardinamento e tratamento acorde co seu uso.

f) Estarán localizados ao aire libre, aínda que se permitirá a colocación de estruturas de cubrición en parte do espazo.

3. Dentro das zonas verdes considéranse as seguintes tipoloxías:

a) Áreas de xogo: son terreos localizados ao aire libre e dotados do mobiliario e características adecuadas para ser destinados a xogos infantís ou a deporte ao aire libre. En todo caso terán consideración de sistema local.

As áreas de xogo deberán ter unha superficie mínima de 200 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 12 metros, cun largo mínimo de 10 metros en todo caso.

Ademais, deberán estar equipadas co mobiliario e/ou elementos de xogo adecuados para o desenvolvemento da actividade prevista, cumprindo as condicións que estableza a normativa sectorial de aplicación.

b) Parques e xardíns: son espazos caracterizados por estar ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente axardinados e destinarse á estadía e convivencia social e cidadá.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Considéranse dentro desta categoría os viveiros e hortas urbanos colectivos. Poderán ter a consideración de sistema local ou de sistema xeral.

Os xardíns deberán ter unha superficie mínima de 1.000 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 30 metros, cun largo mínimo de 15 metros en todo caso.

Os parques deberán ter unha superficie mínima de 25.000 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 100 metros, cun largo mínimo de 25 metros en todo caso.

O sistema xeral de espazos libres e zonas verdes contará, como mínimo, cun parque por cada 25.000 habitantes previstos en total polo plan xeral no seu horizonte temporal.

c) Paseos peonís: son terreos de desenvolvemento lineal e preferentemente arboredos, destinados ao paseo e á estadía das persoas.

Os paseos peonís deberán ter unha superficie mínima de 500 metros cadrados e unhas dimensións de largo-longo mínimos de 10 e 50 metros, respectivamente.

Nos sectores e ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cadrados, o conxunto de áreas de xogo e paseos peonís non poderán representar máis do 50 % da superficie total computable das reservas de solo para zonas verdes.

4. Espazos libres: son os espazos que non cumpren as características para ser considerados zonas verdes, pero que poden formar parte das reservas de solo deste sistema.

Estes elementos son as prazas e as áreas peonís: Son espazos caracterizados por estar preferentemente ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente pavimentados e destinarse á estadía e convivencia social e cidadá. Poderá admitirse a colocación de estruturas de cubrición de parte do espazo.

Os espazos libres deberán ter garantido o adecuado asollamento en relación coa edificación circundante, de acordo co establecido no artigo 78.7.

Deberán ter unha superficie mínima de 500 metros cadrados e admitir a inscrición dunha circunferencia de Ø 20 metros, cun largo mínimo de 20 metros no caso das prazas, e de 15 metros no caso das áreas peonís.

5. As reservas mínimas para os sistemas de espazos libres e zonas verdes realizaranse sen computar o viario.

6. Co fin de xustificar as reservas de solo para o sistema xeral, e para o sistema local de espazos libres e zonas verdes, a superficie considerada de espazos libres non poderá ser superior ao 25 % do sistema no ámbito correspondente, e deberá corresponder como mínimo o 75 % da reserva a zonas verdes.

7. No interior dos espazos libres e das zonas verdes públicos poderán permitirse usos que resulten compatibles e complementarios coa súa finalidade ao servizo da colectividade, sen

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

que poidan admitirse utilizacións que exclúan ou limiten o seu uso público. Neste senso só se permitirán pequenas instalacións para uso recreativo, deportivo, de hostalaría e quioscos.

Para tal efecto considéranse pequenas instalacións aquelas que se desenvolvan nunha soa planta e cuxa superficie construída total pechada non supere os 200 metros cadrados. Ademais, a superficie total do conxunto das citadas instalacións será sempre inferior ao 5 % da superficie do espazo libre ou zona verde en que se sitúen.

Non estarán sometidas a estas limitacións as pistas deportivas ao aire libre que non teñan edificación asociada e sexan de titularidade e uso público, que poderán formar parte dos espazos libres e zonas verdes en todo caso.

Artigo 71. Condicións das reservas de solo para o sistema de equipamentos

1. Formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos as edificacións e instalacións de uso e titularidade públicos que poderán ter algún dos usos definidos a continuación:

a) Sanitario-asistencial: instalacións e servizos sanitarios, de asistencia e benestar social.

b) Educativo: centros docentes e de ensinanza, en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.

c) Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios e outros de análoga finalidade.

d) Deportivo: instalacións para a práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre como no interior.

e) Administrativo-institucional: edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais e outras de análoga finalidade.

f) Servizos públicos: protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.

g) Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás cales non se lles asigna un uso específico no momento da redacción do planeamento, deixando a súa definición para un momento posterior.

2. A distribución por usos do solo destinado a equipamentos públicos e a súa superficie mínima non están suxeitas a estándares xenéricos; serán fixados polo plan correspondente, en cada caso, atendendo ás necesidades específicas do ámbito de planeamento e a súa posición relativa no contorno urbano e territorial. Os plans poderán optar por unha cualificación xenérica como equipamento de uso dotacional múltiple cando conveña deixar a definición do uso específico da dotación para un momento posterior á redacción do plan.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Os equipamentos de uso e/ou titularidade privados non formarán parte dos sistemas xeral e local de equipamentos, e poderán ter usos distintos dos recollidos no número 1, como o relixioso ou o recreativo e de relación social, no cal se incluirían, por exemplo, as instalacións das asociacións veciñais e deportivas, os zoolóxicos e os parques de atraccións.

Artigo 72. Equipamentos de ámbito funcional superior ao do plan xeral

1. O plan xeral sinalará, de conformidade coa normativa sectorial, aqueles edificios e instalacións ao servizo de ámbitos superiores ao ordenado por este, cuxa implantación poida influír de xeito substancial na configuración e desenvolvemento do territorio, tales como centros e zonas de interese para a defensa e instalacións militares, parques de bombeiros, penitenciarías, centros hospitalarios, universidades e outros análogos.

Os terreos precisos para o establecemento das instalacións a que se refire este artigo obteranse da maneira que se estableza na normativa aplicable en cada caso.

Nos casos en que o seu destino sexa público e o concello o considere oportuno, poderá considerar a obtención do solo destinado a estes equipamentos por algún dos procedementos de xestión urbanística previstos neste regulamento.

2. O plan xeral cualificará estes elementos, sempre que sexan de uso e titularidade públicos, como parte do sistema xeral de equipamentos, pero non poderá considerar a súa superficie para os efectos de xustificar as reservas mínimas establecidas nos artigos 66 e 69.

Artigo 73. Condicións do sistema de infraestruturas de comunicación

1. As características dos elementos do sistema de infraestruturas de comunicación serán as que estableza a normativa sectorial que as regule en cada caso.

O plan xeral deberá ter en conta o establecido pola dita normativa sectorial no tocante á situación da liña límite de edificación respecto do trazado das correspondentes infraestruturas de comunicación, especialmente á correspondente ás redes de estradas e ferroviaria. Ademais, terá en consideración o disposto nos estudos informativos aprobados en materia de infraestruturas, nos termos previstos na normativa sectorial.

2. Nos novos desenvolvementos urbanísticos, o sistema de infraestruturas de comunicación cumprirá as condicións establecidas nos artigos seguintes, respecto das características dos elementos que o compoñen.

3. En todo caso, respectaranse as condicións exixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 73 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado vinte e catro.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 74. Características do viario dos novos desenvolvementos

1. Nos novos desenvolvementos, o deseño da rede viaria non incluída na rede de estradas reguladas pola normativa sectorial estatal, autonómica ou local axustarase ás seguintes condicións dimensionais e funcionais, ademais das que resulten exixibles pola normativa sectorial de aplicación no medio urbano:

a) Existirá un equilibrio entre os trazados viarios (perfís lonxitudinais e transversais) e o relevo natural dos terreos, de xeito que as pendentes das vías non resulten excesivas, pero tampouco se produzan grandes movementos de terra que dean lugar a desmontes e/ou terrapléns inadecuados polo seu impacto paisaxístico.

b) As áreas peonís deberán estar diferenciadas do tránsito rodado, será compatible a utilización de solucións de plataforma única e reunirán as necesarias condicións de seguridade fronte aos medios de transporte motorizados.

c) O novo viario axustarase ás seguintes condicións dimensionais:

c.1) O largo mínimo das vías con circulación rodada nos novos desenvolvementos en solo urbanizable e solo urbano non consolidado en que sexan necesarios procesos de urbanización cumprirá as seguintes condicións:

1º. Nos sectores e ámbitos de uso residencial ou hoteleiro, o largo mínimo da vía será de 10 metros.

2º. Nos sectores e ámbitos de uso industrial ou terciario distinto do hoteleiro, o largo mínimo da vía será de 12 metros.

3º. As glorietas e cruces deseñaranse garantindo o acceso de vehículos grandes como son os correspondentes a emerxencias, bombeiros e servizos municipais.

c.2) A distancia entre aliñacións, nas vías de uso peonil exclusivo ou con circulación restrinxida ao acceso a garaxes e vehículos de emerxencia, non poderá ser inferior a 6 metros.

c.3) Nos novos desenvolvementos, as beirarrúas que se proxecten terán un largo mínimo de 2 metros, contados desde a aresta exterior do bordo.

c.4) Os carrís destinados á circulación de vehículos terán un largo mínimo de 3 metros.

c.5) As bandas específicas para carrilbici terán un largo mínimo de 1,60 metros cando sexan dun único sentido, e de 2,20 metros no caso de ser de dobre sentido, de acordo co deseño da vía.

2. Nos sectores de solo urbanizable, as vías principais deberán incorporar carril-bici, que se conectará cos da mesma categoría existentes no contorno, de ser o caso.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 74 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado vinte e cinco.

Artigo 75. Características da dotación de aparcadoiros

1. As prazas de aparcadoiro de carácter privado localizaranse dentro das parcelas, na proporción establecida no artigo 69.1.c).

2. Ademais, reservarase o solo necesario para localizar as prazas de aparcadoiro de carácter público, na proporción establecida no mesmo artigo, as cales cumprirán as seguintes condicións:

a) Localizaranse nos espazos públicos anexos ao viario, ou en espazos de uso exclusivo aparcadoiro que cumpran as seguintes condicións:

1º. A superficie mínima considerada por praza de aparcadoiro, incluíndo a parte proporcional de accesos, non será inferior a 20 metros cadrados, sen prexuízo de que as dimensións reais das prazas se adapten ás características dos diferentes tipos de vehículos en relación co uso predominante do ámbito ou sector, ou coa normativa vixente en materia de accesibilidade universal e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

2º. Nas superficies de aparcadoiro situadas ao aire libre inserirase unha malla de arboredo, a razón, como mínimo, de 1 árbore por cada 3 prazas. Este arboredo poderá descontarse da dotación mínima exixida no artigo 69.

b) As prazas de aparcadoiro terán unha superficie rectangular mínima de dimensións 2,20 × 4,50 metros para as prazas dispostas en cordón e 2,40 × 4,50 metros para as dispostas en batería ou espiña.

c) No caso de que se proxecten aparcadoiros públicos no subsolo, estes deberán cumprir as condicións dimensionais e funcionais mínimas exixidas para os garaxes na normativa de habitabilidade de vivendas de Galicia.

d) Respectaranse as condicións e as reservas mínimas de prazas de aparcadoiro accesibles exixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

Artigo 76. Condicións do sistema de infraestruturas de redes de servizos

1. Respecto do sistema de infraestruturas de redes de servizos, e co fin de determinar a viabilidade das actuacións urbanísticas, as compañías subministradoras e distribuidoras establecerán, no momento da redacción do plan xeral de ordenación municipal, unha estimación das necesidades e do custo das infraestruturas asociadas aos desenvolvementos urbanísticos propostos.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para tal efecto, as empresas subministradoras e distribuidoras emitirán o informe establecido no artigo 162.g) sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación dos plans de desenvolvemento do plan xeral.

2. Os instrumentos de planeamento urbanístico deberán recoller as infraestruturas necesarias para o abastecemento eléctrico, de gas, de auga, saneamento, telecomunicacións e doutros servizos, de ser o caso, para o que deberán prever e cuantificar o aumento da demanda do servizo en todos os ámbitos de novos desenvolvementos propostos.

3. Calquera novo desenvolvemento residencial, industrial ou terciario preverá obrigatoriamente dúas redes de evacuación de augas, separadas e independentes, para augas pluviais e para augas residuais. Incluiranse as técnicas de drenaxe urbana sustentable para garantir dun xeito cualitativo e cuantitativo a volta da auga pluvial ao medio receptor, de acordo coa normativa técnica correspondente.

4. As redes de evacuación de augas residuais para novos desenvolvementos urbanísticos conducirán a elementos ou instalacións de depuración que garantan que os efluentes cumpran os límites ambientais establecidos legalmente.

5. Nas obras de urbanización, sempre que sexa a opción de maior eficiencia global, e conforme coa normativa sectorial aplicable, incluirase no deseño das redes de servizos que o seu trazado sexa mediante galerías subterráneas ou gabias compartidas.

6. Non se permitirá a colocación de centros de transformación de electricidade en superficie nos espazos públicos (viarios, espazos libres e zonas verdes).

Artigo 77. Reserva de vivenda protexida

1. 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) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro. Esta proporción será do 10 % no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b.2) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b.3) da lei, non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección (artigo 42.9 da LSG).

2. Excepcionalmente, os plans xerais, atendendo á demanda real de vivenda protexida, poderán fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello 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, así como a porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma. En ningún caso a porcentaxe de reserva fixada para un concello poderá ser inferior á dita media. A resolución que determine a porcentaxe que resulte para cada concello será obxecto de publicación no Diario Oficial de Galicia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. 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 (artigo 42.9 da LSG).

4. Estarán exentos das reservas de solo reguladas neste artigo 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 (artigo 42.9 da LSG).

5. 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 (artigo 42.10 da LSG).

6. O previsto neste artigo resulta de aplicación a todos os plans xerais de ordenación municipal, con independencia da forma de fixación da reserva e da súa contía. Enténdese que a porcentaxe final que se fixe se axusta á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo cando iguale ou supere a reserva establecida nesta.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 77 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado vinte e seis.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 77 nova apartado 6 redacción por artigo único apartado vinte e sete.

Artigo 78. 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 fixadas (artigo 43.1 da LSG), de acordo coas condicións mínimas establecidas na correspondente normativa sectorial de aplicación nestas materias.

2. En todo caso, prohíbese o uso residencial en sotos e semisotos (artigo 43.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

A tal efecto, observarase o disposto no anexo I, respecto da definición dos conceptos de soto, semisoto, planta baixa, planta piso e rasante, ou a súa definición establecida polo planeamento aprobado con anterioridade á entrada en vigor deste regulamento, de ser o caso.

3. En relación co número anterior, o planeamento establecerá un criterio para a medición das alturas que, en todo caso, respectará as seguintes condicións:

a) Para a medición das alturas estableceranse dous tipos de unidades: distancia vertical e número de plantas. Cando o planeamento sinale ambos os dous tipos, deberán de respectarse os dous.

b) Establecerase a cota de referencia ou orixe, segundo a definición recollida no anexo I.

c) As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada e mediranse a partir da cota de referencia, e non poderá haber nos extremos de cada unha das fachadas variacións superiores a 1 metro sobre a altura máxima permitida. No caso contrario deberase graduar a construción adaptándoa ao perfil da vía ou do terreo de forma que cada treito de fachada cumpra con esta limitación. O mesmo criterio se seguirá para a prolongación das plantas baixas respecto da súa altura.

Exclúese desta condición o largo da formación de portalóns de garaxe, sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada nin máis de 6 metros, excepción que se admitirá unicamente nunha das fachadas do edificio.

d) Para os efectos da medición polo número de plantas, contabilizaranse as plantas piso e baixa.

4. O planeamento urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles (artigo 43.2 da LSG).

5. Nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nos sectores de solo urbanizable, para os cales se prevexan usos residenciais, mesmo cando estes usos non sexan maioritarios, os plans establecerán unha reserva mínima de edificabilidade para uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou sector de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia.

6. 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 (artigo 43.3 da LSG).

7. 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 de ventilación natural das vivendas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

8. 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 (artigo 43.5 da LSG).

O plan xeral establecerá as condicións necesarias para que nas rehabilitacións e nas actuacións integrais sobre as fachadas de edificios existentes se eliminen os tendidos vistos de instalacións.

Ademais, o planeamento preverá o soterramento das instalacións relativas aos servizos públicos nas áreas de especial protección, sen prexuízo do que dispoña a normativa sectorial de aplicación.

9. O planeamento procurará evitar as medianeiras vistas, promovendo sempre que sexa posible o remate das existentes e evitando a aparición doutras novas.

Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 78 apartado 7 nova redacción por artigo 65 apartado un.

Sección 2ª. División do solo urbano e urbanizable

Artigo 79. División do solo urbano e urbanizable

1. O plan xeral dividirá a totalidade do solo urbano en distritos, atendendo á racionalidade e calidade da ordenación urbanística e á 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 (artigo 44.1 da LSG).

2. O solo urbanizable dividirase en sectores para os efectos da súa ordenación detallada e da aplicación dos estándares establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de Galicia (artigo 44.2 da LSG), e recollidos neste regulamento.

A delimitación dos sectores realizarase tendo en conta as seguintes regras:

a) Os sectores delimitaranse utilizando preferentemente os límites dos sistemas xerais e os elementos naturais determinantes, de forma que se garanta unha adecuada inserción do sector dentro da estrutura urbanística do plan xeral e resulte viable técnica e economicamente o cumprimento dos estándares urbanísticos (artigo 44.2 da LSG).

b) Sempre que sexa posible incluiranse parcelas completas para facilitar a ulterior xestión urbanística.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) Non se poderán delimitar sectores de solo urbanizable en terreos que presenten unha pendente media igual ou superior ao 50 %.

d) Non se poderán delimitar sectores de uso residencial que non sexan contiguos ao solo urbano existente, ou a solos urbanizables residenciais en fase de urbanización.

Para tal efecto, considérase que un sector é contiguo ao solo urbano ou a solos urbanizables residenciais en fase de urbanización cando exista unha relación física de continuidade entre ambos que posibilite a integración do citado sector na trama urbana existente, unha vez que se leve a cabo o seu desenvolvemento.

No caso de que exista un elemento natural ou de infraestrutura entre ambos xustificarase, para garantir a continuidade, que este non representa unha barreira que supoña o illamento do novo sector respecto da estrutura urbana existente.

Sección 3ª. Instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 80. Instrumentos de planeamento urbanístico

1. 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 45 da LSG).

2. Os instrumentos de planeamento urbanístico deberán redactarse en coherencia coas directrices de ordenación do territorio, o Plan de ordenación do litoral e os demais instrumentos de ordenación do territorio que se aproben ao abeiro da Lei de ordenación do territorio de Galicia.

Artigo 81. 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 (artigo 46.1 da LSG).

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) As modificacións menores dos instrumentos de planeamento mencionados no punto anterior (artigo 46.2.a) da LSG).

Para tal efecto, de acordo co establecido no artigo 5.2.f) da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, enténdense por modificacións menores aqueles cambios nas características dos plans aprobados que non constitúen variacións fundamentais das estratexias, directrices e propostas ou da súa cronoloxía, pero que producen diferenzas nos efectos previstos ou na zona de influencia.

b) O planeamento de desenvolvemento, por establecer o uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión (artigo 46.2.b) da LSG).

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 46.2.c) da LSG).

Sección 4ª. Disposicións comúns na elaboración de instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 82. Cartografía

1. A documentación gráfica dos instrumentos de planeamento urbanístico deberá ser elaborada en formato dixital, utilizando como soporte unha base cartográfica adecuada. Cando non se dispoña dunha base suficientemente actualizada ou detallada para o ámbito afectado, quen formule o planeamento deberá elaborala de conformidade co regulado nas Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia.

2. A cartografía base que se actualice ou elabore a escala 1/5.000 será posta á disposición do Instituto de Estudos do Territorio, para os efectos da súa comprobación. Para tal efecto, coincidindo co momento da solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica, a cartografía a escala 1/5.000 dos instrumentos de planeamento será enviada polo concello ao Instituto de Estudos do Territorio, ao cal lle corresponderá o control de calidade da base cartográfica.

3. A tramitación do instrumento de planeamento poderá continuar coas sucesivas fases do procedemento de elaboración ata a aprobación definitiva, con independencia do proceso de comprobación.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 82 nova redacción por artigo único apartado vinte e oito.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 82 nova redacción por artigo 9 apartado un.

Artigo 83. Sinxeleza e proporcionalidade na documentación

O contido dos instrumentos de planeamento urbanístico deberá desenvolverse conforme os principios de máxima sinxeleza, lexibilidade e proporcionalidade en relación coas características do ámbito.

No caso da redacción de plans xerais de ordenación municipal, aplicaranse estes principios en función das características do concello pola súa poboación e dinámica de crecemento, pola súa pertenza a ámbitos territoriais con relacións supramunicipais significativas ou por contar con valores singulares relativos á paisaxe ou ao patrimonio cultural ou natural.

O contido dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento redactarase conforme os mesmos principios, segundo as características da súa natureza e ámbito territorial.

Artigo 84. Colaboración administrativa

1. As administracións públicas, as súas entidades dependentes e as empresas subministradoras e distribuidoras de servizos públicos deberán colaborar na elaboración dos instrumentos de planeamento urbanístico, facilitando ao concello canta información lles solicite para tal efecto, salvo que estea suxeita a restricións legais de acceso.

2. As administracións públicas e os particulares que pretendan elaborar instrumentos de planeamento urbanístico poderán requirir o concello para que solicite a información necesaria das entidades citadas no número anterior, información que deberá ser facilitada no prazo máximo de dous meses.

Artigo 85. Redacción dos instrumentos de planeamento

1. A redacción dos instrumentos de planeamento urbanístico efectuarana facultativos ou facultativas coa correspondente titulación universitaria (artigo 51.1 da LSG).

2. A redacción do proxecto de plan xeral deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclos, dos cales, 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 (artigo 51.1 da LSG).

3. O Plan básico autonómico e os plans básicos municipais serán redactados por equipos multidisciplinares da mesma condición que os exixidos para a redacción do Plan xeral de ordenación municipal.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. No caso de modificacións puntuais dos instrumentos de planeamento relacionados nos números anteriores, ou da redacción ou modificación dos seus instrumentos de desenvolvemento, estes poderán ser redactados polas persoas ou equipos determinados no punto 1 deste artigo.

Artigo parcialmente anulado pola sentencia STSJ GAL 2809/2020

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 85 apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado tres.

Sección 5ª. Suspensión de licenzas

Artigo 86. 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 (artigo 47.1 da LSG).

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.

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 (artigo 47.2 da LSG).

En consonancia co disposto no número 1, debe entenderse que a suspensión determinada polo acordo de aprobación inicial do planeamento tamén estará referida ás licenzas de parcelación, edificación e demolición.

3. En ambos os casos, a suspensión poderá referirse a todas ou algunha das actividades citadas, e non afectará:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) As obras de mantemento, conservación e reforma, salvo no caso de obras de rehabilitación integral que sexan equiparables á reconstrución total do edificio non xustificadas en razóns de urxencia ou que supoñan un aumento do volume edificado.

b) Ás licenzas de primeira ocupación.

c) Aos proxectos que cumpran simultaneamente o instrumento de planeamento en vigor e a revisión ou modificación deste, sempre que esta fose aprobada inicialmente.

d) Aos actos suxeitos ao trámite de comunicación previa, sempre e cando se trate de obras ou actos para a implantación de usos ou actividades autorizados polo novo planeamento.

4. O documento en que se recolla a suspensión incorporará un resumo executivo, o cal deberá expresar, polo menos, os seguintes aspectos:

a) No caso de que haxa ordenación proxectada, delimitación dos ámbitos a que esta altera a vixente, cun plano da súa situación e determinación do alcance da dita alteración.

b) De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a duración da dita suspensión.

c) O alcance das licenzas que suspende, de acordo co establecido no número 3 deste artigo.

5. Se con posterioridade ao acordo que determine a suspensión facultativa se reducise o ámbito afectado, o órgano administrativo competente que a acordase procederá a levantar a suspensión en relación co solo e/ou actividades obxecto de exclusión, e observaranse os mesmos requisitos de publicidade que se exixen para acordar a suspensión.

6. Extinguidos os efectos da suspensión en calquera dos supostos previstos, non poderán acordarse novas suspensións por idéntica finalidade, no prazo de catro anos (artigo 47.3 da LSG).

Para tal efecto, enténdese por idéntica finalidade a redacción, revisión ou modificación dun instrumento de planeamento urbanístico da mesma natureza e obxectivos que o que motivou a primeira suspensión, e que afecte ou inclúa o mesmo ámbito de planeamento.

7. Mentres dure a suspensión de licenzas, poderán autorizarse usos e obras provisionais nos termos do artigo 89 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 204 deste regulamento (artigo 47.5 da LSG).

Artigo 87. Dereito de indemnización por suspensión de licenzas

1. Acordada a suspensión de licenzas ou a aprobación inicial do plan que comporte este efecto suspensivo, o órgano municipal competente ordenará a interrupción do procedemento de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

outorgamento de licenzas e a notificación desta a aqueles que tivesen presentadas solicitudes de licenza con anterioridade á data da adopción do acordo de suspensión ou de aprobación inicial do plan.

2. 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 cal se solicitase licenza se axustaba ao planeamento vixente no momento de presentar a solicitude (artigo 47.4 da LSG).

Para tal efecto, entenderase por custo oficial dos proxectos o custo real destes que o axente promotor poda xustificar por calquera medio de proba válido en dereito.

Sección 6ª. Normas técnicas de planeamento

Artigo 88. Obxecto e contido das 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 (artigo 48.1 da LSG).

2. As normas técnicas de planeamento terán o seguinte contido:

a) A definición e concreción dos conceptos habitualmente utilizados na elaboración das normas urbanísticas dos instrumentos de planeamento ou das ordenanzas de edificación, así como noutros documentos escritos e na rotulación e lendas dos planos.

b) As normas técnicas para a elaboración da cartografía urbanística e para o seu tratamento informático.

c) Os criterios, formatos e contidos para a elaboración dos diferentes documentos que compoñen os instrumentos de planeamento.

d) As especificacións exixidas respecto do formato dos documentos requiridos polo órgano ambiental para a tramitación da avaliación ambiental estratéxica.

e) Calquera outro que teña como finalidade reducir o grao de discrecionalidade na interpretación dos documentos de planeamento urbanístico e facilitar a súa integración nos sistemas de información territorial e urbanística de Galicia.

Artigo 89. Procedemento de aprobación e alcance das normas técnicas de planeamento

1. As normas técnicas de planeamento serán elaboradas pola consellería competente en materia de urbanismo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. A aprobación das normas técnicas correspóndelle á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo, logo da audiencia á Federación Galega de Municipios e Provincias (artigo 48.2 da LSG).

Ademais, darase audiencia aos colexios profesionais con competencias na formulación dos instrumentos de planeamento, de acordo con este regulamento.

3. As normas técnicas aprobaranse nos termos expostos, logo de sometemento a informe por parte da Comisión Superior de Urbanismo, que deberá ser emitido nun prazo de seis meses, e a un período de información pública por prazo non inferior a un mes.

4. As normas técnicas de planeamento terán carácter vinculante para a elaboración dos instrumentos de planeamento urbanístico, salvo que nelas se dispoña expresamente o contrario.

CAPÍTULO II Plan básico autonómico

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 90. 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 (artigo 49.1 da LSG).

Así mesmo, o Plan básico autonómico establecerá unha regulación de carácter xeral dos diferentes usos do solo e da edificación, de acordo coas súas determinacións, recollidas no número 3 deste artigo.

2. Este instrumento será aplicable nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal e terá carácter complementario do planeamento municipal (artigo 49.2 da LSG).

O Plan básico autonómico será de aplicación directa naqueles concellos que non conten con instrumento de planeamento xeral, é dicir, que non conten con Plan xeral de ordenación, normas complementarias e subsidiarias de planeamento municipais ou proxecto de ordenación do medio rural; e, naqueles concellos que conten con instrumento de planeamento xeral, terá carácter complementario, para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do dito planeamento, sen que en ningún caso poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

3. O Plan básico autonómico conterá as seguintes determinacións:

a) Relación cos instrumentos de ordenación do territorio.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na 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 (artigo 49.3 da LSG).

4. Os cambios derivados de modificacións das afeccións sectoriais e da aprobación dos instrumentos de ordenación do territorio vincularán o Plan básico autonómico, que terá que adaptarse a eles. Para tales efectos, a consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo promoverá a actualización da súa cartografía en consonancia cos cambios operados.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 90 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado vinte e nove.

Artigo 91. Relación cos instrumentos de ordenación do territorio

1. O Plan básico autonómico recollerá as determinacións dos diferentes instrumentos de ordenación do territorio, de xeito que resulte clara a súa incidencia sobre cada zona do ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. Así mesmo, plasmará as distintas áreas definidas nas directrices de ordenación do territorio, no Plan de ordenación do litoral e nos demais instrumentos de ordenación do territorio aprobados de acordo coa Lei de ordenación do territorio de Galicia.

Artigo 92. Afeccións derivadas das lexislacións sectoriais sobre o territorio

1. O Plan básico autonómico recollerá todos os ámbitos de afección que sobre o territorio estableza a normativa sectorial de aplicación con incidencia no planeamento.

Para tal efecto terá en consideración as afeccións que deriven da normativa sectorial en materia de augas, costas, espazos naturais, montes, portos, aeroportos, ferrocarrís, estradas, da política enerxética, das telecomunicacións, de conservación da natureza, da paisaxe, do patrimonio e de todas aquelas que poidan ter incidencia sobre o territorio.

2. Respecto das afeccións derivadas da normativa sectorial en materia de patrimonio cultural e natural, o Plan básico autonómico deberá identificar os elementos e ámbitos obxecto de protección que estean contidos en catálogos e inventarios oficiais.

O Plan básico autonómico identificará todos os bens inmobles do patrimonio cultural, tanto os inscritos no Rexistro de Bens de Interese Cultural de Galicia como no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia, e os seus contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. A clasificación e categorización que sobre o solo rústico leven a cabo os plans básicos municipais deberán ser congruentes coas delimitacións das afeccións establecidas polo Plan básico autonómico.

Artigo 93. Identificación dos asentamentos de poboación existentes

1. O Plan básico autonómico deberá identificar todos os asentamentos de poboación existentes na Comunidade Autónoma de Galicia.

A tal efecto, considerarase asentamento de poboación existente todo aquel que sexa singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, e que teña un topónimo recoñecido no nomenclátor oficial, con independencia do seu carácter urbano ou de núcleo rural.

2. O Plan clasificará os diferentes asentamentos de poboación de acordo co sistema de asentamentos establecido nas directrices de ordenación do territorio, diferenciando:

a) Os asentamentos do sistema de grandes cidades.

b) Os asentamentos do sistema urbano intermedio.

c) Os nodos para o equilibrio do territorio.

d) Os núcleos principais dos restantes concellos e parroquias rurais.

e) Outros asentamentos.

3. A identificación dos asentamentos realizada polo Plan básico autonómico será a base para a delimitación e categorización dos núcleos rurais e dos terreos que sexan clasificados como solo urbano consolidado polos plans básicos municipais.

4. O Plan básico autonómico incorporará directamente a identificación dos asentamentos xa delimitados polos instrumentos de planeamento vixentes no momento da súa redacción.

Artigo 94. Regulación dos usos do solo e da edificación

O Plan básico autonómico establecerá unha serie de ordenanzas tipo, que serán incorporadas aos plans básicos municipais en función das características da cada concello e das clases e categorías de solo que nel se delimiten.

Asemade, poderán ser utilizadas como base ou referencia na elaboración dos plans xerais de ordenación municipal cando se considere oportuno.

Sección 2ª. Documentación do Plan básico autonómico

Artigo 95. Documentos do Plan básico autonómico

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. 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 49.4 da LSG).

f) Catálogo.

2. Os planos do Plan básico autonómico realizaranse a escala adecuada e dividindo a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou densidade deles.

Artigo 96. Memoria xustificativa

1. Dentro da documentación escrita do Plan básico autonómico incorporase unha memoria xustificativa dos seus fins, obxectivos e determinacións.

2. A memoria desenvolverá o seguinte contido:

a) Obxectivos e fins do plan: exporanse os obxectivos e fins que deberá satisfacer o plan e os criterios establecidos para elo.

b) Marco normativo: establecerase o marco xurídico en que se basea a redacción do plan, citando e analizando as determinacións legais que configuran o seu contido.

c) Ámbito de aplicación: establecerase o ámbito de aplicación e alcance do Plan básico autonómico.

d) Cartografía e fontes: precisaranse as características das bases cartográficas e fontes de información utilizadas na redacción do plan.

e) Determinacións dos instrumentos de ordenación do territorio e da normativa sectorial con incidencia no plan.

f) Criterios para a identificación dos asentamentos de poboación existentes: o plan deberá incorporar nesta memoria unha listaxe dos asentamentos identificados, ordenados por provincias e municipios, e clasificados segundo o sistema de asentamentos das Directrices de ordenación do territorio, expoñendo os criterios seguidos para a dita identificación.

g) Identificación dos elementos de interese cultural e natural: o Plan básico autonómico deberá identificar os elementos de interese cultural e natural que estean recollidos nos catálogos

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

oficiais e sobre os que sexan de aplicación determinacións de carácter sectorial das recollidas no dito plan. Para tal efecto, nesta memoria incluirase cunha listaxe deles, ordenado por provincias e concellos.

h) Xustificación das determinacións do plan respecto da regulación dos usos do solo e da edificación.

Artigo 97. Planos de delimitación dos ámbitos de aplicación dos instrumentos de ordenación do territorio

1. Dentro da documentación gráfica do Plan básico autonómico incorporarase un conxunto de planos nos cales se delimitarán, de maneira clara e inequívoca, os ámbitos de aplicación dos diferentes instrumentos de ordenación do territorio.

2. Este conxunto de planos recollerá, como mínimo:

a) As determinacións das directrices de ordenación do territorio con incidencia no plan.

b) As determinacións do Plan de ordenación do litoral con incidencia no plan, entre outras, as delimitadas áreas de protección costeira e os espazos de interese paisaxístico.

c) As determinacións dos diferentes plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal vixentes con incidencia no plan.

d) As determinacións dos demais instrumentos de ordenación do territorio que conten con aprobación definitiva e teñan incidencia no plan.

Artigo 98. Planos de delimitación das afeccións sectoriais

1. Dentro da documentación gráfica do Plan básico autonómico incorporarase un conxunto de planos en que se delimitarán, de xeito claro e inequívoco, os ámbitos de afección das distintas normativas sectoriais vixentes.

2. Este conxunto de planos identificará os terreos afectados pola normativa sectorial con incidencia no planeamento, e polo menos:

a) Os terreos destinados á localización de infraestruturas e ás súas zonas de afección, tales como: as comunicacións (estradas, ferrocarrís, portos, aeroportos e outras infraestruturas territoriais de transportes) e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración de augas, 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 o indicado na normativa de aplicación.

Para tal efecto, o plan terá en conta os estudos informativos aprobados en materia de infraestruturas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Nestes planos representaranse as liñas límite do dominio público e as liñas límite de edificación establecidas pola normativa sectorial de aplicación.

b) Os terreos considerados como áreas de especial interese paisaxística de conformidade coa lexislación de protección da paisaxe de Galicia.

c) Os terreos protexidos pola lexislación do patrimonio cultural, identificando todos os bens inmobles do patrimonio cultural, tanto os inscritos no Rexistro de Bens de Interese Cultural de Galicia como no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia, e os seus contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

d) Os terreos que fosen obxecto de concentración parcelaria por resolución firme, diferenciando os de concentración agrícola e os de concentración forestal.

e) Os terreos de alta produtividade agropecuaria delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que teña a competencia sectorial en materia agrícola ou gandeira.

f) Os terreos constituídos por montes veciñais en man común.

g) Os terreos de alta produtividade forestal delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que teña a competencia sectorial en materia forestal.

h) Os terreos definidos como dominio público hidráulico na lexislación sectorial de augas, as súas zonas de policía e as zonas de fluxo preferente.

i) Os terreos que estean dentro da servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre establecida pola lexislación sectorial estatal en materia de costas.

j) Os terreos sometidos a algún réxime de protección por aplicación da lexislación de conservación da natureza, ou da lexislación reguladora dos espazos naturais, flora e fauna.

k) Os terreos afectados por calquera outra afección derivada da aplicación dunha norma sectorial con incidencia no ámbito do Plan básico autonómico, como poderían ser as relativas a cemiterios, defensa nacional, industrias extractivas e dereitos mineiros, explotación de hidrocarburos, pirotecnias e outras, que se consideren relevantes na redacción deste.

Artigo 99. Planos de identificación dos asentamentos de poboación

1. Dentro da documentación gráfica do Plan básico autonómico incorporarase un conxunto de planos en que se identificarán, de xeito claro e inequívoco, os asentamentos de poboación existentes, clasificados segundo sistema de asentamentos das Directrices de ordenación do territorio e de acordo co artigo 93.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Nestes planos representaranse todos os asentamentos de poboación, grafándoos de xeito que se identifique claramente a que sistema dos establecidos polas Directrices de ordenación do territorio pertence cada un, así como os ámbitos municipais e provinciais de que forman parte.

Artigo 100. Ordenanzas tipo de edificación e usos do solo

1. Dentro da súa documentación escrita, o Plan básico autonómico incorporará un conxunto de ordenanzas tipo definindo, polo menos, as seguintes:

a) Ordenanza reguladora das disposicións xerais.

b) Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva.

c) Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación extensiva.

d) Ordenanza reguladora do solo urbano consolidado. Uso industrial e terciario.

e) Ordenanza reguladora do solo destinado a equipamentos.

f) Ordenanza reguladora do solo destinado a infraestruturas de redes de servizos.

g) Ordenanza reguladora do solo destinado a infraestruturas de comunicacións.

h) Ordenanza reguladora do solo destinado a espazos libres e zonas verdes.

i) Ordenanza reguladora do solo de núcleo rural tradicional.

j) Ordenanza reguladora do solo de núcleo rural común.

k) Ordenanza de protección do solo rústico.

2. O plan establecerá unhas disposicións xerais para todas as ordenanzas en que se terán en conta determinacións comúns de aplicación a todas elas.

3. Para cada unha das ordenanzas tipo particulares o Plan básico autonómico definirá as condicións necesarias, como:

a) Ámbito de aplicación.

b) Usos permitidos, usos compatibles e/ou complementarios e usos prohibidos.

c) Condicións da edificación: parcela mínima, tipoloxías, recuamentos, ocupación máxima, pendente máxima de cuberta, altura máxima, aproveitamento baixo cuberta, voos, frontes mínimos de fachada e outros.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

d) Condicións particulares, cando proceda: instalacións desmontables, características dos peches, entre outras.

e) Normas de protección, cando proceda.

Artigo 101. Catálogo

1. De acordo co disposto no artigo 195.2, o Plan básico autonómico conterá un catálogo en que se recollerán todos os bens inmobles do patrimonio cultural, tanto os inscritos no Rexistro de Bens de Interese Cultural de Galicia como no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia, no ámbito da Comunidade Autónoma, no momento da súa aprobación inicial, así como aqueles que indique motivadamente a consellería competente en materia de patrimonio cultural, estean ou non incorporados no censo, cos seus contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

2. O catálogo do Plan básico autonómico conterá unha listaxe dos ditos elementos, organizado por provincias e municipios, no cal se recollerán os seguintes datos respecto de cada elemento catalogado:

a) Situación do ben: núcleo de poboación, parroquia, municipio e provincia.

b) Identificación: no Rexistro de Bens de Interese Cultural/no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia.

c) Tipo de ben: arqueolóxico, arquitectura civil, arquitectura relixiosa, elemento etnográfico ou outros.

d) Outros datos referidos á protección do elemento contidos no planeamento que orixinou a súa catalogación, de ser o caso.

Sección 3ª. Procedemento de aprobación do Plan básico autonómico

Artigo 102. Procedemento de aprobación do Plan básico autonómico

1. A consellería competente en materia de urbanismo promoverá a redacción do Plan básico autonómico. O órgano competente en materia de urbanismo remitirá ao órgano ambiental un borrador do referido documento, xunto coa solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica ordinaria e do documento inicial estratéxico (artigo 50.1 da LSG).

Este borrador será un documento íntegro co contido documental completo definido nos artigos anteriores.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 50.2 da LSG).

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 urbanismoa (artigo 50.2 da LSG).

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 (artigo 50.2 da LSG).

Simultaneamente, serán consultadas as empresas ou entidades titulares dos sistemas de infraestruturas de redes de servizos, as cales deberán facilitar información sobre os seus plans de investimentos en infraestruturas aprobados, así como sobre a planificación estratéxica plurianual para a súa adecuada coordinación coa planificación urbanística.

O órgano competente en materia de urbanismo elaborará o estudo ambiental estratéxico, atendendo aos criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido exixible pola lexislación vixente (artigo 50.2 da LSG).

Así mesmo, deberá solicitar, no momento que corresponda en cada caso, os informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa normativa vixente.

No anexo II recóllese unha listaxe dos informes sectoriais preceptivos e do momento en que estes deben ser solicitados.

3. A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo procederá á aprobación inicial do Plan básico autonómico e someterá o documento a información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia, nos boletíns oficiais das provincias e como mínimo en dous dos xornais de maior difusión na comunidade autónoma (artigo 50.3 da LSG).

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 (artigo 50.3 da LSG).

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 (artigo 50.3 da LSG).

O informe dos municipios afectados referirase, como mínimo, aos seguintes termos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

– Conformidade coa listaxe de asentamentos de poboación identificados polo Plan básico autonómico para o concello correspondente.

– Correspondencia dos topónimos municipais cos utilizados no Plan básico autonómico.

– Calquera outro aspecto que o concello considere de interese na redacción do Plan básico autonómico, no seu ámbito de competencias.

Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicasen os informes autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable (artigo 50.3 da LSG).

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 (artigo 50.4 da LSG).

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 (artigo 50.5 da LSG).

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 (artigo 50.5 da LSG).

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 (artigo 50.6 da LSG).

7. Cumpridos os trámites sinalados nos puntos 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 199.2 deste regulamento, e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no ambiente da aplicación do plan básico (artigo 50.7 da LSG).

8. O Plan básico autonómico será definitivamente aprobado polo Consello da Xunta, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo (artigo 50.8 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

9. O acordo de aprobación definitiva do Plan básico autonómico e o documento que conteña a súa normativa serán publicados conforme o disposto no artigo 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e o artigo 199 deste regulamento.

CAPÍTULO III Plan xeral de ordenación municipal

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 103. Formulación e contido

1. A redacción do proxecto do plan xeral de ordenación municipal deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar, de acordo co establecido no artigo 85.

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 (artigo 51.2 da LSG).

No caso de plans que abrangan máis dun termo municipal, observarase o disposto no artigo 188.

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 (artigo 51.3 da LSG).

4. O plan xeral de ordenación municipal establecerá:

a) Con carácter mínimo obrigatorio, a ordenación estrutural do termo municipal completo e a ordenación pormenorizada do solo urbano consolidado e do solo de núcleo rural, salvo no caso de que opte pola remisión da ordenación detallada de parte do seu ámbito a un plan especial.

b) Con carácter potestativo, a ordenación pormenorizada do solo urbanizable e do solo urbano non consolidado, podendo ser remitida en ambos os dous casos a súa ordenación detallada ao planeamento de desenvolvemento.

5. 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 51.4 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 104. Obxecto do plan xeral nas distintas clases de solo

1. Os plans xerais teñen por obxecto no solo urbano a súa delimitación, a súa ordenación mediante a regulación detallada, ou remitida a planeamento de desenvolvemento, do uso dos terreos e da edificación, sinalando as actuacións de reforma interior, de renovación urbana, de nova urbanización ou de dotación que resultaran procedentes no solo urbano non consolidado.

No solo urbano consolidado favorecerán a conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciais ou distintivos que conforman a identidade local.

En tal sentido, procurarase manter a trama urbana existente e as construcións de nova planta, así como a reforma, rehabilitación ou ampliación das existentes serán coherentes coa tipoloxía arquitectónica característica do contorno, en particular en canto á altura, ao volume e ao fondo edificable.

2. Os plans xerais teñen por obxecto no solo de núcleo rural a delimitación e a categorización dos núcleos rurais tradicionais e comúns, establecer a súa ordenación mediante a regulación detallada do uso dos terreos e da edificación, e sinalar as actuacións de carácter integral que resultasen procedentes, sen prexuízo do establecido no artigo 124.3 cando o plan remita a ordenación detallada dun núcleo a un plan especial.

Os plans xerais, no solo de núcleo rural, favorecerán a conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espazos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciais ou distintivos que conforman a identidade dos núcleos.

En tal sentido, procurarase manter a trama existente, e as construcións de nova planta, así como a reforma, rehabilitación ou ampliación das existentes serán coherentes coa tipoloxía arquitectónica característica do contorno, en particular en canto á altura e ao volume.

3. No solo urbanizable, os plans xerais teñen por obxecto específico definir os elementos fundamentais da estrutura xeral da ordenación urbanística do territorio e establecer unha regulación xenérica dos diferentes usos globais e niveis de intensidade, fixando as condicións para o seu desenvolvemento.

4. No solo rústico, os plans xerais teñen por obxecto específico protexer os terreos sometidos a algún réxime especial incompatible coa súa transformación, de acordo cos instrumentos de ordenación territorial ou coa normativa sectorial, en razón dos seus valores, ou en función da súa suxeición a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público.

Así mesmo, terá por obxecto específico preservar do proceso de desenvolvemento urbano os terreos que non resulten susceptibles de transformación urbanística por supor un perigo para a seguridade das persoas ou bens, motivado pola existencia de riscos naturais, tecnolóxicos ou de calquera outra índole, ou por considerarse inapropiados para ela, considerando os principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Subsección 1ª. Determinacións xerais

Artigo 105. Determinacións de carácter xeral

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

a) Obxectivos xerais e criterios da ordenación compatibles coa normativa sectorial e ambiental, cos instrumentos de ordenación do territorio e co planeamento dos municipios limítrofes (artigo 52.a) da LSG).

Así mesmo, estes obxectivos e criterios deberán ser coherentes cos obxectivos xerais da actividade urbanística pública e orientarse de maneira preferente a resolver as necesidades de dotacións urbanísticas e de solo que deriven das características do propio concello.

O plan xeral deberá definir unha estratexia e modelo de ordenación do territorio baseados nos principios de desenvolvemento territorial e urbano sustentable e de mellora da calidade de vida dos habitantes do municipio.

b) Clasificación do solo de todo o termo municipal en todos ou nalgún dos distintos tipos e categorías establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro (artigo 52.b) da LSG).

A clasificación do solo realizarase tendo en conta o disposto no título I.

c) División do solo urbano en distritos (artigo 52.c) da LSG) segundo o disposto no artigo 79.

d) Delimitación dos sectores en solo urbanizable e dos ámbitos de reforma interior no solo urbano non consolidado (artigo 52.d) da LSG) segundo o disposto no artigo 79 e 106.

e) Determinación do sistema de actuación nos ámbitos de solo urbano non consolidado e de solo urbanizable (artigo 52.e) da LSG).

O plan xeral determinará o sistema de actuación con que se desenvolverán os polígonos de xestión que se delimiten nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nos sectores de solo urbanizable que estableza.

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 (artigo 52.f) da LSG).

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 (artigo 52.f) da LSG), segundo o disposto nos artigos 107 a 111.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 52.g) da LSG).

h) Catálogo dos elementos que polos seus valores naturais ou culturais deban ser conservados ou recuperados, coas medidas de protección que procedan (artigo 52.h) da LSG).

O catálogo do plan xeral rexerase polo disposto nos artigos 195 a 198.

i) Delimitación de áreas de repartición en solo urbano non consolidado e en solo urbanizable (artigo 52.i) da LSG).

O plan xeral delimitará as áreas de repartición de acordo co disposto nos artigos 234 e 235.

Cando unha área de repartición conteña máis dun sector de solo urbanizable, ou máis dun ámbito de solo urbano non consolidado, o plan xeral deberá fixar o seu aproveitamento tipo, de acordo co disposto no artigo 236.

j) Carácter público ou privado das dotacións (artigo 52.j) da LSG), segundo o disposto no artigo 112.

k) Determinación dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento. Noutro caso, este prazo será de tres anos (artigo 52.k) da LSG).

l) Determinacións necesarias para que as construcións e instalacións cumpran as condicións de adaptación ao ambiente establecidas polo artigo 91 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no artigo 216 deste regulamento (artigo 52.l) da LSG).

2. Os plans xerais, cando afecten ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado, poderán incorporar, co grao de precisión que corresponda, as determinacións do planeamento anterior que sexan compatibles coa normativa vixente e que o propio plan xeral declare subsistentes, delimitando as correspondentes áreas de planeamento incorporado.

No caso de que tales determinacións sexan incorporadas ao contido do plan xeral, a súa modificación deberá seguir o réxime aplicable ás modificacións deste.

Así mesmo, o plan xeral poderá remitir a ordenación detallada de determinadas áreas a un instrumento de planeamento aprobado con anterioridade declarándoo subsistente, identificándoo con claridade e, a súa data de aprobación e publicación.

Neste caso, a modificación das determinacións do dito planeamento seguirá o réxime aplicable á modificación do instrumento de desenvolvemento de que se trate.

Artigo 106. Delimitación dos ámbitos de solo urbano non consolidado

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O plan xeral deberá delimitar os ámbitos de solo urbano non consolidado nos que vaian ser necesarios procesos de urbanización, de reforma interior, de renovación urbana ou actuacións de dotación, de acordo co establecido no artigo 26.

A delimitación dos ámbitos do solo urbano non consolidado cuxa ordenación remita a un plan especial de reforma interior axustarase ás seguintes regras:

a) Os ámbitos delimitados deberán ter entidade urbanística suficiente para permitir o seu desenvolvemento e adecuada inserción na estrutura xeral do plan, con criterios de racionalidade e calidade urbanística.

b) Para a súa delimitación tomaranse como límites preferentes, os elementos da trama urbana existente que se completa, no seu caso, así como os terreos de dominio público e os elementos xeográficos dominantes.

c) Os ámbitos delimitados deberán incorporar todos os terreos do contorno que deban ser obxecto de obtención e urbanización.

d) Deberán delimitarse os ámbitos de xeito que sexa viable o cumprimento dos estándares urbanísticos establecidos no artigo 69, no distrito do que formen parte.

Artigo 107. Estrutura xeral e orgánica do territorio

1. O plan xeral establecerá os elementos fundamentais da estrutura xeral e orgánica do territorio, tendo en conta o modelo de desenvolvemento urbano adoptado, definindo:

a) A distribución xeral dos usos no territorio, as súas intensidades e as súas relacións funcionais, en especial no relativo:

1º. Ás centralidades urbanas e territoriais existentes e previstas, que podan supoñer grandes afluencias de poboación.

2º. Ao asentamento dos usos residenciais e produtivos.

3º. Á integración dos elementos valiosos do territorio na trama urbana.

b) Os sistemas xerais, e en particular: o sistema xeral de infraestruturas de comunicación, o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, o sistema xeral de equipamentos e o sistema xeral de infraestruturas das redes de servizos, integrados polos elementos relacionados no artigo 65, e segundo o disposto nos artigos 108 a 111.

2. Os sistemas xerais situaranse en calquera das clases de solo establecidas polo plan xeral de acordo con este regulamento, sen que a súa cualificación poida interpretarse como unha clase de solo distinta.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Os plans xerais deberán definir os sistemas relacionados neste artigo coa precisión suficiente para permitir un adecuado desenvolvemento do planeamento a través de plans parciais e plans especiais, de ser o caso.

4. En calquera caso indicarase, para cada un dos elementos dos sistemas xerais non existentes, e que non sexan obxecto de actuacións de carácter supramunicipal, o seguinte:

a) Os criterios de deseño e execución, e os necesarios para o seu dimensionamento, de xeito que se garanta a súa coherencia co conxunto da ordenación xeral.

b) O sistema de obtención dos terreos privados que deban pasar a ser de titularidade pública.

5. Para a obtención dos sistemas xerais, e segundo o establecido no artigo 315, o plan xeral poderá optar por:

a) Incluír os ditos sistemas xerais nos sectores de solo urbanizable ou nos ámbitos de solo urbano non consolidado, e obtelos por cesión obrigatoria.

b) Adscribir os sistemas xerais, de xeito total ou parcial, a unha ou varias áreas de repartición e /ou ámbitos ou sectores, e obtelos por cesión obrigatoria.

c) Obtelos mediante expropiación forzosa, ocupación directa, permuta forzosa ou convenio entre a Administración e o propietario.

Para tal efecto, o plan xeral deberá delimitar, graficamente e con claridade, o ámbito afectado polo sistema xeral e as partes en que se divida para a súa adscrición, de ser o caso.

Cando o plan xeral opte por incluír ou adscribir un sistema xeral a unha área de repartición e, de ser o caso, a un polígono, sector ou ámbito concreto dela, deberá determinar se a ordenación detallada do dito sistema xeral será levada a cabo polo correspondente plan parcial ou plan espacial de reforma interior, ou por un plan especial de infraestruturas e dotacións independente.

Artigo 108. O sistema xeral de infraestruturas de comunicacións

1. O plan xeral deberá definir, segundo as previsións que incorpore, o sistema xeral de comunicacións urbanas e interurbanas, e establecer as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento das redes viarias e ferroviarias, así como, de ser o caso, para instalacións portuarias, aeroportuarias e de servizo do transporte fluvial, de acordo coa normativa e planificación sectorial.

2. Respecto das redes viarias, o plan identificará todos os tramos de estradas que incidan no seu ámbito de aplicación, reflectindo a súa nomenclatura e titularidade e establecendo, en todo caso, o réxime de distancias mínimas e as liñas límite de edificación que a normativa sectorial dispoña.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Así mesmo, deberá incluír as previsións xenéricas sobre ampliación e reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, establecemento de túneles urbanos, aparcadoiros disuasorios, pontes e infraestruturas análogas, e sobre o deseño e conexión das redes peonil e carril-bici, de conformidade coas previsións de fluxo de tráfico rodado e necesidades de desprazamentos de vehículos.

O plan xeral terá en conta o establecido nos estudos informativos de infraestruturas aprobados ou en proceso de aprobación, de acordo coa normativa sectorial de aplicación.

3. O plan deberá considerar, así mesmo, as previsións necesarias respecto da implantación, conservación ou ampliación de instalacións aeroportuarias, portuarias e de transporte fluvial recollidas pola normativa e planificación sectorial correspondente.

Artigo 109. O sistema xeral de espazos libres e zonas verdes

1. O plan xeral definirá e localizará os elementos do sistema xeral de espazos libres e zonas verdes procurando a formación de redes conectadas por percorridos peonís e ciclistas, favorecendo a transición entre o medio urbano e o medio rural e o seu adecuado asollamento, e garantindo o cumprimento da normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

2. O plan xeral establecerá as reservas de solo para o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes que considere necesarias en función das características propias do concello, e respectando as reservas mínimas recollidas no artigo 66.

3. Os espazos libres e as zonas verdes que o plan xeral compute para os efectos de xustificar as reservas mínimas deste sistema cumprirán o establecido no artigo 70.

Artigo 110. O sistema xeral de equipamentos

1. O plan xeral definirá e localizará os elementos do sistema xeral de equipamentos co obxectivo de favorecer a súa funcionalidade e eficiencia, así como de facilitar a súa accesibilidade e o seu uso por parte da poboación. Así mesmo, deberán satisfacerse as exixencias da normativa sectorial.

2. O plan xeral establecerá as reservas de solo para o sistema xeral de equipamentos que considere necesarias en función das características propias do concello, e respectando as reservas mínimas e condicións recollidas nos artigos 66 e 71.

3. O plan xeral sinalará os equipamentos de ámbito funcional supramunicipal de acordo co establecido no artigo 72.

Artigo 111. O sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos

1. O plan xeral definirá como elementos que configuran o sistema xeral de infraestruturas das redes de servizos o conxunto de instalacións, redes e espazos asociados, destinados á prestación dos servizos urbanísticos dos núcleos de poboación do municipio, de acordo co

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

establecido no artigo 76, e establecerá as reservas de solo necesarias en función das características propias do concello.

2. O plan xeral sinalará e xustificará as dimensións e características dos elementos do sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos previstos nel e, especialmente, das conexións coas redes existentes, facendo referencia ao cumprimento das distintas normas sectoriais.

3. Os plan xeral sinalará os elementos do sistema xeral de infraestruturas de servizos de ámbito funcional supramunicipal, de ser o caso.

Artigo 112. Carácter público ou privado das dotacións

O plan xeral terá que definir o carácter das dotacións urbanísticas que se establezan conforme as seguintes regras:

a) Os sistemas xerais e locais son sempre de uso e dominio público.

b) De acordo co establecido no artigo 65.2, considerararanse tamén dotacións de carácter público as infraestruturas de redes de servizos de titularidade privada, sempre que a normativa sectorial correspondente garanta o dereito de acceso a terceiros e sen prexuízo da titularidade pública ou privada dos terreos sobre os cales se localicen.

c) Ademais dos elementos que compoñen os sistemas xerais de dotacións públicas do concello, o plan deberá sinalar as dotacións existentes de carácter privado e, así mesmo, poderá prever novos solos para dotacións privadas, especialmente as referidas ao sistema de equipamentos.

Subsección 2ª. Determinacións en solo urbano consolidado

Artigo 113. Determinacións en solo urbano consolidado

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

a) Delimitación do seu perímetro (artigo 53.a) da LSG).

O plan xeral establecerá o ámbito concreto do solo urbano consolidado a partir da delimitación do seu perímetro ou perímetros. Así mesmo, determinará expresamente a súa superficie.

Para tal efecto, observarase o establecido nos artigos 25 e 26.

b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións de edificación correspondentes a cada zona (artigo 53.b) da LSG), segundo o disposto no artigo 114.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 53. c) da LSG), segundo o disposto no artigo 115.

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 en que se deban situar (artigo 53.d) da LSG), segundo o disposto no artigo 116.

e) Trazado e características da rede viaria pública, coa sinalización de aliñacións (artigo 53.e) da LSG), segundo o disposto no artigo 117.

f) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueloutros servizos que, de ser o caso, prevexa o plan (artigo 53.f) da LSG), segundo o disposto no artigo 118.

g) Establecemento de prazos para a edificación. Noutro caso, este prazo será de tres anos (artigo 53.g) da LSG).

Artigo 114. Cualificación dos terreos

1. O plan xeral deberá establecer a cualificación urbanística do solo urbano consolidado.

A cualificación urbanística comprende:

a) A asignación dos usos pormenorizados correspondentes a cada zona, adscribindo os usos permitidos aos tipos previstos no seguinte parágrafo, ou indicando o único ou únicos usos permitidos, quedando prohibidos os demais.

Os usos pormenorizados son aqueles usos correspondentes ás diferentes tipoloxías en que poden desagregarse os usos globais e que o plan xeral, no caso do solo urbano consolidado, asigna a cada zona concreta.

O réxime pormenorizado de usos distinguirá:

1º. Usos permitidos: principal, complementarios e/ou compatibles.

2º. Usos prohibidos.

b) A asignación da intensidade de uso ou edificabilidade, que se pode expresar en forma numérica ou en forma volumétrica, establecendo os parámetros e as condicións da edificación que definen o volume permitido.

c) Asignación da tipoloxía edificatoria correspondente a cada zona, expresando, para cada tipoloxía que se estableza, as seguintes condicións de edificación: a altura máxima e o número de plantas sobre e baixo rasante dos corpos da edificación, así como a distancia que a

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

edificación ten que manter respecto dos lindeiros da parcela, de ser o caso, establecendo, noutro caso, as aliñacións que correspondan á edificación con relación ás vías e espazos libres, privados e públicos; os fondos edificables, e outros parámetros que considere necesarios.

2. Na fixación dos parámetros referidos na alínea c), o plan xeral terá en consideración os das edificacións existentes no contorno, legalmente realizadas, con uso e tipoloxía similares.

Artigo 115. Delimitación dos espazos libres e zonas verdes

1. O plan xeral delimitará os espazos libres e as zonas verdes de carácter local, de dominio e uso públicos, existentes e previstos no solo urbano consolidado.

Estas dotacións serán independentes das establecidas neste tipo de solo para os sistemas xerais e fixaranse en proporción adecuada ás necesidades colectivas e ás características socioeconómicas da poboación.

2. Para cada un dos espazos libres e zonas verdes que aínda non estean executados, o plan xeral deberá indicar os criterios para o seu deseño e execución, así como o sistema de obtención dos terreos de titularidade privada que deban pasar a titularidade pública.

Artigo 116. Espazos reservados para dotacións e equipamentos

1. Ademais do establecido no artigo anterior para os espazos libres e zonas verdes, o plan xeral sinalará o lugar reservado para as demais dotacións urbanísticas que prevexa, en proporción adecuada ás necesidades colectivas.

Dentro do espazo reservado para estas dotacións urbanísticas, o plan xeral incluirá as previsións relativas aos equipamentos e á instalación ou mellora dos elementos que compoñen os sistemas de infraestruturas de redes de servizos e comunicacións.

2. O plan establecerá as condicións de edificación das dotacións urbanísticas que prevexa, garantindo a súa integración no contorno en que se deban situar.

3. Para cada unha das dotacións que aínda non estean executadas, o plan xeral deberá indicar os criterios para o seu deseño e execución, así como o seu carácter público ou privado, e o sistema de obtención dos terreos de titularidade privada que deban pasar a titularidade pública.

Artigo 117. Trazado e características da rede viaria pública

1. O plan xeral establecerá o trazado e as características da rede viaria, con clasificación desta en función do tráfico previsto, precisando o largo das vías, así como o trazado do viario de conexión aos sistemas xerais, de ser o caso.

2. Para cada unha das vías públicas que integran o sistema de infraestruturas de comunicacións nesta clase e categoría de solo, o plan xeral sinalará, en todo caso, as súas aliñacións.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Tomando como base a análise de mobilidade definida no artigo 139, o plan xeral deberá facer unha previsión de aparcadoiros públicos, decidindo a súa localización en relación coa planificación adecuada do transporte público cando o haxa ou se prevexa a súa implantación, coa existencia de aparcadoiros en superficie e a coexistencia de aparcadoiros privados, co carácter das necesidades de estacionamento, distinguindo entre as propias de residentes e os fluxos de non residentes, e cos demais condicionamentos urbanísticos.

Procurarase evitar que o aparcamento en superficie produza a saturación das vías e dos espazos públicos.

Artigo 118. Características e trazado das redes de servizos

1. O plan xeral establecerá o trazado e as características das instalacións, galerías e redes de abastecemento e evacuación de augas, gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións e daqueloutros servizos que, se é o caso, prevexa, así como a súa conexión aos sistemas xerais, tendo en conta o establecido na normativa e na planificación sectorial correspondente.

Así mesmo, o plan xeral sinalará o lugar reservado para as instalacións que formen parte dos sistemas de infraestruturas de servizos e polas súas características fagan necesaria a reserva e adecuada cualificación de solo.

2. Para cada un dos elementos do sistema de infraestruturas de servizos que aínda non estean executados, o plan xeral deberá indicar os criterios para o seu deseño e execución, así como o sistema de obtención dos terreos que deban pasar a titularidade pública, de ser o caso.

Subsección 3ª. Determinacións en solo urbano non consolidado

Artigo 119. 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 181.3 deste regulamento (artigo 54.1 da LSG).

Neste senso, o plan xeral poderá conter a ordenación detallada que desenvolva ámbitos en que sexan necesarios procesos de urbanización, procesos de reforma interior ou renovación urbana, ou nos cales se leven a cabo actuacións de dotación, de acordo co establecido no artigo 26.1, tendo en conta as reservas de solo que deban satisfacerse en canto a sistemas locais e vivenda protexida no distrito correspondente.

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 (artigo 54.2.a) da LSG), de acordo co disposto no artigo 106.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Determinación dos usos globais e da superficie total edificable (artigo 54.2.b) da LSG), de acordo co disposto no artigo 120.

c) Fixación da contía das reservas mínimas de solo de sistemas locais que deberá prever o plan especial (artigo 54.2.c) da LSG), de acordo co disposto no artigo 121.

d) Previsión dos sistemas xerais necesarios, se é o caso, para o desenvolvemento do plan especial (artigo 54.2.d) da LSG).

e) Fixación das reservas de solo para vivenda protexida, de ser o caso.

Artigo 120. Determinación dos usos globais e da superficie total edificable

1. Para cada un dos ámbitos de solo urbano non consolidado que delimite e non ordene detalladamente, o plan xeral asignará os usos globais de acordo coas seguintes regras:

a) Cando a un mesmo ámbito se lle asignen varios usos globais, esta asignación farase establecendo as correspondentes porcentaxes, especificando cal é o uso característico, é dicir, o que ten maior superficie edificable.

Neste caso, o cálculo da superficie edificable de uso residencial do ámbito (de acordo co disposto no artigo 67.3) realizarase sobre a porcentaxe da superficie do ámbito á cal se lle asigne o uso global residencial.

b) Cando nun mesmo ámbito se estableza un único uso global característico, compatible con outros usos, establecerase unha porcentaxe máxima en que o uso característico poderá ser substituído polos usos compatibles no momento de proceder á ordenación detallada do ámbito.

Neste caso, para o cálculo da superficie edificable de uso residencial, terase en conta o seguinte:

b.1) Se o uso global característico é residencial, e se establecen usos compatibles industriais ou terciarios, a superficie edificable de uso residencial calcularanse atribuíndo a toda a superficie do ámbito o uso característico.

b.2) Se o uso global característico é industrial ou terciario, e se establecen usos compatibles residenciais, considerarase de uso residencial a porcentaxe total permitida para o uso compatible, para efectos do cálculo da superficie edificable de uso residencial.

2. Para cada un destes ámbitos, o plan xeral fixará a edificabilidade lucrativa máxima, tendo en conta os límites de sustentabilidade establecidos neste regulamento nos casos en que sexan necesarios procesos de urbanización, e segundo os seguintes criterios:

– A edificabilidade asignarase mediante o parámetro de metros cadrados de teito edificables por metro cadrado de superficie de solo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

– A edificabilidade deberá ser a adecuada para xerar reservas eficientes para os sistemas locais de equipamentos e zonas verdes que garantan unha adecuada calidade de vida, e unha mestura de usos que favoreza a vitalidade da trama urbana.

Artigo 121. Fixación das reservas mínimas para solo para sistemas locais

1. O plan xeral establecerá as reservas mínimas de solo para sistemas locais adecuadas, analizando as características e necesidades do ámbito e do distrito de que este forme parte e, en todo caso, respectando os estándares mínimos establecidos no artigo 69 para o sistema local de espazos libres e zonas verdes, para o sistema local de equipamentos, para a previsión de prazas de aparcadoiro e para a reserva de arboredo.

De acordo co establecido no artigo 65.6, o plan deberá xustificar que os citados estándares de reserva mínima de solo para sistemas locais se cumpren no conxunto do solo urbano non consolidado de cada distrito.

Polo tanto, o plan deberá establecer as reservas de sistemas que lle corresponden a cada un dos ámbitos de solo urbano non consolidado do distrito, tendo en conta os usos establecidos neles, e atribuíndo logo a cada ámbito concreto as contías que lle adxudique, de xeito que o total da reserva para todos os ámbitos se cumpra no distrito.

2. Cando dentro dun ámbito o plan estableza varios usos globais diferentes, os módulos de reserva deberán aplicarse respecto das diferentes superficies afectadas aos ditos usos.

Cando, dentro dun mesmo ámbito, o plan xeral estableza un único uso global e outros compatibles con este nunha determinada porcentaxe, procederase do seguinte xeito:

a) Se o uso característico é residencial ou hoteleiro e se establecen usos compatibles industriais ou terciarios distintos do hoteleiro, as reservas de solo para sistemas locais calcularanse considerando para todo o ámbito o uso característico.

b) Se o uso global característico é industrial ou terciario distinto do hoteleiro e se establecen usos compatibles residenciais ou hoteleiros, as reservas de solo para sistemas locais calcularanse considerando, para a porcentaxe total permitida para o uso compatible, o uso residencial ou hoteleiro.

Subsección 4ª. Determinacións en solo de núcleo rural

Artigo 122. Determinacións en solo de núcleo rural

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

a) Delimitación do seu perímetro (artigo 55.1.a) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O plan xeral delimitará todos os núcleos rurais existentes no municipio, de acordo coas normas establecidas nos artigos 33, 34 e 35, diferenciando os solos de núcleo rural tradicional dos solos de núcleo rural común, de acordo co seu grao de consolidación e características.

b) Se é o caso, localización reservada para dotacións e equipamentos, sinalando o seu carácter público ou privado (artigo 55.1.b) da LSG), de acordo co disposto no artigo 123.

c) Trazado da rede viaria pública e sinalización de aliñacións (artigo 55.1.c) da LSG).

O plan xeral sinalará as aliñacións de todo o viario e determinará os elementos deste que deban ser obxecto de protección polo seu carácter tradicional e por ser parte fundamental da estrutura do núcleo, como poden ser os muros e peches tradicionais. Así mesmo, establecerá as medidas necesarias para a súa conservación.

d) Regulación detallada dos usos, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das súas características tipolóxicas, estéticas e construtivas (artigo 55.1. d) da LSG), de acordo co disposto no artigo 124.

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 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 (artigo 55.1.e) da LSG), de acordo co disposto no artigo 125.

Artigo 123. Localización de solo de reserva para dotacións e equipamentos

1. O plan xeral poderá reservar solo nos núcleos rurais para espazos libres, zonas verdes, equipamentos e demais dotacións urbanísticas, en proporción adecuada ás necesidades colectivas, incluídas as previsións relativas á instalación ou mellora dos elementos que compoñen o sistema de infraestruturas de redes de servizos do núcleo en función das obrigas de redimensionamento e desenvolvemento das redes existentes por parte das entidades distribuidoras.

Estas reservas estableceranse en función das necesidades existentes ou previstas e non se fixarán estándares mínimos para esta clase de solo, salvo no caso de que o plan delimite áreas nas cales se prevexan actuacións de carácter integral. En tal caso, serán aplicables as reservas de solo para sistemas locais e aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 42.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, para o ámbito de cada actuación integral.

2. Para cada unha das dotacións locais en solo de núcleo rural que aínda non estean executadas, e que non se integren en actuacións de carácter integral, o plan xeral debe indicar a súa situación, así como os criterios para o seu deseño e execución e o sistema de obtención dos terreos de titularidade privada que deban pasar a titularidade pública.

3. 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 42.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 69 deste regulamento (artigo 55.2 da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 123 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado trinta.

Artigo 124. Regulación detallada do solo de núcleo rural

1. O plan xeral conterá a regulación detallada dos usos, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das súas características tipolóxicas, estéticas e construtivas, que serán congruentes coas características e natureza do núcleo rural.

Para tal efecto terase en conta a análise do modelo de asentamento poboacional contida no plan xeral.

2. O plan xeral establecerá as seguintes condicións da edificación nos núcleos rurais, respectando sempre os criterios establecidos neste regulamento:

a) Superficie mínima de parcela necesaria para poder edificar.

b) Ocupación máxima da edificación na parcela.

c) Fronte mínima a viario ou camiño.

d) Recuamentos a lindeiros necesarios para preservar a disposición illada dentro da parcela, salvo nos casos en que expresamente o plan recoñeza a posibilidade de aliñación a camiño ou acaroamento a estremeiros.

e) Altura máxima das edificacións, que deberá ser acorde coas existentes no núcleo.

f) Pendentes máximas das cubertas e altura máxima de cumieira, que deberán ser acordes coas existentes no núcleo.

g) Condicións construtivas e parámetros edificatorios para as instalacións dos sistemas locais de infraestruturas de servizos no núcleo, en particular, para os elementos da rede de distribución de enerxía eléctrica. O plan poderá establecer outras determinacións sobre as condicións tipolóxicas, estéticas e construtivas que deban reunir as edificacións en función das características propias do núcleo.

h) Outras en función das características do núcleo.

3. 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 (artigo 55.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 125. Previsión de áreas para a realización de actuacións de carácter integral

1. O plan xeral poderá delimitar, nos núcleos rurais, áreas nas cales se prevexan actuacións de carácter integral. Para tal efecto, enténdese por actuacións de carácter integral as que teñan por obxecto as actuacións definidas no artigo 37.1.

2. Cando o plan xeral remita a súa ordenación ao planeamento de desenvolvemento, as áreas delimitadas para a realización de actuacións de carácter integral desenvolveranse a través de plans especiais de reforma interior.

3. Deberá garantirse a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do núcleo, respectando o límite de densidade máxima de vinte e cinco vivendas por hectárea.

Subsección 5ª. Determinacións en solo urbanizable

Artigo 126. 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 (artigo 56.1.a) da LSG), de acordo co establecido no artigo 79.

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 (artigo 56.1.b) da LSG), segundo o disposto no artigo 107.

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 (artigo 56.1.c) da LSG), segundo o disposto no artigo 127.

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 (artigo 56.1.d) da LSG), segundo o disposto no artigo 128.

e) Asignación dos usos globais de cada sector e fixación da edificabilidade (artigo 56.1.e) da LSG), segundo o disposto no artigo 129.

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 56.2 da LSG).

Artigo 127. Trazado das redes fundamentais

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Para cada sector de solo urbanizable, o plan xeral establecerá os criterios para o desenvolvemento do sistema de infraestruturas de redes de servizos, garantindo a súa integración no contorno en que se deban situar.

Para tal efecto, o plan deberá sinalar as instalacións esenciais e o trazado das galerías e redes de servizos, para telecomunicacións e para o abastecemento e evacuación de augas, subministración de enerxía eléctrica, gas e daqueloutros previstos, con expresión das súas características técnicas e construtivas fundamentais, de xeito que permita que estes sexan desenvolvidos coa precisión suficiente a través da redacción de plans parciais.

2. Os plans parciais poderán precisar os detalles do trazado das redes viarias e de servizos axustándoas ás características físicas do terreo ou á estrutura urbanística que derive do grao de execución de sectores ou ámbitos estremeiros e das regulamentacións vixentes.

Artigo 128. Determinación das conexións cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector

1. O plan xeral determinará as conexións necesarias cos sistemas xerais existentes e exteriores ao sector e, se é o caso, preverá as 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 (artigo 56.1.d) da LSG).

Para a redacción deste estudo, no referente á capacidade das redes de servizos existentes, terase en conta a información que deberán facilitar as empresas subministradoras e distribuidoras no momento da redacción do plan xeral, de acordo co establecido no artigo 144.4.

A análise da capacidade as redes viarias existentes formará parte da análise da mobilidade referida no artigo 139.

2. Cando proceda, estableceranse os mecanismos que permitan a redistribución dos custos entre os sectores afectados (artigo 56.1.d) da LSG).

Artigo 129. Asignación dos usos globais de cada sector e fixación da edificabilidade

1. Para cada un sectores de solo urbanizable que delimite, o plan xeral asignará os usos globais de acordo coas seguintes regras:

a) Cando a un mesmo sector se lle asignen varios usos globais, esta asignación farase establecendo as correspondentes porcentaxes, especificando cal é o uso característico, é dicir, o que ten maior superficie edificable.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Neste caso, o cálculo da superficie edificable de uso residencial do sector (de acordo co artigo 67.4) realizarase sobre a porcentaxe da superficie do sector á cal se lle asigne o uso global residencial.

b) Cando nun mesmo sector se estableza un único uso global característico, compatible con outros usos, establecerase unha porcentaxe máxima en que o uso característico poderá ser substituído polos usos compatibles no momento de proceder á ordenación detallada deste.

Neste caso, para o cálculo da superficie edificable de uso residencial, terase en conta o seguinte:

b.1) Se o uso global característico é residencial e se establecen usos compatibles industriais ou terciarios, a superficie edificable de uso residencial calcularanse aplicando a toda a superficie do sector o uso característico.

b.2) Se o uso global característico é industrial ou terciario e se establecen usos compatibles residenciais, considerarase de uso residencial a porcentaxe total permitida para o uso compatible, para efectos do cálculo da superficie edificable de uso residencial.

2. Para cada un dos sectores delimitados en solo urbanizable, o plan xeral fixará a edificabilidade lucrativa máxima, respectando os límites establecidos por este regulamento, e en función dos seguintes criterios:

a) A edificabilidade asignarase mediante o parámetro de metros cadrados de teito edificables por metro cadrado de superficie de solo.

b) A edificabilidade deberá ser a adecuada para xerar as reservas eficientes para os sistemas locais de equipamentos e zonas verdes que garantan unha adecuada calidade de vida e unha mestura de usos que favoreza a vitalidade da trama urbana, dando cumprimento ás reservas mínimas establecidas no artigo 69.

c) A edificabilidade acompañarase coa mestura de tipoloxías edificatorias para diversificar os espazos urbanos, salvo que se xustifique a súa improcedencia.

Subsección 6ª. Determinacións en solo rústico

Artigo 130. Determinacións en solo rústico

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

a) Delimitación das distintas categorías de solo rústico, segundo o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, neste regulamento e na lexislación sectorial correspondente, ou por instancia do concello e coa conformidade expresa da Administración competente que tutele o valor obxecto de protección (artigo 57.a) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 57.b) da LSG), tales como:

1º. O solo, a flora, a fauna, a paisaxe, os cursos e masas de auga, e demais elementos naturais.

2º. O medio natural ou aqueles dos seus elementos que tivesen sufrido algún tipo de degradación.

3º. Os xacementos arqueolóxicos e as construcións ou restos daquelas de carácter histórico-tradicional, arquitectónico ou que conteñan algún elemento sinalado de carácter cultural situados neste tipo de solo.

4º. Os que, pola súa alta produtividade, deban ser destinados a determinados cultivos ou explotacións agrícolas, gandeiras, mineiras ou forestais, de acordo coa normativa sectorial de aplicación.

5º. Calquera outro que sexa merecedor de protección.

2. Sen prexuízo do disposto no artigo 36.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, en relación cos instrumentos de ordenación do territorio, as normas de protección, conservación e recuperación do medio rural non poderán establecer restricións aos usos permitidos e ás condicións da edificación que sexan máis limitativas que as establecidas neste regulamento para o solo rústico, pero poderán regular aqueles aspectos que aquel non detalla especificamente, como as características tipolóxicas, estéticas e construtivas, e os materiais, as cores e os acabamentos.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 130 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado trinta e un.

Sección 2ª. Documentación

Artigo 131. Documentación

1. As determinacións do plan xeral de ordenación municipal as que se fai referencia na sección 1ª do capítulo III do título II da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, desenvolveranse nos seguintes documentos, co contido que se fixa nos artigos seguintes:

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 58 da LSG).

2. O catálogo terá o contido disposto no artigo 197.

3. A documentación do plan xeral formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital, que será entregada á administración correspondente.

Artigo 132. Memoria xustificativa

1. A memoria xustificativa é o documento en que se establecen as conclusións da información urbanística que condicionan ou poden condicionar a ordenación do territorio, e no cal se xustifican o modelo elixido, os parámetros utilizados para a clasificación do solo e o contido das determinacións, tanto as xerais como as concretas, correspondentes ás distintas clases e categorías de solo.

2. O documento da memoria xustificativa estruturarase nas seguintes partes:

a) Parte I. Información.

b) Parte II. Xustificación.

c) Parte III. Anexos.

Artigo 133. Parte I. Información

1. Nesta parte da memoria recolleranse todos os factores que directa ou indirectamente teñen relevancia urbanística por constituíren referencias básicas ou incidiren en calquera aspecto que poida condicionar ou determinar o uso do territorio, á par que conforman a realidade natural, física e socioeconómica do ámbito territorial do plan.

2. Referirase, segundo as características propias do concello, aos seguintes aspectos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) Características naturais do territorio, tales como as xeolóxicas, topográficas, hidrolóxicas, climatolóxicas ou análogas.

b) Usos actuais do solo.

c) Identificación das zonas do territorio en que existan riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofe, ou que perturben o ambiente, a seguridade ou a saúde.

d) Sinalización pormenorizada dos valores paisaxísticos, ecolóxicos, urbanos, culturais, históricos-artísticos ou similares, existentes no ámbito territorial do plan, que poidan ser obxecto de protección.

e) Relación dos núcleos de poboación existentes no municipio, agrupados por parroquias.

f) Determinacións establecidas polos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia no ámbito do plan.

g) Identificación das afeccións derivadas da normativa sectorial que incidan no ámbito do termo municipal.

h) Análise do planeamento vixente nos concellos limítrofes para xustificar a necesidade ou non da congruencia da clasificación e cualificación do solo coa dos terreos estremeiros.

i) Análise do planeamento vixente na actualidade e do seu grao de cumprimento, manifestando expresamente a parte deste que se asuma na nova ordenación, incorporando as determinacións do planeamento de desenvolvemento (áreas de planeamento incorporado), ou facendo referencia ao documento pero sen incorporalo, de ser o caso.

j) Análise do grao de adecuación das dotacións urbanísticas existentes ás necesidades da poboación, en especial no referente ás comunicacións, aos espazos libres e zonas verdes e aos equipamentos.

Así mesmo, análise das redes básicas existentes dos servizos de subministración de auga, hidrantes para incendio, gas, electricidade, telecomunicacións, sistemas para a evacuación de augas residuais e pluviais e outros análogos, con referencia á capacidade das instalacións e redes existentes e ás medidas procedentes para atender as necesidades xeradas.

k) Características demográficas da poboación asentada sobre o territorio, as súas condicións económicas e sociais e as previsións da súa evolución.

Esta análise debe recoller os datos relativos á poboación definidos no artigo 68.

l) Análise da necesidade de vivenda, libre e de protección, e de solo para actividades produtivas.

m) Outros datos informativos de interese para a redacción do plan xeral.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Os aspectos anteriores basearanse en datos obxectivos, obtidos por procedementos de observación ou análise de xeral aceptación, cuxas fontes de obtención e referencia de actualidade se farán constar na memoria.

Artigo 134. Parte II. Xustificación

1. Esta parte da memoria conforma a base sobre a cal se sustentan as grandes decisións do planificador e estará integrada polo conxunto de factores que motivan ou xustifican as opcións adoptadas en canto ao modelo, á clasificación, á categorización e á cualificación do solo.

Redactarase tendo en conta todos os datos recollidos na parte I da memoria.

2. Deberá de referirse, segundo as características do concello, aos seguintes aspectos:

a) Xustificación da conveniencia e oportunidade da redacción do plan.

b) Exame e análise ponderada das diferentes alternativas previstas.

c) Xustificación do modelo de desenvolvemento elixido e descrición da ordenación proposta.

Para tal efecto, observarse o disposto nos artigos 67 e 68 no que respecta á xustificación da capacidade máxima residencial do plan e das súas previsións de crecemento para o horizonte temporal que se estableza.

d) Obxectivos, directrices e estratexia de desenvolvemento a longo prazo no horizonte temporal fixado, incluíndo as previsións concernentes á realización dos sistemas xerais e os prazos a que se deben axustar as actuacións previstas nos ámbitos sometidos a planeamento de desenvolvemento.

e) Establecemento das clases e categorías de solo incidentes no plan, detallando a superficie incluída en cada unha delas. Neste senso, deberán motivarse os criterios adoptados para:

1º. A delimitación dos ámbitos de solo urbano consolidado e non consolidado, segundo o disposto nos artigos 25 e 26.

2º. A delimitación dos solos de núcleo rural e a súa categorización como comúns ou tradicionais. Para tal efecto, xustificación do nivel de consolidación pola edificación de polo menos o 50 %, no caso dos tradicionais, e dun terzo da súa superficie, no caso dos comúns, segundo o disposto nos artigos 33, 34 e 35.

3º. A inclusión de terreos na clase de solo urbanizable, de acordo co disposto no artigo 41.

Para tal efecto, xustificación dos desenvolvementos residenciais propostos polo plan en solo urbanizable, segundo o disposto no artigo 68.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4º. A inclusión de terreos na clase de solo rústico, nas categorías de solo rústico de protección ordinaria ou de especial protección, e nas súas correspondentes subcategorías, de acordo co disposto nos artigos 45, 48 e 49.

f) Identificación dos distritos delimitados no solo urbano, dos ámbitos delimitados no solo urbano non consolidado, dos sectores delimitados en solo urbanizable, e das áreas de actuación integral nos solos de núcleo rural, de ser o caso, con expresión das súas superficies, e asignación dos usos globais e intensidades cando corresponda.

g) Xustificación das reservas de solo para sistemas xerais, segundo o disposto no artigo 66, e xustificación das reservas para atender as necesidades que deriven do plan en relación cos sistemas de infraestruturas de servizos e comunicacións.

h) Xustificación das reservas mínimas para sistemas locais nos ámbitos de solo urbano non consolidado, de acordo co establecido no artigo 69.

i) Xustificación das reservas de solo para vivenda protexida, de acordo co artigo 77.

j) Xustificación da coherencia do plan cos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia no seu ámbito; en particular, xustificación da coherencia e conformidade do plan coas determinacións e criterios establecidos polas directrices de ordenación do territorio, incorporando unha valoración da correspondencia dos seus contidos con respecto ao disposto nelas.

k) Xustificación das áreas de repartición delimitadas polo plan, de acordo co establecido nos artigos 234 e 235, e do equilibrio exixido entre elas; especificacións dos sistemas xerais incluídos ou adscritos ás ditas áreas de repartición e/ou aos sectores e ámbitos de solo urbano non consolidado correspondentes, de ser o caso.

l) Xustificación razoada do sistema de ponderación empregado para a elección dos parámetros aplicables na obtención do aproveitamento tipo, de ser o caso.

m) Calquera outra circunstancia respecto da cal se impoña unha motivación ou xustificación na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou neste regulamento.

3. Achegarase unha listaxe das dotacións do termo municipal, identificando o código, a súa superficie, a diferenciación da dotación de acordo cos artigos 70 e 71, a cualificación como sistema local ou xeral ou de ámbito funcional superior ao do plan xeral, o carácter público ou privado, e se a dotación é existente ou prevista. Neste último caso, indicarase o sistema de obtención do solo segundo o disposto no artigo 129 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 315 deste regulamento, ou se está obtido, e no caso de cesión gratuíta, identificación do ámbito a que se vincula e a situación de inclusión ou adscrición a este.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 134 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado trinta e dous.

Artigo 135. Parte III. Anexos á memoria

A memoria xustificativa incorporará os seguintes documentos anexos:

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

Este documento deberá recoller a xustificación do título III, e para tal efecto determinaranse as medidas adoptadas polo plan para acadar os obxectivos establecidos no citado título.

Así mesmo, incorporará as medidas que se establezan para garantir a protección da paisaxe, de acordo coa normativa sectorial de aplicación.

b) Informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial aplicable.

A memoria xustificativa do plan incluirá nun anexo un informe en que se xustifique o cumprimento de toda a normativa sectorial con incidencia no planeamento urbanístico do termo municipal.

d) Anexo síntese.

A memoria conterá un documento de síntese que expresará, en termos precisos e cunha extensión proporcionada, a finalidade e os contidos fundamentais do plan.

Este documento incorporará unha ficha resumo segundo o modelo recollido no anexo III.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 135 apartado c) suprimido por artigo único apartado trinta e tres.

Artigo 136. Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional e da mobilidade

1. Para a redacción deste documento tomaranse como base os datos recollidos na memoria informativa.

2. O documento estruturarase nas seguintes partes:

a) Parte 1: estudo do medio rural.

b) Parte 2: análise do modelo de asentamento poboacional.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) Parte 3: análise da mobilidade.

Artigo 137. Estudo do medio rural

O estudo do medio rural servirá de base para establecer as medidas tendentes á conservación e mellora das súas potencialidades intrínsecas e, en particular, para a protección dos seus valores ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais ou con potencialidade produtiva.

Para estes efectos, o plan analizará detalladamente os usos do solo, a paisaxe e o parcelario rural, a súa estrutura e evolución, a tipoloxía das edificacións e construcións tradicionais da zona, as infraestruturas existentes, os camiños e as vías rurais, o planeamento urbanístico dos municipios limítrofes e calquera outra circunstancia relevante para a xustificación das medidas de protección e mellora que estableza.

Así mesmo, con base nesta análise, o plan xeral poderá propor a clasificación e categorización como solo rústico de especial protección de ámbitos que conteñan valores merecedores da tal protección e que non conten con afección sectorial. Esta categorización deberá contar sempre coa conformidade expresa da Administración que exerza a competencia sectorial, de acordo co disposto no artigo 49.3.

Artigo 138. Análise do modelo de asentamento poboacional

1. A análise do modelo de asentamento poboacional terá por obxecto determinar as medidas que se vaian adoptar para a súa ordenación e mellora e a preservación dos asentamentos tradicionais, definindo os elementos que o constitúan e destacando a división parroquial, o sistema de núcleos de poboación urbanos e rurais, a súa capacidade de acollida da demanda previsible de uso residencial no medio rural, e a súa relación co medio natural e produtivo.

Co fin de fundamentar a delimitación dos núcleos rurais existentes, deberá analizarse individualmente cada núcleo, de acordo co establecido nos números seguintes.

2. A análise do modelo de asentamento poboacional terá o seguinte contido:

a) Unha memoria en que se analizarán, como mínimo, os seguintes aspectos:

a.1) Marco territorial. Análise da evolución dos asentamentos de poboación no concello: elementos centralizadores e de dispersión. Cando proceda, incorporarase unha análise do marco metropolitano.

a.2) Desenvolvemento do planeamento vixente. Consecuencias sobre o modelo de asentamento, especialmente no medio rural.

a.3) Identificación dos núcleos de poboación do municipio. Esta información reflectirase nunha listaxe ordenada por parroquias de todos os asentamentos do termo municipal, e categorizados segundo o sistema de asentamentos definido nas directrices de ordenación do territorio, asignando un código a cada núcleo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a.4) Identificación das áreas de recualificación existentes no municipio, de ser o caso.

b) Redactarase unha ficha para cada un dos núcleos rurais delimitados polo plan, co seguinte contido mínimo:

b.1) Identificación: nome, situación por parroquia e código asignado.

b.2) Tipo de núcleo: respecto do sistema de asentamentos das directrices de ordenación do territorio.

b.3) Superficie e grao de consolidación: superficie de núcleo delimitada e categoría de solo (común e tradicional), número de parcelas edificadas e consolidación en función do establecido no artigo 35, con expresión do método empregado. De empregarse o método gráfico, achegaranse os planos correspondentes para a súa comprobación.

b.4) Evolución: breve descrición da evolución do núcleo, tendencias de crecemento /decrecemento da poboación. Para tal efecto, poderán terse en conta os datos dispoñibles no Instituto Galego de Estatística.

b.5) Condicionantes do contorno: existencia de elementos naturais que condicionen o seu crecemento: topografía, canles de auga, situación costeira, existencia de elementos catalogados polos seus valores patrimoniais, naturais, paisaxísticos e outros.

b.6) Características da edificación: breve descrición da tipoloxía predominante no núcleo: tipo de edificacións, usos, sistemas construtivos, materiais, alturas e outros.

b.7) Sistema viario: breve descrición do sistema viario do núcleo e da pervivencia ou non da estrutura de camiños tradicionais, muros de peche e outros elementos.

b.8) Sistema de servizos urbanos: identificación e características principais das redes de servizos existentes no núcleo: de abastecemento e evacuación de augas, de subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, gas, telecomunicacións e outros, con análise do estado das redes e instalacións en relación coas necesidades actuais e das medidas procedentes para atender as necesidades que deriven do plan.

b.9) Identificación dos equipamentos e zonas verdes ou espazos libres, elementos existentes ou propostos no núcleo. Indicación do seu carácter público ou privado, superficie e características principais.

b.10) Identificación de áreas de actuación de carácter integral, de ser o caso, con expresión da súa superficie e da densidade máxima asignada a cada área.

c) Coa ficha de cada núcleo xuntarase unha serie de planos a escala mínima 1:2.000.

c.1) Planos de información, realizados sobre base topográfica, nos cales se reflectirá:

1º. O perímetro do núcleo delimitado.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2º. Os elementos catalogados e os seus contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

3º. Os equipamentos e espazos libres e zonas verdes existentes identificados polo plan, de ser o caso, con indicación do seu carácter público ou privado.

4º. Trazado e características das redes de servizos existentes no núcleo, de ser o caso.

5º. As afeccións sectoriais e dos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia sobre o núcleo.

6º. As edificacións de carácter tradicional existentes, diferenciando as que non poidan terse en conta para que poida considerarse unha parcela como edificada, nos termos sinalados no artigo 35.1.d).

c.2) Planos de ordenación, realizados sobre base parcelaria catastral, nos cales se reflectirá:

1º. O perímetro do núcleo delimitado.

2º. Localización reservada para os espazos libres, zonas verdes e equipamentos previstos polo plan, de ser o caso.

3º. Trazado e características da rede viaria, con sinalización do largo e das aliñacións de todas as vías.

4º. Trazado e características das redes de servizos propostas.

5º. Delimitación das áreas de actuación integral no núcleo.

6º. Cualificación urbanística de todo o núcleo, reflectindo a ordenanza ou ordenanzas de aplicación nel.

7º. As clases e categorías de solo dos terreos estremeiros co solo de núcleo delimitado.

d) Á ficha de cada núcleo xuntaranse tamén dúas fotografías aéreas a escala similar á dos planos anteriores: unha correspondente ao «voo americano» do ano 1956, e outra o máis recente posible respecto do momento da tramitación do plan, sobre as cales se reflectirá o perímetro do núcleo delimitado.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 138 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado trinta e catro.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 138 apartado 2 nova redacción por artigo 9 apartados catro e cinco.

Artigo 139. Análise da mobilidade

1. O plan deberá conter un estudo que avalíe a idoneidade da ordenación prevista en relación co tráfico e coa mobilidade, estudando os fluxos existentes e previstos.

2. No caso de municipios con poboación igual ou superior a 50.000 habitantes, este estudo poderá asimilarse aos plans de mobilidade sustentable regulados na Lei 2/2011, de economía sostible.

3. No caso de municipios con poboación inferior a 50.000 habitantes, o contido do estudo será proporcional á súa complexidade.

4. En ambos os casos, a análise da mobilidade desenvolverá, cando menos, as seguintes determinacións:

a) Diagnose da situación:

1º. Análise das necesidades de tráfico xeradas polos usos, existentes e previstos, e xustificación da suficiencia das solucións adoptadas.

Para tal efecto, analizaranse os elementos do sistemas xeral de infraestruturas de comunicacións existentes e a súa posible ampliación ou reforzo a causa das novas necesidades xeradas polos desenvolvementos propostos.

2º. Análise do fomento de medidas de mobilidade sustentable, como a implantación do carril-bici, a mellora das conexións peonís, a previsión de aparcadoiros disuasorios na periferia dos núcleos urbanos, a accesibilidade dos cidadáns ao transporte público e outras medidas de características análogas.

3º. Análise da dotación de prazas de aparcadoiro públicas existentes, e da necesidade de novas prazas, tanto en superficie coma no subsolo, e carácter das necesidades de estacionamento distinguindo entre as propias de residentes e os fluxos de non residentes.

4º. Así mesmo, analizarase a posible dotación de aparcadoiros para vehículos pesados.

b) Obxectivos que se deben lograr.

c) Medidas a adoptar:

1º. Medidas propostas en relación co transporte colectivo: implantación ou reforzo, de ser o caso.

2º. Medidas propostas para facilitar a mobilidade entre os núcleos urbanos e os rurais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3º. Medidas propostas para facilitar a mobilidade das persoas con discapacidade, tanto nos novos desenvolvementos previstos como nas áreas urbanas consolidadas, de acordo coa normativa sectorial en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.

4º. Medidas propostas en relación co transporte de mercadorías.

d) Mecanismos de financiamento oportunos e procedementos para o seu seguimento, avaliación e revisión.

e) Análise de custos e beneficios económicos, sociais e ambientais.

Análise económica das actuacións programadas en relación coa mobilidade urbana e coa implantación ou modificación de servizos de transporte colectivo.

Artigo 140. Planos de información urbanística

Dentro da documentación gráfica do plan xeral incorporarase un conxunto de planos de información, en que se reflectirá a situación do territorio do termo municipal, organizados nos seguintes bloques:

1. Planos de información xeral que definen, cando menos, os seguintes aspectos:

a) Usos do solo existentes: agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, extractivos e outros.

b) Mapas de riscos, que sinalan as áreas vulnerables pola existencia de riscos naturais, xeolóxicos ou tecnolóxicos, áreas afectadas por impactos ambientais relevantes e as zonas de fluxo preferente.

Neste sentido, incorporaranse mapas de capacidade do territorio en canto á contaminación atmosférica, de protección da contaminación luminosa e de contaminación acústica, no suposto de que se elaborasen, de acordo co disposto na normativa sectorial.

c) Características topográficas do territorio, con expresión dos límites de pendentes superiores ao 50 % nas áreas susceptibles de desenvolveren solos urbanizables, e rede hídrica.

d) Determinacións dos instrumentos de ordenación do territorio e afeccións da normativa sectorial que deban ser tidas en conta para a ordenación urbanística.

e) Identificación dos elementos incluídos no catálogo cos seus contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

f) Determinacións da ordenación estrutural e clasificación do solo, referidas ás áreas contiguas dos municipios estremeiros, que acrediten a compatibilidade entre estas e as propostas polo plan xeral.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

g) Evolución urbanística do concello, que comprenda a clasificación urbanística do planeamento precedente, de ser o caso, e a expresión do solo ocupado pola edificación, sinalando os solos urbanos e os núcleos rurais, así como os terreos ocupados por edificación dispersa. Neste plano sinalaranse os instrumentos de planeamento de desenvolvemento en execución, coas datas de aprobación e o grao de execución acadado.

h) Redes xerais de servizos existentes, identificando as redes principais de distribución de enerxía eléctrica, de telecomunicacións, de abastecemento e distribución de auga, de saneamento, de abastecemento e, de ser o caso, de distribución de gas, con indicación do seu estado, capacidade e grao de utilización, no ámbito municipal e, especialmente, nas áreas ocupadas pola edificación.

i) Rede xeral de comunicacións; viaria e de ferrocarrís, existentes ou contidas en estudos informativos aprobados, así como outras infraestruturas de interese xeral como portos e aeroportos e de transporte fluvial, coas servidumes e restricións impostas pola normativa sectorial respectiva.

Cando sexa establecida pola correspondente normativa sectorial, representarase a liña límite de edificación e do dominio público, de acordo con aquela.

j) Identificación e localización dos espazos libres, zonas verdes e equipamentos existentes, diferenciando o seu carácter público ou privado, de conformidade coa codificación que figure na memoria.

A escala mínima dos planos de información xeral será 1/10.000. Utilizaranse escalas de maior aproximación e/ou dividirase a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou a súa densidade.

2. Planos de información do solo urbano: deberán formularse os planos que sexan precisos para expresar pormenorizadamente o estado actual do solo urbano en canto:

a) Ao seu perímetro.

b) Ás características das obras de urbanización, do viario e das redes de servizos existentes.

c) Ás características das edificacións existentes.

d) De ser o caso, á delimitación das áreas que non conten con todos os servizos pero que estean ocupadas pola edificación en, polo menos, dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela segundo a ordenación que o plan estableza, e poidan clasificarse como solo urbano de acordo co artigo 25.

Os planos de información do solo urbano elaboraranse a escala mínima 1:5.000. Utilizanranse escalas de maior aproximación e/ou dividirase a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou a súa densidade.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Planos de información do solo de núcleo rural: o contido informativo relativo aos núcleos rurais existentes incorporarase aos planos adxuntos ás fichas da análise do modelo de asentamento poboacional, co contido definido no artigo 138.2 c.1).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 140 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado trinta e cinco.

Artigo 141. Planos de ordenación urbanística

Dentro da documentación gráfica do plan xeral incorporarase un conxunto de planos en que se reflectirá a ordenación urbanística do territorio do termo municipal, organizados nos seguintes bloques:

1. Planos a escala mínima 1:5.000 de estrutura xeral e orgánica do territorio, nos cales se sinalen, conxunta ou separadamente, o sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, o sistema xeral de equipamentos e o sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos, así como os núcleos de poboación existentes no municipio e crecementos previstos.

2. Planos a escala mínima 1:5.000 de clasificación e categorización do solo, cos límites parroquiais.

3. Planos a escala mínima 1:5.000 de ordenación e xestión do solo nos cales se sinale conxunta ou separadamente, os seguintes aspectos:

a) Determinación da delimitación do solo urbano, así como a identificación e delimitación dos seus distritos.

b) Diferenciación, dentro do solo urbano non consolidado, dos terreos en que sexan necesarios procesos de urbanización, de reforma interior ou renovación urbana ou de actuacións de dotación.

c) Delimitación dos sectores de solo urbanizable, con asignación dos usos globais, das áreas de actuación integral en núcleo rural, das áreas de planeamento incorporado, das áreas de planeamento declarado subsistente e das áreas de recualificación.

d) Identificación das actuacións illadas en solo urbano ou de núcleo rural.

e) Delimitación das áreas de repartición, sinalando e grafando, de ser o caso, os sistemas xerais incluídos ou adscritos a elas.

f) Delimitación, de ser o caso, das actuacións sobre o medio urbano de conformidade co sinalado na lexislación estatal.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. Planos de ordenación do solo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, nos cales se reflictan conxunta ou separadamente os seguintes aspectos:

a) A cualificación urbanística de todo o ámbito, reflectindo as ordenanzas de aplicación correspondentes a cada zona.

b) A delimitación dos espazos libres e zonas verdes públicas existentes e previstas.

c) A localización dos equipamentos existentes e previstos, sinalando o seu carácter público ou privado.

d) O trazado e características da rede viaria, clasificada segundo o tráfico, sinalando as aliñacións e o largo de todas as vías e o trazado do viario de conexión co sistema xeral de infraestruturas de comunicación, de ser o caso.

e) A situación e as características da previsión de aparcadoiros públicos.

f) O trazado e as características das instalacións, galerías e redes de abastecemento e evacuación de augas, subministración de enerxía eléctrica, de gas e telecomunicacións, e outros servizos que o plan prevexa, así como das conexións previstas co sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos.

5. Planos de ordenación do solo de núcleo rural: o contido relativo á ordenación dos núcleos rurais incorporarase aos planos adxuntos ás fichas da análise do modelo de asentamento poboacional, co contido definido no artigo 138.2.c.2).

6. Cando opte pola súa ordenación detallada para os sectores, áreas e ámbitos correspondentes, o plan xeral deberá incluír a mesma documentación que se establece para os plans parciais e os plans especiais de reforma interior, respectivamente.

7. Os planos de ordenación deberán ser realizados, como mínimo, á escala indicada nos puntos anteriores. Utilizaranse escalas de maior aproximación e/ou dividirase a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou a súa densidade.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 141 nova redacción por artigo único apartado trinta e seis.

Artigo 142. Normas urbanísticas

1. As normas urbanísticas do plan xeral establecerán, mediante un texto articulado, as determinacións que correspondan, para cada clase e categoría de solo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Na redacción das normas urbanísticas procurarase evitar a reprodución de toda normativa legal ou regulamentaria de carácter sectorial, co obxecto de limitar o seu contido ás regulacións urbanísticas e evitar a produción de documentos voluminosos. Serán suficientes as referencias precisas á dita normativa, sen prexuízo de posteriores modificacións.

3. O plan conterá unhas normas urbanísticas xerais que establecerán, como mínimo, as seguintes cuestións:

a) As instrucións aclaratorias e facilitadoras da comprensión, da interpretación e da aplicación dos documentos que integren o plan.

b) A regulación común aos distintos usos posibles en cada clase de solo.

c) A regulación xeral de tipoloxías e sistemas de medición dos parámetros edificatorios, así como o establecemento das condicións de habitabilidade e as dimensións dos diferentes elementos construtivos, que non estean regulados na normativa sectorial correspondente.

d) A regulación concreta das dotacións, sen prexuízo do establecido na normativa sectorial de aplicación.

e) O réxime de protección e as servidumes e demais limitacións derivadas dos bens de dominio público situados no termo municipal, segundo as previsións da normativa sectorial aplicable.

f) As determinacións do réxime das construcións e edificacións preexistentes que queden en situación de incompatibilidade co novo plan.

g) As determinacións do réxime de usos e obras provisionais recollidos no artigo 204, para o solo urbano non consolidado, solo urbanizable e terreos afectados a sistemas xerais, mentres non se inicie o procedemento de xestión correspondente.

h) As determinacións do réxime transitorio, que serán de aplicación mentres non se aproben os correspondentes plans especiais, relativas:

h.1) Aos ámbitos de solo urbano consolidado ou de solo de núcleo rural cuxa ordenación detallada sexa remitida polo plan xeral a un plan especial de protección.

h.2) Aos ámbitos de solo urbano non consolidado en que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana, ou en que se vaian desenvolver actuacións de dotación, segundo o establecido no artigo 26.1 b.2) e b.3), cuxa ordenación detallada sexa remitida polo plan xeral a un plan especial de reforma interior.

h.3) Ás áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral polo plan.

4. Para o solo urbano consolidado, para o solo de núcleo rural e para os ámbitos de solo urbano non consolidado e os sectores de solo urbanizable en que o plan xeral estableza a

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

ordenación detallada, a normativa debe organizarse en ordenanzas de edificación e usos do solo.

As ditas ordenanzas conterán, como mínimo, a regulamentación detallada dos usos pormenorizados, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e construcións, así como as súas características tipolóxicas, estéticas e construtivas.

5. Para os demais ámbitos de solo urbano non consolidado e sectores de solo urbanizable, cuxa ordenación detallada sexa remitida polo plan xeral ao planeamento de desenvolvemento, a normativa debe organizarse en fichas que sinteticen as determinacións da ordenación xeral aplicables a eles, incluíndo a súa superficie, os usos globais e as edificabilidades asignadas a cada ámbito ou sector.

Así mesmo, nas fichas estableceranse as características dos sistemas xerais incluídos nestas categorías de solo e as exixencias mínimas, no referente ás infraestruturas e servizos, a que se deba axustar o desenvolvemento dos plans parciais ou, de ser o caso, dos plans especiais.

6. Para o solo rústico, a normativa debe organizarse en normas de protección para cada unha das súas categorías, respectando o disposto no artigo 130.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 142 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado trinta e sete.

Artigo 143. Estratexia de actuación, estudo económico e memoria de sustentabilidade económica

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 (artigo 59.1 da LSG).

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 (artigo 59.2 da LSG).

Así mesmo, o plan realizará unha avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización que resulten necesarias para a remodelación de urbanizacións e espazos públicos existentes e para as intervencións illadas que prevexa no solo urbano consolidado e no solo de núcleo rural.

3. O estudo económico do plan xeral incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta, co contido mínimo sinalado na lexislación estatal.

4. O contido do estudo económico será proporcionado á complexidade da ordenación e características do concello.

5. Ademais do estudo económico, incorporarase o informe de sustentabilidade económica, co contido establecido na lexislación estatal. O informe dividirase en dúas partes:

a) Parte I: avaliación do impacto da actuación urbanizadora nas facendas públicas afectadas polo custo das novas infraestruturas ou da prestación de servizos resultantes.

Esta avaliación estimará o importe total do investimento e os gastos correntes públicos necesarios para a execución e o mantemento de todas as infraestruturas e equipamentos previstos polo planeamento, tanto os correspondentes aos sistemas xerais definidos no plan como aos sistemas locais dimensionados, mediante os estándares que o plan estableza. Así mesmo, estimaranse os ingresos públicos que puidesen derivar da completa execución das previsións do plan xeral.

b) Parte II: análise da suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

Esta análise incorporarase en canto que o plan xeral debe asignar os usos globais, así como as intensidades edificatorias das actuacións previstas destinadas tanto ao uso residencial coma ao produtivo xerador de emprego.

Sección 3ª. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

Artigo 144. Procedemento para a aprobación do plan xeral de ordenación municipal

1. O concello promotor do plan poderá solicitar da consellería competente en materia de urbanismo canta documentación considere necesaria ou de interese para a redacción do plan xeral de ordenación municipal de que se trate (artigo 60.1 da LSG).

A consellería, no prazo máximo dun mes, facilitará á Administración municipal a documentación solicitada e coordinará canta información se deba ter en conta para a redacción do instrumento de planeamento e que deba ser achegada polos diferentes departamentos da Administración autonómica (artigo 60.1 da LSG).

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 (artigo 60.2 da LSG).

O borrador será un documento preparatorio do plan que conteña as liñas esenciais do planeamento e permita coñecer os seus criterios, obxectivos e solucións xerais, así como a súa análise urbanística. Terá o contido mínimo establecido no artigo 145.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 60.3 da LSG).

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 (artigo 60.4 da LSG).

Simultaneamente serán consultadas, entre outras, as empresas ou entidades titulares dos sistemas de infraestruturas de servizos, as cales deberán facilitar información sobre os seus plans de investimentos en infraestruturas en vigor, así como sobre a planificación estratéxica plurianual para a súa adecuada coordinación coa planificación urbanística. Na dita información deberanse recoller as infraestruturas que a entidade ou empresa deba realizar para a atención do crecemento previsible da demanda e para a prestación dos servizos coa calidade regulamentariamente exixida.

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 (artigo 60.4 da LSG).

O documento de alcance do estudo ambiental estratéxico estará á disposición do público a través da sede electrónica do órgano ambiental e do órgano da Administración pública que teña a competencia para a aprobación do plan xeral, segundo o caso.

5. O concello elaborará o estudo ambiental estratéxico atendendo aos 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 (artigo 60.5 da LSG).

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 (artigo 60.6 da LSG).

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 (artigo 60.6 da LSG).

O resumo executivo conterá, como mínimo, os seguintes aspectos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) Os ámbitos en que a nova ordenación altere a vixente, cun plano da súa situación e indicación do alcance da dita alteración.

b) De ser o caso, os ámbitos en que se suspenda o outorgamento de licenzas e a tramitación doutros procedementos, indicando a duración da suspensión.

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 (artigo 60.7 da LSG).

Respecto dos informes sectoriais a que se fai referencia neste número e no número seguinte, no anexo II recóllese unha listaxe dos ditos informes e do momento en que deberá solicitarse cada un deles, de acordo coa normativa sectorial correspondente.

Os concellos limítrofes contarán cun prazo de tres meses para contestar, transcorrido o cal se entenderá que non formulan obxeccións ao plan.

Cumpridos os trámites anteriores, o órgano competente en materia de urbanismo remitirá ao concello o seu resultado e poderase continuar o procedemento (artigo 60.7 da LSG).

8. O concello deberá solicitar, no momento en que corresponda, os demais informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa lexislación vixente (artigo 60.8 da LSG).

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 (artigo 60.9 da LSG).

O expediente de avaliación ambiental estratéxica completo estará constituído pola proposta final do plan, o estudo ambiental estratéxico, o resultado da participación pública e consultas, así como por un documento resumo que describa como se integraron na proposta final do plan os aspectos ambientais, o estudo ambiental estratéxico, a súa adecuación ao documento de alcance e o resultado das consultas realizadas e como estas se formaron en consideración.

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 (artigo 60.10 da LSG).

Se, transcorridos tres meses desde o requirimento do órgano ambiental, o concello non remitiu o expediente reparado, ou se unha vez presentado, for insuficiente, o órgano ambiental

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica e notificará ao concello promotor e á consellería competente en materia de urbanismo a resolución de terminación (artigo 60.10 da LSG).

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 (artigo 60.11 da LSG).

No que respecta á vixencia e ao procedemento de modificación da declaración ambiental estratéxica, aplicarase o disposto na normativa 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e no artigo 199.2 deste regulamento, e indicará as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos no ambiente da aplicación do plan (artigo 60.12 da LSG).

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 (artigo 60.12 da LSG).

Esta circunstancia deberá ser obxecto de informe do secretario municipal con carácter previo ao acordo plenario correspondente.

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 consellería competente en materia de urbanismo (artigo 60.13 da LSG).

14. A consellería, 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 (artigo 60.14 da LSG).

15. Respecto dos plans xerais daqueles concellos con poboación superior a 50.000 habitantes, a consellería competente en materia de urbanismo, no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 60.15 da LSG).

Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderá continuar a tramitación do plan (artigo 60.15 da LSG).

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

a) Aprobar definitivamente o plan, nos mesmos termos en 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 nos artigos 62 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 147 deste regulamento.

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, e resultará aplicable nesas áreas o réxime contido nos artigos 89 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 204 deste regulamento.

d) Non outorgar a aprobación definitiva (artigo 60.16 da LSG).

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 (artigo 60.16 da LSG).

17. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellería competente en materia de urbanismo analizará as cuestións sinaladas no punto 15 anterior (artigo 60.17 da LSG).

18. O acordo de aprobación definitiva do plan xeral e o documento que conteña a súa normativa serán publicados segundo o disposto no artigo 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no artigo 199 deste regulamento.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 144 apartado 7 nova redacción por artigo único apartado trinta e oito.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 145. Contido do documento do borrador do plan xeral

O contido do documento do borrador do plan debe ser suficiente para permitir a súa análise ambiental e urbanística. Para tal efecto, conterá os seguintes documentos:

1. Documentación escrita: unha memoria xustificativa co seguinte contido:

a) Parte I. Información:

a.1) Características naturais do territorio, tales como as xeolóxicas, topográficas, hidrolóxicas, climatolóxicas ou análogas.

a.2) Usos actuais do solo.

a.3) Identificación das zonas do territorio en que, por razóns técnicas, sexa desaconsellable o desenvolvemento urbanizador e edificatorio por concorreren riscos tecnolóxicos, xeotécnicos ou naturais que podan afectar a seguridade das persoas e dos bens.

a.4) Relación dos núcleos de poboación existentes no municipio, agrupados por parroquias.

a.5) Determinacións establecidas polos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia no ámbito do plan.

a.6) Identificación das afeccións derivadas da normativa sectorial que incidan no ámbito do termo municipal.

a.7) Análise do planeamento vixente nos concellos limítrofes, nos límites estremeiros co termo municipal obxecto do plan.

a.8) Análise do planeamento vixente na actualidade e do seu grao de cumprimento, de ser o caso.

a.9) Análise do grao de adecuación das dotacións urbanísticas existentes ás necesidades da poboación.

a.10) Características demográficas da poboación asentada sobre o territorio.

a.11) Análise das necesidades de vivenda e de solo para actividades produtivas.

a.12) Outros datos informativos de interese para a redacción do plan xeral.

b) Parte II. Xustificación:

b.1) Xustificación, en liñas xerais, do modelo de desenvolvemento elixido e descrición da ordenación proposta, logo de análise das alternativas valoradas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b.2) Establecemento das clases e categorías de solo incidentes no plan con expresión dos criterios xerais utilizados para a súa delimitación.

b.3) Identificación dos ámbitos delimitados de solo urbano non consolidado, dos sectores delimitados en solo urbanizable, e das delimitacións de áreas de actuación integral nos núcleos rurais, de ser o caso, con expresión das súas superficies, e asignación dos usos globais e intensidades cando corresponda.

b.4) Reservas mínimas de solo exixidas para sistemas xerais.

b.5) Reservas mínimas de solo exixidas para vivenda protexida.

b.6) Xustificación da coherencia do plan cos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia no ámbito do plan; en particular, xustificación da coherencia e conformidade do plan coas determinacións e criterios establecidos polas directrices de ordenación do territorio, incorporando unha valoración da correspondencia dos seus contidos con respecto ao disposto nelas.

b.7) Informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación.

b.8) Memoria xustificativa de adaptación ao ambiente e da protección da paisaxe.

2. Análise do modelo de asentamento poboacional, co contido determinado no artigo 138 respecto dos planos e das fichas informativas de cada núcleo.

3. Documentación gráfica:

a) Planos de información:

a.1) Planos de información xeral, a escala e co contido definido no artigo 140.

a.2) Planos de información do solo urbano: planos, a escala mínima 1:5.000, que sexan precisos para expresar o estado actual do solo urbano en canto ao seu perímetro e ás características das obras de urbanización e das edificacións existentes.

b) Planos de ordenación:

b.1.) Planos a escala mínima 1:5.000 de estrutura xeral e orgánica do territorio, nos cales se sinalen, conxunta ou separadamente, o sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes, o sistema xeral de equipamentos e o sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos, así como os núcleos de poboación existentes no municipio e crecementos previstos.

b.2.) Planos a escala mínima 1:5.000 de clasificación e categorización do solo, cos límites parroquiais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b.3.) Planos a escala mínima 1:5.000 de ordenación e xestión do solo nos cales se sinalen, conxunta ou separadamente, os seguintes aspectos:

1º. Delimitación do solo urbano e diferenciación do solo urbano consolidado do solo urbano non consolidado.

2º. Delimitación dos sectores de solo urbanizable, con asignación dos usos globais e das áreas de actuación integral en núcleo rural.

b.4.) Planos a escala mínima 1:2.000 de ordenación do solo urbano consolidado nos cales se reflictan, conxunta ou separadamente, os seguintes aspectos:

1º. Delimitación dos espazos libres e zonas verdes públicos existentes e previstos.

2º. Localización dos equipamentos existentes e previstos, sinalando o seu carácter público ou privado.

3º. Trazado da rede viaria e, en particular, do viario de conexión co sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, de ser o caso.

4º. Trazado das redes de servizos que o plan prevexa, así como as conexións previstas co sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 145 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado trinta e nove.

Artigo 146. Competencia para a aprobación definitiva

1. Correspóndelle á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal dos concellos que conten cunha poboación igual ou inferior a 50.000 habitantes (artigo 61.1 da LSG).

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 61.2 da LSG).

Artigo 147. 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 (artigo 62.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 62.2 da LSG).

3. A normativa e as ordenanzas do documento refundido publicaranse de conformidade co disposto nos artigos 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e 199 deste regulamento (artigo 62.3 da LSG).

CAPÍTULO IV Planeamento de desenvolvemento do Plan básico autonómico

Sección 1ª. Os plans básicos municipais

Artigo 148. 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 seren clasificados como solo urbano consolidado. Os plans básicos municipais categorizarán o solo rústico, segundo as delimitacións das afeccións establecidas no Plan básico autonómico (artigo 63.1 da LSG).

Así mesmo, os plans básicos municipais poderán remitir a ordenación detallada de determinadas áreas a un plan especial aprobado con anterioridade declarándoo subsistente, identificándoo con claridade e indicando a súa data de aprobación e publicación. Neste caso, a modificación das determinacións do dito planeamento seguirá o réxime aplicable á modificación do plan especial.

2. Os plans básicos municipais terán vixencia indefinida ata que se aprobe o correspondente plan xeral de ordenación municipal (artigo 63.4 da LSG).

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 148 apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado seis.

Artigo 149. Determinacións dos plans básicos municipais

Os plans básicos municipais conterán as seguintes determinacións:

a) Delimitación e categorización dos núcleos rurais existentes (artigo 63.2.a) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para tal efecto, os plans básicos municipais delimitarán os núcleos rurais existentes no municipio e identificados no Plan básico autonómico, de acordo cos criterios establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e neste regulamento, e categorizaranos, segundo corresponda, como tradicional ou común, de conformidade coas súas características e o seu grao de consolidación.

Así mesmo, os plans básicos municipais poderán declarar subsistentes as delimitacións de núcleos rurais aprobadas con anterioridade, incorporando a delimitación física e a súa parcela ou parcelas mínimas. Nestes casos e para os efectos da aplicación do réxime xurídico xeral de núcleo rural e das ordenanzas do Plan básico autonómico, establecerase a correspondencia entre as diferentes áreas das delimitacións incorporadas e os tipos básicos de núcleo rural previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

b) Delimitación dos terreos que reúnen as condicións para seren clasificados como solo urbano consolidado (artigo 63.2.b) da LSG).

Para tal efecto, o plan básico municipal delimitará o perímetro ou perímetros do solo urbano consolidado, que recollerá os terreos que cumpran as condicións establecidas nos artigos 25 e 26.a). Así mesmo, determinará expresamente a súa superficie.

c) Delimitación e categorización do solo rústico (artigo 63.2.c) da LSG).

O plan básico municipal categorizará como solo rústico especialmente protexido, coas subcategorías que correspondan, aqueles ámbitos merecedores de protección por afección dunha normativa sectorial específica ou dun instrumento de ordenación do territorio, segundo se recolla no Plan básico autonómico para o ámbito do termo municipal.

O resto do solo, o que o plan básico municipal non clasifique e categorice como rústico de especial protección, solo urbano consolidado ou solo de núcleo rural, clasificarase e categorizarase como solo rústico de protección ordinaria.

d) Trazado da rede viaria pública existente e sinalización de aliñacións (artigo 63.2.d) da LSG).

O plan básico municipal establecerá o trazado e as características da rede viaria existente, precisando, en todo caso, o largo das vías e sinalando as súas aliñacións para o solo urbano consolidado e o solo de núcleo rural que delimite.

En ningún caso o plan básico municipal poderá incluír a apertura de novas vías.

e) As ordenanzas de edificación e uso do solo contidas no Plan básico autonómico que sexan aplicables (artigo 63.2.e) da LSG).

Xustificadamente, os plans básicos municipais poderán reaxustar as ditas ordenanzas, con base no estudo pormenorizado do territorio e na análise do modelo de asentamento poboacional.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

f) Delimitación dos ámbitos de ordenación remitida, de ser o caso, identificando con claridade o instrumento e a súa data de aprobación. Neste suposto, a normativa do plan básico municipal recollerá unha ficha para cada ámbito que identifique o documento declarado subsistente.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 149 apartado 1 suprimido, e apartados a), e) e f) nova redacción por artigo 9 apartados sete, oito, nove e dez.

Sección 2ª. Documentación

Artigo 150. Documentación dos plans básicos municipais

1. Os plans básicos municipais conterán, como mínimo, 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 (artigo 63.3) da LSG).

e) Normativa urbanística. Os plans básicos municipais incorporarán as ordenanzas de edificación e uso, segundo o previsto na letra e) do artigo 149.

f) Informe ambiental estratéxico.

2. O catálogo dos plans básicos municipais recollerá os elementos do catálogo do Plan básico autonómico relativos ao ámbito do concello, incorporando a documentación que figura no artigo 197.

3. A documentación do plan básico municipal formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 150 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 150 apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado once.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 151. Memoria xustificativa

1. A memoria xustificativa é o documento en que se establecen as conclusións da información urbanística, obtida, principalmente, das determinacións establecidas no Plan básico autonómico, e se xustifican os parámetros utilizados para a clasificación do solo e o contido das determinacións do plan básico municipal.

2. O documento da memoria estruturarase nas seguintes partes:

a) Parte I. Información.

b) Parte II. Xustificación.

c) Parte III. Anexo de síntese: documento que expresará, en termos precisos e cunha extensión proporcionada, a finalidade e os contidos fundamentais do plan.

Artigo 152. Parte I. Información

1. Estará integrada polos datos derivados das delimitacións recollidas no Plan básico autonómico que teñan incidencia sobre o territorio concreto do termo municipal para o cal se redacta o plan, así como por aqueles que sexan necesarios para poder levar a cabo as delimitacións dos núcleos rurais e do ámbito ou ámbitos de solo urbano consolidado.

2. Referirase aos seguintes aspectos:

a) Relación dos núcleos de poboación existentes no municipio, agrupados por parroquias, con base na identificación e clasificación dos núcleos establecida polo Plan básico autonómico.

De ser o caso, relación das delimitacións de núcleo rural, delimitacións de solo urbano ou plans especiais aprobados con anterioridade, indicando a data da súa aprobación.

b) Determinacións establecidas polos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia no ámbito do plan, das recollidas no Plan básico autonómico.

c) Identificación das afeccións derivadas da normativa sectorial con incidencia no ámbito do plan, das recollidas no Plan básico autonómico.

d) Identificación dos elementos de interese cultural e natural recollidos no Plan básico autonómico para o ámbito do plan básico municipal, cos seus correspondentes contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

e) Redes de comunicacións e servizos existentes, nos núcleos rurais que delimite o plan e, de ser o caso, naqueles que incorpore, e no ámbito que se defina como solo urbano consolidado, que permitan acreditar a tal condición de urbano cando se faga de acordo coa alínea a) do artigo 26, con descrición das súas características principais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

f) Outros datos informativos de interese para a redacción do plan básico municipal.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 152 apartado 2 nova redacción por artigo 9 apartados doce, trece e catorce.

Artigo 153. Parte II. Xustificación

1. Estará integrada polo conxunto de factores que motivan ou xustifican as decisións adoptadas na redacción do plan e, en particular, en canto á clasificación e categorización do solo e á delimitación do solo urbano consolidado e do solo de núcleo rural.

Redactarase tendo en conta todos os datos recollidos na parte informativa.

2. Deberase referir aos seguintes aspectos:

a) Xustificación da conveniencia e oportunidade da redacción do plan.

b) Análise da incidencia da normativa sectorial e dos instrumentos de ordenación do territorio, recollidos no Plan básico autonómico, que sexan de aplicación no territorio obxecto do plan.

c) Xustificación do establecemento das diferentes categorías de solo rústico con base na información contida no Plan básico autonómico e recollida na parte informativa.

d) Motivación dos criterios adoptados para a delimitación dos ámbitos de solo urbano consolidado, segundo o disposto nos artigos 25 e 26.a).

e) A análise do modelo de asentamento poboacional, que se incorporará nun documento independente anexo á memoria.

Dentro desta análise, e co fin de fundamentar a delimitación dos núcleos rurais existentes, o plan deberá analizar individualmente cada núcleo, e terá o seguinte contido:

e.1) Unha memoria en que se analizarán, como mínimo, os seguintes aspectos:

1º. Marco territorial. Análise da evolución dos asentamentos de poboación no concello: elementos centralizadores e de dispersión. Cando proceda, incorporarase unha análise do marco metropolitano.

2º. Identificación dos núcleos de poboación do municipio por referencia aos delimitados no Plan básico autonómico. Esta información reflectirase nunha listaxe ordenada por parroquias de todos os asentamentos do termo municipal e categorizados segundo o sistema de asentamentos definido nas directrices de ordenación do territorio, asignando un código a cada núcleo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3º. De ser o caso, relación das delimitacións de núcleo rural aprobadas con anterioridade indicando a súa data de aprobación, e a súa incorporación ou non ao plan básico municipal.

e.2) Unha ficha para cada un dos núcleos rurais delimitados polo plan ou, de ser o caso, incorporados, co seguinte contido mínimo:

1º. Identificación: nome, situación por parroquia e código asignado.

2º. Tipo de núcleo: respecto do sistema de asentamentos das Directrices de ordenación do territorio.

3º. Superficie e grao de consolidación: superficie de núcleo delimitada e categoría de solo (común e tradicional), número de parcelas edificadas e consolidación en función do establecido no artigo 35.

No caso de que a análise do modelo de asentamento poboacional propoña unha parcela mínima diferente das recollidas nas ordenanzas tipo do Plan básico autonómico, segundo o previsto no artigo 149.1.e), figurará neste apartado a nova parcela mínima aplicable para cada categoría de solo do núcleo delimitado.

Para os núcleos que o plan básico municipal incorpore, indicarase a data da súa aprobación previa, a superficie delimitada e a correspondencia entre as diferentes áreas da delimitación incorporada e os tipos básicos de núcleo rural da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

4º. Evolución: breve descrición da evolución do núcleo e tendencias de crecemento/ decrecemento da poboación. Para tal efecto, poderán terse en conta os datos dispoñibles no Instituto Galego de Estatística.

5º. Condicionantes do contorno: existencia de elementos naturais que condicionen o seu crecemento: topografía, canles de auga, situación costeira, existencia de elementos catalogados polos seus valores patrimoniais, naturais ou paisaxísticos e outros.

6º. Características da edificación: breve descrición da tipoloxía predominante no núcleo: tipo de edificacións, usos, sistemas construtivos, materiais, alturas e outros.

7º. Sistema viario: breve descrición do sistema viario do núcleo e da pervivencia ou non da estrutura de camiños tradicionais, muros de cerramento e outros elementos.

8º. Sistema de servizos urbanos: identificación e características principais das redes de servizos existentes no núcleo: de abastecemento e evacuación de augas, de subministración de enerxía eléctrica, iluminación pública, gas, telecomunicacións e outros, con análise do estado das redes e instalacións en relación coas necesidades actuais.

e.3) Unha serie de planos a escala mínima 1:2.000.

e.3.1) Planos de información, realizados sobre base topográfica, nos cales se reflectirá:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1º. O perímetro do núcleo delimitado ou, de ser o caso, incorporado, incluíndo unha codificación que permita identificar estes núcleos como ámbitos incorporados.

2º. Os elementos catalogados e os seus contornos de protección e zonas de amortecemento, de ser o caso.

3º. Os equipamentos e espazos libres e zonas verdes existentes identificados polo plan, de ser o caso, con indicación do seu carácter público ou privado, de conformidade coa codificación que figure na parte II da memoria, segundo o artigo 153.2.f.

4º. Trazado e características das redes de servizos existentes no núcleo, de ser o caso.

5º. As afeccións sectoriais e dos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia sobre o núcleo.

6º. As edificacións de carácter tradicional existentes, identificadas de acordo co establecido no artigo 33.

e.3.2) Planos de ordenación, realizados sobre base parcelaria catastral, nos cales se reflectirá:

1º. O perímetro do núcleo delimitado. Diferenciación dos ámbitos categorizados como tradicional e común.

No caso dos núcleos rurais incorporados, os planos de ordenación reflectirán o seu perímetro, incluíndo unha codificación que permita identificar estes núcleos como ámbitos incorporados, sinalando a data da aprobación da delimitación da que proveñan. Así mesmo, sinalarán a correspondencia entre as diferentes áreas do núcleo incorporado e a categorización tradicional e común da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de conformidade coa ficha do núcleo.

2º. Trazado e características da rede viaria, con sinalización do largo e das aliñacións de todas as vías.

3º. Cualificación urbanística de todo o núcleo, reflectindo a ordenanza ou ordenanzas de aplicación nel das establecidas no Plan básico autonómico.

4º. As clases e categorías de solo dos terreos estremeiros co solo de núcleo delimitado ou, de ser o caso, incorporado.

e.4) Dúas fotografías aéreas a escala similar á do plano anterior: unha correspondente ao «voo americano» do ano 1956, e outra o máis recente posible respecto do momento da tramitación do plan, sobre as cales se reflectirá:

1º. O perímetro do núcleo delimitado.

2º. As edificacións de carácter tradicional identificadas de acordo co establecido no artigo 33.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

f) Listaxe das dotacións urbanísticas existentes, sinalando a clase e categoría de solo en que se encontran e a ordenanza ou ordenanzas do Plan básico autonómico que lles resulte de aplicación, asignándolles un código alfanumérico para a súa identificación, indicando o seu carácter público ou privado, e a súa superficie.

g) Calquera outra circunstancia respecto da cal se impoña unha motivación ou xustificación na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou neste regulamento.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 153 apartado 2 nova redacción por artigo 9 apartados quince, dezaseis, dezasete, dezaoito e dezanove.

Artigo 154. Planos de información urbanística

Dentro da documentación gráfica do plan básico municipal incorporarase un conxunto de planos de información que definan, cando menos, os seguintes aspectos:

a) Planos de información xeral:

a.1) Ámbitos delimitados segundo a aplicación das normativas sectoriais correspondentes no termo municipal, de acordo coa documentación do Plan básico autonómico.

a.2) Ámbitos delimitados segundo a aplicación das determinacións dos instrumentos de ordenación do territorio no termo municipal, de acordo coa documentación do Plan básico autonómico.

a.3) Elementos culturais e naturais, cos seus contornos de protección e zonas de amortecemento correspondentes, existentes no termo municipal, e identificados no Plan básico autonómico.

a.4) Identificación e clasificación dos asentamentos de poboación do municipio, de acordo coa documentación do Plan básico autonómico.

a.5) Identificación e localización dos espazos libres, zonas verdes e equipamentos existentes, diferenciando o seu carácter público ou privado, de conformidade coa codificación que figure na parte II da memoria, segundo o artigo 153.2.f.

a.6) De ser o caso, plano que reflicta as delimitacións precedentes de núcleos rurais, indicando a súa data de aprobación.

Estes planos redactaranse a escala mínima 1/10.000. Utilizaranse escalas de maior aproximación e/ou dividirase a información en varios planos temáticos cando así o requira a lexibilidade ou a súa densidade.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Planos de información do solo urbano, a escala mínima 1/2.000:

b.1) Trazado e características da rede viaria, sinalando o largo das vías.

b.2) Redes de servizos existentes, identificando, como mínimo, as redes e instalacións principais de distribución de enerxía eléctrica, de iluminación pública, de abastecemento e distribución de auga e de saneamento, con indicación do seu estado e características principais.

b.3) Así mesmo, deberanse formular os planos que sexan precisos para expresar pormenorizadamente o estado actual do solo que se vaia clasificar como urbano consolidado, en canto ao seu perímetro, e ás características das obras de urbanización e das edificacións existentes.

c) Planos de información de cada núcleo rural, a escala mínima 1/2.000. Os planos de información urbanística dos núcleos rurais incorporaranse á análise do modelo de asentamento poboacional anexo á memoria definido no artigo 153.2.e).

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 154 apartados a.5) e a.6) engadidos por artigo 9 apartado vinte.

Artigo 155. Planos de ordenación urbanística

Dentro da documentación gráfica do plan básico municipal incorporarase un conxunto de planos de ordenación que definan, cando menos, os seguintes aspectos:

a) Planos relativos á ordenación do territorio a escala mínima 1:5.000, nos cales se recolla a clasificación e categorización do solo de todo o municipio, incluíndo a identificación das dotacións urbanísticas coa codificación da parte II da memoria, conforme o artigo 153.2.f.

b) Para os ámbitos delimitados de solo urbano consolidado, planos a escala mínima 1:2.000 que recollan, cando menos:

b.1) Determinación do seu ámbito concreto a partir da delimitación do seu perímetro ou perímetros.

b.2) Cualificación urbanística de todo o ámbito, de acordo coas ordenanzas tipo que se apliquen das establecidas no Plan básico autonómico.

b.3) Trazado de toda a rede viaria, sinalando o largo das vías e as aliñacións.

c) Para o solo de núcleo rural, planos a escala mínima 1:2.000. Os planos de ordenación urbanística dos núcleos rurais incorporaranse á análise do modelo de asentamento poboacional anexo á memoria definido no artigo 153.2.e).

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 155 apartado a) nova redacción por artigo 9 apartado vinte e un.

Sección 3ª. Procedemento de aprobación

Artigo 156. Procedemento de aprobación dos plans básicos municipais

1. A consellería 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 (artigo 64.1 da LSG).

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

a) A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo remitirá ao órgano ambiental a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, á cal achegará o borrador do plan e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente (artigo 64.2.a) da LSG).

No caso dos plans básicos municipais, o borrador será un documento íntegro, co contido documental completo definido nos artigos 150 a 155.

b) O órgano ambiental formulará as consultas ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas, que deberán pronunciarse no prazo de dous meses (artigo 64.2.b) da LSG).

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 (artigo 64.2.b) da LSG).

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 (artigo 64.2. b) da LSG).

O órgano competente en materia de urbanismo deberá solicitar, no momento que corresponda en cada caso, os informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa normativa vixente.

Respecto dos informes sectoriais a que se fai referencia neste punto e no punto 3 de este artigo, no anexo II recóllese unha listaxe dos ditos informes e do momento en que deberá solicitarse cada un deles, de acordo coa normativa sectorial correspondente.

3. A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo aprobará inicialmente o documento e someterao a información pública por un prazo mínimo de dous meses, mediante

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. A consellería solicitará aos municipios afectados un 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 (artigo 64.3 da LSG).

4. A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo procederá á aprobación definitiva do plan básico municipal, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo (artigo 64.4 da LSG).

5. O acordo de aprobación definitiva do plan básico municipal será publicado segundo o disposto no artigo 199.

CAPÍTULO V Planeamento de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal

Sección 1ª. Disposicións comúns

Artigo 157. 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 dos volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de mobilidade ou ben outros fins análogos (artigo 65.1.a) da LSG).

Para tal efecto, entenderase por usos non desexables, aqueles permitidos pola ordenación detallada establecida no plan xeral pero que, no momento do seu desenvolvemento, non resulten aconsellables por seren susceptibles de xerar danos sobre o ambiente, supor un risco para a saúde pública, a seguridade ou o patrimonio histórico-artístico.

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 105.1, 119.2, 123.3 e 124.3, e 126.1 deste regulamento, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións (artigo 65.1. b) da LSG).

c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais que se establezan no plan xeral (artigo 65.1.c) da LSG).

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 (artigo 65.1.d) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de repartición, sempre que non supoña unha 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 audiencia previa aos propietarios ou propietarias afectados (artigo 65.2 da LSG).

Dentro da posibilidade de reaxuste das áreas de repartición inclúese a posibilidade de reaxustar os ámbitos de solo urbano non consolidado contidos nelas, nas mesmas condicións que os sectores.

No caso de que o planeamento propoña un reaxuste que supoña a reclasificación de solo rústico de especial protección, será necesario obter o informe favorable por parte do órgano sectorial correspondente.

Artigo 158. Documentación adicional dos instrumentos de desenvolvemento que modifiquen a ordenación establecida no plan xeral

Os plans parciais e plans especiais que modifiquen a ordenación detallada establecida polo plan xeral, de acordo co disposto no artigo anterior, ademais de conter as determinacións establecidas para eles neste regulamento, deberán recoller, dentro da súa documentación, os seguintes aspectos:

a) Dentro da memoria xustificativa do plan:

a.1) Xustificación detallada da modificación en relación cos terreos comprendidos no ámbito ordenado, e cos integrantes do seu contorno inmediato, facendo especial referencia aos sistemas xerais e aos axustes necesarios para garantir as conexións con eles, de ser o caso.

a.2) Xustificación de que a modificación respecta, ou complementa e mellora as directrices definitorias da estratexia de evolución urbana e ocupación do territorio do plan xeral.

a.3) Análise comparativa en que se contraste coa anterior a nova ordenación do ámbito, para efectos de xustificar a mellora, acreditando o cumprimento das condicións establecidas no artigo 157, en función da modificación proposta.

b) Dentro dos planos de ordenación:

b.1) Representación da ordenación detallada conxunta do sector ou ámbito correspondente e das súas inmediacións a escala 1:2.000 como mínimo, que demostre graficamente a mellora da ordenación no seu contexto espacial máis amplo.

b.2) Cando proceda, a redelimitación do novo ámbito ou sector, así como dos estremeiros que resulten afectados.

b.3) Plano superposto da nova ordenación e da prevista no plan xeral para o contorno en que se sitúe aquela, que permita a valoración da mellora desde a perspectiva do contorno, así como representación da ordenación estrutural subsistente tras a modificación, que posibilite

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

apreciar o grao de coherencia, continuidade e conexión co modelo territorial definido polo planeamento xeral.

c) Un documento refundido que reflicta tanto as novas determinacións como as previas que queden en vigor, co fin de substituír a antiga documentación.

Artigo 159. Plans de desenvolvemento de iniciativa particular

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

a) Determinar a obriga de conservación da urbanización, expresando se será por conta do municipio, dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización (artigo 66.a) da LSG).

No caso de que a obriga de conservación da urbanización sexa por conta dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicarase o período de tempo a que se estenderá a dita obriga.

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 (artigo 66.b) da LSG).

2. Os propietarios ou propietarias interesados deberán presentar un documento en que se acrediten fidedignamente os termos establecidos nas alíneas a) e b) anteriores, que se achegará coa documentación do plan presentado ante a Administración.

Neste documento deberán recollerse os seguintes datos: nome e apelidos, ou razón social, e domicilio das persoas propietarias afectadas, e os datos de titularidade catastral e os reflectidos no Rexistro da Propiedade, relacionados cos predios incluídos no ámbito da ordenación que representen máis do 50 % exixido.

Artigo 160. Formulación dos plans de desenvolvemento de iniciativa particular

1. Os particulares poderán formular e elevar á Administración competente para a súa tramitación os plans parciais, os plans especiais e os estudos de detalle que se redacten en desenvolvemento do plan xeral, así como os plans especiais de infraestruturas e dotacións para actuacións no solo rústico.

2. As persoas propietarias interesadas deberán presentar o documento no prazo establecido no plan xeral. Cando este non o estableza, o prazo máximo será de tres anos desde a aprobación do plan xeral.

3. A Administración urbanística competente responderá as consultas dos interesados sobre as obras que se deberán realizar con cargo aos promotores para asegurar a conexión cos sistemas xerais exteriores á actuación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para tal efecto, e segundo o disposto no artigo 162.g), os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras e distribuidoras 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. Transcorrido o prazo para a súa emisión, poderá continuarse co procedemento.

4. Os prazos para a aprobación dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular regúlanse no artigo 187.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 160 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta e un.

Sección 2ª. Plans parciais

Subsección 1ª. Obxecto e determinacións

Artigo 161. Obxecto e ámbito

1. 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 67 da LSG).

Cada plan parcial abarcará un sector completo de solo urbanizable delimitado polo Plan xeral de ordenación municipal.

2. Os plans parciais non se poderán aprobar sen que, previamente, se aprobase o planeamento xeral que desenvolven, sen prexuízo da posibilidade que asiste o planeamento xeral de ordenar pormenorizadamente os sectores de solo urbanizable co mesmo contido e determinacións exixibles a un plan parcial.

Artigo 162. 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 (artigo 68.a) da LSG).

b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona (artigo 68.b) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no artigo 69 deste regulamento (artigo 68.c) da LSG).

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 (artigo 68.d) da LSG).

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 (artigo 68.e) da LSG).

f) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación (artigo 68.f) da LSG).

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 (artigo 68.g) da LSG).

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 (artigo 68.g) da LSG).

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 un plan especial (artigo 68.h) da LSG).

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 en que se divida o sector e modificación, de ser o caso, do sistema de actuación, de acordo co disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 68.j) da LSG).

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 68.k) da LSG).

Artigo 163. Delimitación do ámbito de planeamento

1. O plan parcial deberá concretar os límites do ámbito sobre o cal vai establecer a ordenación detallada, e que abranguerá un sector completo de solo urbanizable definido polo plan xeral.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para tal efecto, e tendo en conta toda a información sobre o parcelario, incluída a catastral, que se poda recompilar, o plan parcial poderá reaxustar os citados límites de acordo coas regras establecidas nos artigos 157 e 158.

2. Así mesmo, o plan parcial deberá ter en conta a obriga de ordenar detalladamente os solos destinados a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao sector cando así o dispoña o plan xeral, de acordo co establecido no artigo 162.h). Estes solos deberán estar previamente delimitados no plan xeral, segundo o disposto no artigo 107.4 e 5.

Artigo 164. Cualificación dos terreos

1. O plan parcial deberá establecer a cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.

Para tal efecto, o plan parcial deberá concretar:

a) Os usos pormenorizados correspondentes a cada zona, con determinación dos usos permitidos: principal, complementarios e/ou compatibles, e prohibidos.

Dentro da asignación de usos complementarios terase en conta, entre outras, a reserva de solo para uso comercial establecida no artigo 78.5.

Así mesmo, o plan parcial poderá establecer no ámbito terreos destinados a dotacións privadas.

b) As tipoloxías edificatorias con expresión, para cada tipoloxía que estableza, da altura máxima e do número de plantas sobre e baixo rasante dos corpos da edificación, así como da distancia que a edificación ten que manter respecto dos lindeiros da parcela, de ser o caso. Establecerá, noutro caso, as aliñacións que correspondan á edificación con relación coas vías e cos espazos libres, privados e públicos, cos fondos edificables e outros parámetros que considere necesarios.

c) Os niveis de intensidade correspondentes a cada zona, establecendo os índices de edificabilidade dos terreos edificables, expresados en metros cadrados de teito por metro cadrado de solo.

Artigo 165. Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais

1. O plan parcial deberá cuantificar e sinalar no ámbito as reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e dando cumprimento ás reservas mínimas establecidas no artigo 69.

Cando o plan parcial estableza usos pormenorizados compatibles co principal, as reservas de solo para sistemas locais xeradas polos usos compatibles calcularase sempre segundo o uso que xere as maiores reservas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. As reservas mínimas para o sistema de espazos libres e zonas verdes cumprirán as condicións establecidas no artigo 70.

Na composición dos elementos que formen parte do sistema de espazos libres e zonas verdes evitarase o fraccionamento que invalide a súa finalidade esencial, debendo xustificarse que constitúen un sistema coherente.

No caso de que se prevexa a posibilidade de permitir instalacións ou edificacións nalgún dos espazos libres ou zonas verdes proxectadas, de acordo co disposto no artigo 70.7, o plan parcial deberá establecer os usos e as condicións das edificacións e instalacións previstas.

3. As reservas de solo para o sistema de equipamentos públicos cumprirán as condicións establecidas no artigo 71. O plan parcial establecerá as condicións para a ordenación ou, polo menos, a edificabilidade máxima, dos terreos destinados a equipamentos que estableza no ámbito.

4. Así mesmo, deberá cumprirse a reserva mínima de arboredo e prazas de aparcadoiro públicas e privadas recollida no artigo 69.

5. O plan parcial establecerá as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas locais de infraestruturas de redes de servizos e comunicacións do sector, de acordo coas necesidades do ámbito, e tendo en conta as disposicións da normativa sectorial.

Artigo 166. Trazado e características do sistema local de infraestruturas de comunicación do sector

1. Dentro da definición do sistema local de infraestruturas de redes de comunicación, o plan parcial determinará o trazado e as características das comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de infraestruturas de redes de comunicacións previsto no plan xeral, coa sinalización de aliñacións de toda a rede viaria, incluída a peonil, definindo xeometricamente o seu trazado en planta e as súas rasantes, polo menos, nos puntos de cruzamento e nos cambios de dirección, se con estas determinacións queda suficientemente definida a altimetría da rede de comunicacións.

Sinalará, así mesmo, as zonas de protección da rede viaria e a liña límite de edificación, cando proceda, de acordo co disposto na normativa sectorial.

2. O trazado e as características da rede viaria respectarán a normativa vixente en materia de supresión de barreiras arquitectónicas e accesibilidade, así como as condicións mínimas establecidas nos artigos 73 e 74.

3. O plan parcial sinalará a reserva de terreos correspondentes a aparcadoiros públicos e privados e as súas características, nos termos establecidos nos artigos 69 e 75.

Artigo 167. Trazado e características do sistema local de infraestruturas de redes de servizos do sector

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Dentro do sistema local de infraestruturas de redes de servizos, o plan parcial, o desenvolvemento das previsións do plan xeral, determinará os trazados e as conexións, incluso exteriores, das redes, instalacións e galerías de todos os servizos que nel se establezan e, como mínimo, das seguintes:

1º. Rede de evacuación de augas.

2º. Rede de abastecemento de auga, rega e hidrantes de incendios.

3º. Rede de distribución de enerxía eléctrica.

4º. Rede de iluminación pública.

5º. Rede de telecomunicacións.

6º. Rede de distribución de gas, cando exista.

7º. Aqueloutros servizos que, de ser o caso, prevexa o plan.

2. Ademais do trazado, describiranse as principais características das diferentes redes, instalacións e galerías, e sinalaranse as condicións de cálculo precisas para a redacción dos correspondentes proxectos de urbanización e obras.

Para tal efecto, teranse en conta os informes que deberán emitir os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras e distribuidoras, sobre a suficiencia das infraestruturas e os servizos existentes e previstos referido no artigo 162.g).

3. En relación coa rede de abastecemento de auga, o plan parcial indicará o caudal dispoñible, as fontes ou punto de conexión ás redes existentes e, se é o caso, as áreas de protección.

4. A rede de saneamento e evacuación, cuxa capacidade se deberá calcular tendo presente a composición e o caudal de augas residuais e pluviais, conterá unha especial referencia á vertedura á rede xeral, á súa capacidade e, se procede, ao sistema de depuración e reutilización, de conformidade co establecido na normativa vixente en materia de calidade das augas.

5. A rede de distribución de enerxía eléctrica identificará o seu punto de conexión ás redes ou instalacións existentes, a capacidade das subestacións e dos centros de transformación e as liñas existentes e proxectadas que o abastezan.

6. Determinarase con exactitude a situación dos centros de servizo afectos ás infraestruturas das redes de abastecemento, incluíndose o seu uso pormenorizado entre os establecidos polo plan parcial nas súas ordenanzas reguladoras, con indicación da natureza do dominio que corresponda.

Artigo 168. Determinacións para a integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. O plan parcial deberá desenvolver as medidas que considere necesarias para garantir a integración da ordenación proposta na paisaxe.

Para tal efecto, o plan parcial incorporará un estudo da paisaxe urbana que xera en relación co medio en que se insire, e entre outros elementos analizará:

a) A topografía e a adaptación da ordenación a esta.

b) A conservación, se é o caso, de elementos vexetais existentes.

c) A relación cos elementos relevantes da paisaxe do contorno.

2. Así mesmo, deberá establecer as determinacións necesarias para garantir o cumprimento das normas de aplicación directa contidas no título III, así como das establecidas pola normativa vixente en materia de paisaxe.

3. Nos casos concretos en que existan no ámbito correntes de auga de escasa entidade que queden integradas no sistema de espazos libres e zonas verdes do solo urbanizable, manteranse o seu curso e as súas características naturais, procurando conservar a vexetación de ribeira.

Artigo 169. Fixación dos prazos para o cumprimento dos deberes das persoas propietarias

1. O plan parcial poderá establecer un plan de etapas que deberá ser coherente coas súas determinacións e, especialmente, co ritmo de execución da urbanización e da edificación previstas; así mesmo. o plan de etapas deberá ter en conta a execución das dotacións e, en particular, dos elementos que compoñen as distintas redes de servizos, así como, de ser o caso, a súa coherencia co sistema de actuación elixido.

2. Cando o plan parcial delimite varios polígonos, o plan de etapas poderá determinar a orde de prioridades para a súa execución.

3. No caso de que o plan parcial non estableza un plan de etapas, como mínimo deberá fixar os 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, de acordo co establecido neste regulamento.

Subsección 2ª. Documentación

Artigo 170. Documentación

1. Os plans parciais comprenderán, co contido fixado neste regulamento, os seguintes documentos:

a) Documento ambiental estratéxico, ou estudo ambiental estratéxico, segundo o plan fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria (artigo 69.a) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Planos de información, incluído o catastral (artigo 69.b) da LSG).

c) Memoria xustificativa das súas determinacións (artigo 69.c) da LSG).

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 (artigo 69. d) da LSG).

e) Planos de ordenación urbanística (artigo 69.e) da LSG).

f) Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución (artigo 69.f) da LSG).

g) Catálogo de elementos que se deben protexer, cando as especiais características do sector o xustifiquen por conter elementos obxecto de protección.

2. A documentación do plan parcial formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital, que será entregada á Administración correspondente.

Artigo 171. Memoria xustificativa

1. A memoria dos plans parciais deberá xustificar a adecuación da ordenación ás determinacións do plan xeral, e demostrar a súa coherencia interna, a correlación da información e dos obxectivos do plan coa ordenación proposta, así como as posibilidades de levar á práctica as súas previsións dentro dos prazos establecidos para a súa execución.

2. A memoria dos plans parciais dividirase nunha parte informativa e outra xustificativa, que se referirán aos seguintes aspectos:

2.1. A parte informativa recollerá a información urbanística do ámbito obxecto da nova ordenación, incluíndo os estudos que sexan necesarios, con especial referencia:

a) Ás características naturais do territorio: xeolóxicas, topográficas, climáticas, hidrolóxicas e análogas.

b) Aos usos, edificacións e infraestruturas existentes e ao estudo da estrutura da propiedade do solo.

c) Á relación das persoas titulares catastrais dos terreos afectados polo plan parcial.

d) Aos condicionantes urbanísticos establecidos polo plan xeral.

e) Ás afeccións impostas pola normativa sectorial e/ou os instrumentos de ordenación do territorio no ámbito do plan parcial.

f) Outros estudos que se consideren procedentes.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2.2. A parte xustificativa deberá determinar a adecuación da ordenación ás directrices e determinacións do plan xeral e conterá, en todo caso:

a) A xustificación da conveniencia, oportunidade ou procedencia da formulación do plan parcial, de acordo co establecido no plan xeral.

b) Obxectivos e criterios da ordenación do sector en función das determinacións do plan xeral, da información urbanística e dos estudos complementarios realizados. En concreto, referirase aos aspectos seguintes:

b.1) Adecuación da ordenación ás determinacións do planeamento urbanístico xeral para o sector.

b.2) Observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable, de acordo coas conclusións do documento ambiental que se integra na documentación do plan.

b.3) Deberase acreditar que a solución proposta constitúe unha unidade funcional perfectamente conectada coas áreas estremeiras mediante a adecuada relación coa súa estrutura urbana.

b.4) Xustificación da adecuada conexión dos sistemas xerais e locais ordenados aos sistemas xerais existentes.

b.5) Xustificación da integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación, de acordo co disposto no artigo 168.

b.6) Xustificación de que os sistemas xerais existentes satisfán as necesidades de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, gas e outros servizos que xera a nova ordenación e, na súa falta, das propostas de reforzo ou ampliación necesarias deles.

b.7) Xustificación do cumprimento das condicións exixidas ás reservas para sistemas locais de espazos libres e zonas verdes, equipamentos e aos sistemas locais de infraestruturas de comunicacións e redes de servizos, segundo o disposto nos artigos 70 a 76.

b.8) No caso de que o plan parcial delimite polígonos, xustificarase que a citada delimitación cumpre as condicións establecidas no artigo 237.

b.9) No caso de que sexa necesario reaxustar a delimitación do ámbito do sector, incorporarase a correspondente xustificación segundo o disposto nos artigos 157 e 158.

b.10) Calquera outra circunstancia respecto da cal se impoña unha motivación ou xustificación na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou neste regulamento.

3. A memoria deberá ir acompañada dun anexo, cunha ficha resumo do ámbito ordenado e de cada polígono delimitado, con cadros de características sobre superficies, módulos de reserva

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

de solos, usos cuantificados, edificabilidades e volumes, e calquera aspecto relevante da ordenación proposta.

4. Así mesmo, a memoria incorporará nun anexo o estudo de avaliación da mobilidade xerada pola nova actuación, co contido establecido no artigo 172, referido ao ámbito do plan parcial.

Artigo 172. Estudo de avaliación da mobilidade

1. O obxectivo dos estudos de avaliación da mobilidade é definir as medidas e actuacións necesarias para asegurar que a nova mobilidade xerada no ámbito de estudo siga unhas pautas caracterizadas pola preponderancia dos medios de transporte máis sustentables.

Os estudos de avaliación da mobilidade xerada pola nova actuación avaliarán, no ámbito de influencia do plan parcial, o incremento potencial dos desprazamentos provocado pola nova planificación ou pola nova implantación de actividades, e a capacidade de absorción deste polos servizos viarios e polos sistemas de transporte, abarcando incluso os de baixo ou nulo impacto como os desprazamentos en bicicleta.

Tamén se avaliará a viabilidade das medidas propostas no propio estudo para xestionar de xeito sustentable a nova mobilidade e, especialmente, as fórmulas de participación do promotor para colaborar na solución dos problemas que esta xere.

2. A memoria dos plans parciais deberá incorporar nun anexo este estudo de avaliación da mobilidade, que conterá, entre outras, e segundo a súa complexidade, as seguintes determinacións:

a) Avaliación da mobilidade xerada polos diferentes usos previstos no planeamento e os incrementos e variacións previstas como consecuencia das novas actuacións incorporadas por este.

b) Proposta da rede de itinerarios principais para peóns.

c) Proposta de rede de itinerarios para bicicletas, de ser o caso, e determinación das reservas para aparcadoiros de bicicletas.

d) Proposta de rede básica de itinerarios principais de vehículos e determinación das reservas para aparcadoiros.

e) Previsión da rede de itinerarios para transporte colectivo, de ser o caso, e proposta de implantación das novas liñas ou prolongación das existentes. Para tal efecto, terase en conta a posibilidade de coexistencia de transporte colectivo de carácter privado, en función das características e dos usos do ámbito.

f) Representación das estacións de ferrocarril e de autobuses interurbanos existentes e daquelas previstas, de ser o caso.

g) Representación das propostas de reservas de espazo para carga e descarga de mercadorías.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

h) Representación das propostas de reservas de espazo de aparcadoiros ou parada para os vehículos destinados ao transporte colectivo e ao taxi, de ser o caso.

i) Xustificación do cumprimento das condicións exixidas pola normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas no sector.

j) Encaixe e definición dos nodos de unión coa rede xeral do municipio (viaria, peonil, de bicicletas e de transporte público), segundo corresponda.

k) Proposta de financiamento dos diferentes custos xerados polo incremento de mobilidade debido á nova actuación.

Artigo 173. Planos de información urbanística

1. Dentro da documentación gráfica do plan parcial se incorporarase un conxunto de planos de información en que se reflectirá a situación e o tratamento dos terreos no plan xeral que desenvolve, así como o seu estado actual en canto á súa morfoloxía, construcións, vexetación, usos existentes e estrutura da propiedade do solo.

2. De acordo co establecido no número anterior, os planos de información do plan parcial comprenderán os seguintes documentos:

a) Planos de información xeral:

a.1) Plano de situación do sector en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio correspondente ao plan xeral de ordenación municipal.

a.2) Planos da ordenación establecida no plan xeral para o ámbito territorial incluído no plan parcial e o seu contorno.

Estes planos elaboraranse, como mínimo, á escala utilizada polo plan xeral.

b) Planos de información do ámbito, referida ao estado dos terreos, que se recollerá nos planos:

b.1) Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, que poderá ir acompañado polos planos hipsométrico e clinométrico cando estes sexan precisos para unha mellor interpretación daquel.

b.2) Plano catastral.

b.3) Plano de edificacións, usos, infraestruturas e vexetación existentes.

b.4) Plano que recolla as afeccións, tanto físicas como xurídicas que inflúan na ordenación establecida, tales como limitacións e servidumes de dominio público e sectoriais, así como as derivadas da incidencia dos instrumentos de ordenación do territorio e outros factores análogos.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b.5) Plano xeomorfolóxico e de áreas de riscos xeolóxicos e naturais, de ser o caso.

b.6) De ser o caso, plano de contaminación dos solos e de ámbitos e elementos ambientais e do patrimonio con valores que hai que preservar.

Estes planos elaboraranse, como mínimo, a escala 1:2.000 sobre cartografía catastral dixital.

Artigo 174. Planos de ordenación urbanística

1. Dentro da documentación gráfica do plan parcial incorporarase un conxunto de planos de ordenación que reflectirán, cando menos, os seguintes aspectos:

a) Plano de asignación de usos pormenorizados, con expresión de:

1º. Ordenanzas de aplicación a cada zona.

2º. Alturas da edificación.

3º. Situación das reservas de solo para o sistema local de espazos libres e zonas verdes.

4º. Situación das reservas de solo para equipamentos, con expresión do carácter público ou privado dos equipamentos propostos.

5º. Situación da reserva de solos para vivenda protexida.

b) Plano do sistema local de infraestruturas de redes de comunicación, definindo suficientemente os perfís lonxitudinais e transversais de todo o viario.

Dentro deste sistema definirase a rede viaria pública coas súas dimensións, aliñacións, rasantes e reservas para aparcadoiros públicos; así mesmo, reflectiranse as redes peonís, ciclistas e de itinerarios accesibles segundo a normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas vixente. Terase en conta, ademais, a integración dos sistemas de transporte colectivo na nova ordenación urbanística, de ser o caso.

c) Plano das redes que integran o sistema local de infraestruturas de redes de servizos do sector: de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.

d) De ser o caso, plano dos polígonos delimitados en relación co plano catastral.

2. O plan parcial incluirá, ademais, todos aqueles planos que considere necesarios para acadar a maior precisión das súas determinacións e, en xeral, para lograr os seus obxectivos de ordenación.

3. Todos os planos de ordenación que conteñan representación en planta elaboraranse a escala mínima 1:2.000, sobre o plano topográfico ou cartografía catastral, segundo o caso, e conterán a delimitación da área de ordenación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. No caso de que sexa necesario reaxustar a delimitación do ámbito do sector, incorporarase un plano do ámbito en que se reflictan os cambios e se xustifique que se cumpre o establecido nos artigos 157 e 158.

Artigo 175. Estudo económico

1. O plan parcial conterá un estudo económico en que se recolla a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo.

2. O estudo económico expresará o custo aproximado de, polo menos, as seguintes obras e servizos:

a) Explanación, pavimentación, sinalización, xardinaría e arborado.

b) Redes de abastecemento de auga, evacuación, subministración de enerxía e gas, de ser o caso, iluminación pública e telecomunicacións.

c) Outras redes de servizos que o plan parcial prevexa.

d) Obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras.

e) Indemnizacións procedentes polas actuacións que exixa a execución do plan.

f) Conexión e, se é o caso, reforzo e ampliación dos sistemas xerais existentes.

g) Establecemento dos servizos públicos de transporte e recollida de lixo, se procede.

3. O estudo económico incluirá, ademais:

a) A forma de financiamento das obras correspondentes aos sistemas xerais previstos polo plan xeral que deban acometerse, de ser o caso, distinguindo os que deban asumir organismos ou entidades públicas daqueles que deban financiarse con cargo ao sector.

b) O custo estimado da expropiación, no caso de que se tivese elixido este sistema para a execución do plan parcial.

4. Así mesmo, o estudo económico do plan parcial incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rentabilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta para as persoas propietarias incluídas no seu ámbito de actuación, co contido mínimo sinalado no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.

Artigo 176. Ordenanzas reguladoras

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Dentro da documentación escrita do plan parcial figurará un título específico que recolla a súa normativa urbanística.

Esta normativa regulará os usos dos terreos e da edificación pública e privada e referirase, cando menos, ás seguintes cuestións:

a) Xeneralidades e terminoloxía convencional, coas instrucións aclaratorias e facilitadoras da comprensión, a interpretación e a aplicación dos documentos que integren o plan.

b) Réxime urbanístico do solo, con referencia a:

b.1) Cualificación do solo, con expresión detallada dos usos pormenorizados para cada zona.

b.2) Configuración e dimensións das parcelas edificables.

b.3) Criterios utilizados na delimitación de polígonos e na modificación, de ser o caso, do sistema de actuación.

b.4) Condicións aplicables aos proxectos de urbanización.

c) Ordenanzas de edificación, con referencia a:

c.1) Condicións comúns a todas as zonas sinalando as condicións mínimas de hixiene e estética dos terreos e das edificacións, e tendo en conta a adaptación no básico ao ambiente en que estivesen situadas.

c.2) Normas particulares de cada zona, con referencia a volume, ocupación, altura, usos, con expresión dos permitidos, complementarios, compatibles e prohibidos, segundo corresponda, composición arquitectónica e estética das edificacións e outros parámetros que se consideren necesarios.

c.3) Condicións técnicas e construtivas das obras en relación cos sistemas de infraestruturas de redes de comunicación e de servizos.

c.4) Condicións dos sistemas de espazos libres e zonas verdes e de equipamentos públicos.

Sección 3ª. Plans especiais

Subsección 1ª. Obxecto e determinacións

Artigo 177. Finalidades

1. Poderán formularse e aprobarse plans especiais coa finalidade de:

a) Protexer ámbitos singulares.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para tal efecto, os plans especiais de protección poderán actuar sobre calquera das clases de solo definidas neste regulamento, co obxectivo de protexer elementos de especial interese para a súa mellora ou conservación.

b) Levar a cabo operacións de reforma interior.

Para tal efecto, os plans especiais de reforma interior poderán actuar sobre os ámbitos de solo urbano non consolidado para levar a cabo as operacións en que sexan necesarios procesos de urbanización, actuacións de reforma interior ou renovación urbana e actuacións de dotación, e sobre os solos de núcleo rural nos cales se prevexan actuacións de carácter integral.

c) Coordinar a execución de dotacións urbanísticas.

Para tal efecto, os plans especiais de infraestruturas e dotacións poderán planificar a implantación de dotacións urbanísticas de carácter público ou privado en calquera clase de solo, estean ou non previstas no plan xeral.

d) Protexer, rehabilitar e mellorar o medio rural.

Para tal efecto, poderán redactarse plans especiais de protección no solo rústico e no solo de núcleo rural coa finalidade de protexer, rehabilitar ou mellorar ámbitos concretos.

2. Terán a consideración de plans especiais previstos no planeamento xeral aqueles nos cales concorran as seguintes circunstancias:

a) Que o seu ámbito apareza definido graficamente nos planos de ordenación do plan xeral de ordenación municipal, sen prexuízo dos axustes necesarios.

b) Que o plan xeral de ordenación municipal estableza as determinacións relativas á ordenación xeral necesarias para a súa ordenación detallada.

3. 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 (artigo 70.2 da LSG).

4. 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 (artigo 70.3 da LSG).

O previsto neste número tamén resultará de aplicación nos concellos en que exista un proxecto de ordenación do medio rural por canto, pola natureza de que participa este tipo de instrumentos, resultan asimilables aos plans básicos municipais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

En todo caso, a formulación destes plans especiais deberá estar baseada en causas de interese e necesidade públicos.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 177 nova redacción por artigo único apartado corenta e dous.

Artigo 178. Determinacións xerais

1. Os plans especiais conterán as determinacións necesarias para o desenvolvemento do planeamento correspondente e, en todo caso, as propias da súa natureza e finalidade (artigo 70.4 da LSG).

2. 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e 157 deste regulamento, e no punto 3 do artigo 70 da mesma lei e punto 4 do artigo 177 do regulamento (artigo 70.5 da LSG).

3. Os plans especiais deberán ser coherentes cos obxectivos xerais da actividade urbanística pública, co plan xeral de ordenación municipal, cando exista, coa normativa sectorial que afecte o termo municipal e co planeamento urbanístico dos municipios limítrofes, no marco das determinacións que establezan os instrumentos de ordenación do territorio.

Artigo 179. Plans especiais de protección

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores análogos (artigo 71.1 da LSG).

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 (artigo 71.2 da LSG).

Cando o plan especial de protección afecte a máis dun municipio, atenderase ao disposto no artigo 188, para os efectos da súa formulación e tramitación.

Cando sexa posible, estes plans especiais deberán abarcar ámbitos de protección completos, en especial cando se trate de ámbitos previamente delimitados conforme a lexislación de medio ambiente, patrimonio cultural ou calquera outra normativa sectorial.

3. Os plans especiais de protección poderán delimitar áreas de repartición e establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

protexer, para o que impoñerán as limitacións que resulten necesarias, mesmo coa prohibición absoluta de construír (artigo 71.2 da LSG), sen prexuízo do establecido no artigo 40 da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, e artigo 63 deste regulamento respecto das edificacións tradicionais.

Para tal efecto, poderán expresamente, en función do seu obxecto concreto, establecer os parámetros de distancias mínimas e as limitación de usos que resulten necesarios, así como determinar as accións que deban propiciar a recuperación do equilibrio ambiental deteriorado, de ser o caso, ou das que tendan a evitar calquera tipo de deterioración.

4. 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 196 deste regulamento (artigo 71.3 da LSG).

5. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso, antes da aprobación definitiva do plan especial deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de urbanismo, nos termos sinalados no artigo 75.1.e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e artigo 186.1.e) deste regulamento (artigo 71.4 da LSG).

Así mesmo, poderá remitir a un plan especial de protección a ordenación detallada dun núcleo rural, ou de parte deste.

6. Aos plans especiais de protección correspóndenlles, entre outras, as seguintes determinacións:

a) A identificación e xustificación dos elementos, ámbitos e valores obxecto de protección.

b) A definición e regulación de categorías diferenciadas de protección, cando proceda.

c) O establecemento das medidas adecuadas, como por exemplo a regulación dos usos permitidos, compatibles ou prohibidos, das actuacións e obras permitidas e prohibidas sobre os elementos ou ámbitos protexidos, e outras que se xulguen necesarias para garantir a protección e conservación, sen prexuízo do establecido na normativa sectorial correspondente.

d) A regulación e programación da execución das actuacións de recuperación, rehabilitación ou mellora dos elementos, ámbitos ou valores obxecto de protección, de ser o caso.

Artigo 180. 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 (artigo 72.1 da LSG).

En todo caso o seu ámbito deberá estar delimitado no plan xeral, e a ordenación deste poderá estar remitida ao planeamento de desenvolvemento ou contida no propio plan.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Considéranse plans especiais de reforma interior non previstos aqueles que se redacten para modificar a ordenación detallada en ámbitos para os que esta xa estea contida no propio plan xeral.

2. Os plans especiais de reforma interior deberán xustificar a existencia de medios necesarios para levalos a efecto e a adopción das medidas precisas que garantan a defensa dos intereses da poboación afectada.

No caso de plans especiais de reforma interior que teñan por obxecto actuacións non recollidas no plan xeral de ordenación municipal, incorporarán á memoria un estudo que xustifique a súa necesidade ou conveniencia, a súa coherencia co planeamento xeral, a súa incidencia sobre este e a mellora que supón a nova ordenación urbanística proposta, de acordo co previsto nos artigos 157 e 158.

3. Asemade, o plan especial de reforma interior delimitará os polígonos de xestión necesarios e poderá modificar o sistema de actuación, nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nas áreas de actuación integral definidas nos núcleos rurais.

Artigo 181. Plans especiais de reforma interior en solo urbano non consolidado

1. No solo urbano non consolidado poderán redactarse plans especiais de reforma interior coas seguintes finalidades:

a) Desenvolver ámbitos nos cales sexan necesarios procesos de urbanización.

b) Desenvolver actuacións de reforma interior ou renovación urbana.

c) Desenvolver actuacións de dotación.

Para tal efecto son os instrumentos de planeamento de desenvolvemento adecuados para a transformación dos núcleos urbanos e a reconversión do espazo a efectos de substituír ou rehabilitar as construcións e instalacións inadecuadas, insalubres ou antiestéticas e crear as dotacións urbanísticas públicas necesarias, conservando, ao mesmo tempo, os elementos de interese arquitectónico ou urbanístico.

2. As actuacións previstas no plan especial de reforma interior en solo urbano non consolidado poderán ter carácter integrado, actuando sobre barrios ou zonas completos, ou carácter puntual, incidindo só sobre zonas ou elementos concretos.

3. 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 72.2 da LSG), salvo que algún deles non sexa necesario por non gardar relación coa actuación.

Para tal efecto, as referencias ao sector nos artigos que desenvolven as determinacións e a documentación do plan parcial entenderanse referidas ao ámbito do plan especial correspondente cando se establezan para o solo urbano non consolidado.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 182. Plans especiais de reforma interior en solo de núcleo rural

1. No solo de núcleo rural poderán redactarse plans especiais de reforma interior nos ámbitos que se definan como áreas de actuación integral de acordo co establecido no artigo 125.

Neste caso, deberán respectarse as condicións e reservas de solo establecidas no citado artigo, e deberá garantirse a integración da actuación proposta coa morfoloxía, os servizos e as características do núcleo.

2. En solo de núcleo rural os plans especiais de reforma interior conterán as determinacións e a documentación propias dos plans parciais que sexan coherentes cos seus obxectivos e cando se desenvolvan en núcleos rurais tradicionais, conterán, ademais, as determinacións necesarias para a conservación e harmonización da proposta coas edificacións do núcleo existente.

Para tal efecto, as referencias ao sector, nos artigos que desenvolven as determinacións e a documentación do plan parcial entenderanse referidas ao ámbito do plan especial correspondente cando se establezan para as áreas de actuación integral no solo de núcleo rural.

Artigo 183. 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 nas letras o) e p) do artigo 35.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e artigo 50.1 deste regulamento, de conformidade co disposto no artigo 36.4 da mesma lei e 51.4 do regulamento (artigo 73.1 da LSG).

2. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións conterán as determinacións axeitadas á súa finalidade e, en todo caso, as seguintes (artigo 73.2 da LSG):

a) Delimitación dos espazos reservados para infraestruturas e dotacións urbanísticas e o seu destino concreto (artigo 73.2.a) da LSG).

A tal efecto, establecemento da cualificación como dotacional do solo que requira a súa implantación, indicando o seu carácter público ou privado e, de ser o caso, identificación como sistema xeral ou local das instalacións que conteña.

b) Medidas necesarias para a súa adecuada integración no territorio e para resolver os problemas que xere no viario e nas demais dotacións urbanísticas (artigo 73.2.b) da LSG).

c) Medidas de protección necesarias para garantir a funcionalidade e accesibilidade universal das infraestruturas e dotacións urbanísticas (artigo 73.2.c) da LSG).

d) Regulación das características da dotación e, no seu caso, dos parámetros edificatorios aplicables.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

e) Regulación, se é o caso, doutros criterios e normas ás cales se teña que axustar o correspondente proxecto técnico.

f) No caso de plans especiais para a implantación dos usos previstos na letra o) do artigo 50, o plan especial incorporará unha xustificación do cumprimento das condicións establecidas no artigo 54 que garanta que a instalación ou construción dedicada ao turismo que se proxecta é potenciadora do medio en que se localiza.

Subsección 2ª. Documentación

Artigo 184. Documentación dos plans especiais

1. Con carácter xeral, e sen prexuízo do disposto nos artigos 181.3 e 182.2, respecto da documentación dos plans especiais de reforma interior, as determinacións ás cales se refiren os artigos anteriores concretaranse nos documentos seguintes:

a) Memoria, que se dividirá en:

a.1) Parte informativa, que recolla os datos e as referencias precisas para a delimitación do ámbito de actuación e a definición das súas características concretas.

a.2) Parte xustificativa, que estableza a conveniencia e oportunidade de redacción do plan especial de que se trate, dos seus obxectivos e determinacións, así como o cumprimento da normativa sectorial e urbanística, e a súa coherencia co plan xeral de ordenación municipal, cando exista, e cos instrumentos de ordenación do territorio.

b) Relación das persoas titulares dos terreos afectados polo plan especial segundo datos catastrais.

c) Estudos complementarios necesarios en función da súa finalidade.

d) Planos de información a escala adecuada.

e) Planos de ordenación a escala adecuada.

f) Ordenanzas de edificación e usos do solo, cando se trate de plans especiais de reforma interior.

g) Normas de protección, cando se trate de plans especiais desta natureza.

h) Normas técnicas e parámetros da edificación aos cales deban axustarse os proxectos técnicos, cando se trate de desenvolver sistemas xerais ou obras de infraestruturas de comunicación e de servizos, ou en calquera outro caso que se considere necesario.

i) 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O plan especial incluirá, dentro do estudo económico, unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, cando así o exixa a lexislación estatal e co contido sinalado nela.

j) Catálogo, se é o caso, de conformidade co establecido nos artigos 195 a 198.

Sen prexuízo das medidas protectoras que os plans xerais e os instrumentos de ordenación do territorio establezan, poderanse incluír nos catálogos dos plans especiais relacións de bens concretos que, situados en calquera clase de solo, deban ser obxecto de conservación e mellora, sempre que formen parte do ámbito do plan especial de que se trate.

2. A documentación dos plans especiais terá o grao de precisión adecuado aos seus fins.

3. As modificacións que os plans especiais introduzan respecto da ordenación detallada xa establecida polo planeamento xeral xustificaranse adecuadamente na documentación do plan especial, de acordo co establecido nos artigos 157 e 158.

4. A documentación do plan especial formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Sección 4ª. Procedemento de elaboración e aprobación

Artigo 185. Formulación dos plans parciais e plans especiais

1. 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 74 da LSG).

No caso de plans formulados polos particulares, estes deberán cumprir o establecido nos artigos 159 e 160.

2. Antes de iniciar a tramitación do plan parcial ou do plan especial, os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras e/ou distribuidoras deberán informar, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos, de acordo co previsto no artigo 162.g) desde regulamento. Transcorrido o prazo sen emitirse o informe, poderá continuarse co procedemento.

Artigo 186. Procedemento de aprobación dos plans parciais e plans especiais

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

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior difusión na provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados (artigo 75.1.a) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

A Administración municipal deberá solicitar, no momento que corresponda en cada caso, os informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa normativa vixente.

Respecto dos informes sectoriais aos cales se fai referencia neste punto e no punto seguinte, no anexo II recóllese unha listaxe dos ditos informes e do momento en que deberá solicitarse cada un deles, de acordo coa normativa sectorial correspondente.

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 (artigo 75.1.b) da LSG).

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 (artigo 75.1.c) da LSG).

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 (artigo 75.1.d) da LSG).

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 (artigo 75.1.e) da LSG).

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 someterao, 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 consellería. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, poderá continuarse a tramitación do plan (artigo 75.1.e) da LSG).

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 (artigo 75.1.e) da LSG).

f) Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva (artigo 75.1.f) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 81.1 deste regulamento, seguirase o procedemento establecido no artigo 60 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 144 deste regulamento, puntos 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12 (artigo 75.2) da LSG).

Para tal efecto, terase en conta o seguinte:

a) Enténdese que os trámites que, nos citados artigos 60 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 144 deste regulamento, deben ser realizados polo concello como promotor do plan, ao tratarse da tramitación do plan xeral, no caso dos plans parciais e especiais, deberán ser realizados polo promotor do plan, segundo o caso.

b) En referencia ao punto 3, o promotor presentará ante o concello a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica xunto coa documentación establecida no dito punto, e será o concello quen dea traslado desta ao órgano ambiental.

c) En coherencia co establecido no número seguinte, só será preceptiva a consulta ao órgano competente en materia de urbanismo prevista no punto 4 do artigo 144, no suposto de plans especiais non previstos no plan xeral e de plans especiais de protección que conteñan a ordenación detallada do solo urbano consolidado.

d) A consulta ás empresas ou entidades titulares dos sistemas de infraestruturas de servizos non será precisa cando estes tivesen emitido informe ao respecto na fase de formulación do plan.

e) Os criterios aos cales se fai referencia no punto 12 respecto do plan xeral de ordenación municipal entenderanse referidos ás determinacións dos plans parciais e especiais.

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 81.2 deste regulamento, con carácter previo á aprobación inicial do documento, realizaranse os seguintes trámites (artigo 75.3 da LSG):

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 (artigo 75.3.a) da LSG).

A os efectos previstos nesta letra, cando o promotor non sexa o concello, deberá presentar ante este a solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada para que, en cumprimento do establecido na normativa básica estatal, sexa este o que lle dea traslado dela ao órgano ambiental.

O borrador será un documento que conteña, cando menos, as liñas esenciais do planeamento e permita debater os seus criterios, obxectivos e solucións xerais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 75.3.b) da LSG).

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 deberá consultar estará o competente en materia de urbanismo (artigo 75.3.b) da LSG).

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 (artigo 75.3.b) da LSG).

No caso de prever efectos significativos sobre o ambiente, o informe determinará a necesidade de someter o plan a avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

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 (artigo 75.3. b) da LSG).

4. A aprobación definitiva dos plans parciais e dos plans especiais corresponderalle ao órgano municipal competente (artigo 75.4 da LSG).

En todo caso, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionados á súa publicación, de conformidade co establecido nos artigos 82 da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, e no artigo 199 deste regulamento, á inscrición do instrumento no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, e ao que dispoña para tal efecto, a lexislación vixente en materia de réxime local.

Sen prexuízo do indicado, o acordo de aprobación definitiva notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados ás cales xa se lles tivese notificado a aprobación inicial deste, de acordo co establecido no artigo 75.1.a) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

Artigo 187. 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 (artigo 76.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para tal efecto, o plan de desenvolvemento presentado no rexistro do concello deberá incorporar as determinacións derivadas do sometemento del ao trámite de avaliación ambiental correspondente, de acordo co disposto nos números 2 e 3 do artigo 186.

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 (artigo 76.2 da LSG).

3. Non se aplicará o silencio administrativo positivo cando os plans ou instrumentos conteñan determinacións contrarias á Lei 2/2016, do 10 de febreiro, aos plans de superior xerarquía ou aos instrumentos de ordenación do territorio (artigo 76.3 da LSG).

Tampouco se aplicará cando conteña determinacións contrarias a este regulamento.

CAPÍTULO VI Ordenación urbanística que afecte varios municipios

Artigo 188. 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 consellería competente en materia de urbanismo poderá declarar a súa procedencia, de oficio ou por petición de todos ou dalgún dos municipios afectados (artigo 77.1 da LSG).

2. A persoa titular da referida consellería determinará o ámbito e a quen lle corresponde a súa formulación e tramitación, segundo o procedemento previsto nos capítulos III ou V do título II da Lei 2/2016, do 10 febreiro, e neste regulamento (artigo 77.2 da LSG).

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 (artigo 77.3 da LSG).

4. A persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo resolverá sobre a súa aprobación definitiva (artigo 77.4 da LSG).

CAPÍTULO VII Outras figuras de planeamento

Sección 1ª. Delimitacións do solo de núcleo rural

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 189. Delimitacións do solo de núcleo rural

1. Os municipios sen planeamento xeral poderán delimitar o solo dos núcleos rurais existentes, logo da aprobación do correspondente expediente de delimitación, no cal se acreditará o cumprimento dos requisitos establecidos no artigo 23 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e nos artigos 33 e 34 deste regulamento, e se incluirán as determinacións previstas no artigo 55 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e nos artigos 122, 123 e 124 deste regulamento (artigo 78.1 da LSG).

2. Nos núcleos que se delimiten deberá especificarse a categorización deste como núcleo rural tradicional ou común, xustificando que se cumpre o grao de consolidación de acordo co establecido no artigo 35, e as condicións establecidas para a súa identificación e delimitación segundo os artigos 33 e 34.

3. Nos municipios con planeamento xeral aprobado, as modificacións deste que teñan por obxecto a delimitación de solo de núcleo rural tramitaranse co contido e seguindo o procedemento establecidos nos artigos seguintes.

Artigo 190. Documentación

1. As delimitacións de núcleo rural que se tramiten en ausencia de plan xeral de ordenación municipal deberán conter, como mínimo, a seguinte documentación:

a) Memoria. A memoria dividirase en dúas partes:

a.1) Memoria informativa, na cal se recollerán todos os datos que se consideren relevantes para a delimitación e identificación do núcleo rural e a súa referencia ao tipo básico que lle corresponda, segundo o establecido nos artigos 33, 34 e 35. Para tal efecto considerarase:

1º. Identificación do núcleo nos censos e padróns oficiais, así coma no Plan básico autonómico unha vez aprobado, e a categoría que lle corresponda segundo o sistema de asentamentos das directrices de ordenación do territorio.

2º. As posibles afeccións sectoriais e dos diferentes instrumentos de ordenación do territorio que incidan sobre o ámbito.

3º. As condicións topográficas, hidrográficas, elementos naturais existentes e outros elementos que podan incidir na delimitación.

4º. Antecedentes existentes de delimitacións anteriores. Nivel de integración das dotacións e servizos existentes no núcleo.

5º. Elementos ou ámbitos catalogados que deban ser obxecto de protección segundo a normativa sectorial de aplicación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a.2) Memoria xustificativa: na cal se xustificará a necesidade ou conveniencia de proceder á delimitación do núcleo, así como as condicións nas cales se basea o perímetro proposto, o grao de consolidación e os motivos que fundamentan que o solo de núcleo se insira no tipo básico elixido.

No caso de que se establezan áreas de actuación integral no núcleo, deberá xustificarse que se garante a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do núcleo.

Neste caso, xustificarase que a densidade máxima da actuación non supera as vinte e cinco vivendas por hectárea, así como o cumprimento das reservas de solo para sistemas locais e prazas de aparcadoiro, establecidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

b) Unha ficha do núcleo co contido mínimo exixido, no artigo 138.2.b), para as fichas de cada núcleo dentro da análise do modelo de asentamento poboacional do plan xeral.

c) A ficha do núcleo acompañarase dun ou varios planos, a escala 1:2.000, de acordo co disposto no artigo 138.2.c).

d) A ficha de cada núcleo acompañarase tamén das fotografías aéreas referidas no artigo 138.2. c).

e) Ordenanza ou ordenanzas de edificación, que conteñan a regulación detallada dos usos, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das súas características tipolóxicas, estéticas e construtivas.

As ordenanzas recollerán as condicións de edificación de acordo cos parámetros relacionados no artigo 124.2.

2. A documentación da delimitación do núcleo rural formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Artigo 191. Procedemento de aprobación das delimitacións de solo de núcleo rurall

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

a) No caso da delimitación no núcleo de áreas de actuación integral, antes de iniciar a tramitación, os servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras e/ou distribuidoras deberán informar, por solicitude do concello, no prazo máximo dun mes, sobre a suficiencia ou necesidade de reforzo e ampliación das redes existentes. Transcorrido o prazo sen emitirse informe, poderá iniciarse o procedemento.

b) O concello, tras a súa aprobación inicial, someterá o expediente de delimitación a información pública por un prazo mínimo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión da provincia. Así mesmo, notificaráselles individualmente ás persoas titulares catastrais dos terreos respecto dos cales se proxecte unha modificación na súa clasificación urbanística.

O concello deberá solicitar, no momento que corresponda en cada caso, os informes sectoriais que resulten preceptivos de conformidade coa normativa vixente (artigo 78.2.a) da LSG).

c) O expediente será aprobado provisionalmente polo órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral (artigo 78.2.b) da LSG).

d) 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 (artigo 78.2.c) da LSG).

2. No suposto de expedientes de delimitación que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, seguiranse os trámites establecidos no artigo 60 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no artigo 144 deste regulamento, puntos 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 e 13 (artigo 78.3 da LSG).

3. 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 cal achegará a delimitación proposta e o documento ambiental estratéxico, co contido establecido na lexislación vixente (artigo 78.4.a) da LSG).

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 (artigo 78.4.b) da LSG).

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 ambiente. No caso de non prever efectos significativos, o expediente poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza (artigo 78.4.b) da LSG).

No caso de prever efectos significativos sobre o ambiente, o informe determinará a necesidade de someter a delimitación do núcleo rural a avaliación ambiental estratéxica ordinaria.

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 (artigo 78.4. b) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 191 nova redacción por artigo 9 apartado vinte e dous.

Sección 2ª. Estudos de detalle

Artigo 192. 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 (artigo 79.1.a) da LSG).

Os estudos de detalle cuxa finalidade sexa reaxustar ou completar as aliñacións e rasantes poderán comprender os seguintes contidos:

a.1) Establecemento das aliñacións e rasantes, cando non estean fixadas no plan ao cal completen, respecto dos viarios que naquel se prevexan.

A posibilidade de establecer aliñacións e rasantes a través de estudos de detalle limitarase ás vías da rede de comunicacións definidas no plan que aquel complementa.

a.2) A adaptación ou reaxuste á realidade do terreo ou do viario, das aliñacións e rasantes xa fixadas polo plan. Esta determinación de ningún xeito poderá supor unha alteración do dito plan, nin permitir a redución da anchura do espazo destinado a viarios ou das superficies destinadas a espazos libres, nin orixinar aumento de volume ao aplicar as normas u ordenanzas ao resultado da adaptación ou reaxuste realizado.

b) Ordenar os volumes edificables (artigo 79.1.b) da LSG).

Os estudos de detalle que teñan como finalidade a ordenación de volumes poderán comprender os seguintes contidos:

b.1) A asignación concreta ás parcelas dos volumes edificables, cando tal previsión non se conteña no plan.

b.2) A reordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.

c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento (artigo 79.1.c) da LSG).

Os estudos de detalle que teñan por finalidade a concreción das condicións estéticas e de composición das edificacións poderán referirse, de conformidade co planeamento que resulte de aplicación, aos seguintes contidos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c.1) Condicións de integración das edificacións no seu contorno.

c.2) Condicións de intervención nos inmobles do patrimonio, ou nas edificacións obxecto de protección urbanística e no seu contorno. Neste caso, o estudo de detalle someterase a informe preceptivo e vinculante do órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acordo coa normativa de aplicación na dita materia, antes da súa aprobación definitiva.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

a) Alterar o destino urbanístico do solo (artigo 79.2.a) da LSG).

b) Incrementar o aproveitamento urbanístico (artigo 79.2.b) da LSG).

c) Reducir as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas (artigo 79.2.c) da LSG).

d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen (artigo 79.2.d) da LSG).

e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso (artigo 79.2.e) da LSG).

f) Parcelar o solo (artigo 79.2.f) da LSG).

g) Non ter en conta ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente plan (artigo 79.2.g) da LSG).

h) Establecer novos usos e ordenanzas (artigo 79.2.h) da LSG).

Para os efectos do disposto na letra c), entenderase por dotacións públicas, ademais dos viais e dos espazos libres, os equipamentos públicos e as infraestruturas.

Artigo 193. Documentación dos estudos de detalle

1. Os estudos de detalle conterán os documentos xustificativos dos aspectos sobre os que versen e, como mínimo, os seguintes:

a) Memoria xustificativa da conveniencia da súa redacción, e explicativa das solucións adoptadas e da súa adecuación ás previsións do plan que complementen, así como do cumprimento das exixencias legais e regulamentarias que lles sexan de aplicación.

Cando se modifique a disposición de volumes efectuarase un estudo comparativo da superficie edificable resultante por aplicación das determinacións previstas no plan e das que se obteñen no estudo de detalle, xustificando o cumprimento do disposto no punto 2 do artigo anterior deste regulamento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Planos de información da ordenación pormenorizada do ámbito afectado segundo o planeamento vixente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada e, como mínimo a 1:500, que expresen as determinacións que se completan, modifican ou reaxustan, con referencias precisas á nova ordenación e a súa relación coa anterior, e análise gráfica dos volumes ordenados, se é o caso, comprensivo do seu ámbito e do seu contorno.

d) Calquera outro documento que poida contribuír á xustificación da proposta.

2. A documentación do estudo de detalle formalizarase, como mínimo, nunha copia de todo o seu contido en soporte dixital que será entregada á Administración correspondente.

Artigo 194. 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 (artigo 80.1 da LSG).

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 (artigo 80.2 da LSG).

Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente, coas modificacións que resulten pertinentes (artigo 80.2 da LSG).

Os prazos para a súa aprobación definitiva serán os establecidos no artigo 76 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 187 deste regulamento (artigo 80.2 da LSG).

Sección 3ª. Catálogos

Artigo 195. 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 (artigo 81.1 da LSG).

2. Os instrumentos de planeamento conterán obrigatoriamente un catálogo en que se prevexan as medidas necesarias para a protección, conservación, recuperación e aproveitamento social e cultural dos referidos elementos (artigo 81.2 da LSG) que se atopen no ámbito obxecto de planeamento, de ser o caso.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 196. Determinacións dos catálogos

1. O tratamento que se dispense aos bens e espazos incluídos nos catálogos urbanísticos será acorde coa normativa sectorial específica cando estes estean suxeitos a medidas ditadas ao abeiro daquela.

2. O catálogo incorporará directamente os bens inscritos no Rexistro de Bens de Interese Cultural de Galicia e no Catálogo do Patrimonio Cultural de Galicia, así como a delimitación dos seus contornos de protección e das súas zonas de amortecemento, de ser o caso.

Así mesmo, identificará e sinalará o contorno de protección dos demais bens catalogados, tendo en conta os criterios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

3. No catálogo sinalaranse as condicións para o tratamento dos elementos de fachada dos bens inmobles nel recollidos; en particular, regularanse os parámetros para a instalación de rótulos de carácter comercial ou similar, cando resulten admisibles, e para a realización das obras de reforma parcial de plantas baixas a fin de preservar a imaxe do ben e manter a coherencia, tendo en conta as posibles melloras para a eliminación de barreiras arquitectónicas.

4. O catálogo determinará, para cada elemento catalogado, o nivel de protección e as actuacións autorizables segundo este, de acordo co establecido na correspondente normativa sectorial.

Artigo 197. Documentación dos catálogos

1. Os catálogos urbanísticos constarán dos seguintes documentos:

1.1. Memoria e demais estudos complementarios que se xulguen necesarios.

a) A memoria dividirase en:

a.1) Parte descritiva que incluirá unha listaxe de todos os elementos catalogados, organizados por núcleos e parroquias. Así mesmo, asignarase un código identificativo a cada elemento.

a.2) Parte xustificativa dos criterios de catalogación seguidos e do proceso de obtención da información para elaborar o catálogo, así como da adecuación ás prescricións contidas na normativa urbanística e sectorial aplicable.

b) Planos de información e situación.

Os planos de situación do elemento catalogado incluirán a identificación da parcela na cal se sitúa con representación do elemento e do seu contorno de protección e zona de amortecemento, de ser o caso.

c) Ficha de cada elemento catalogado.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O catálogo conterá unha ficha individualizada de cada elemento catalogado na cal 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, determinacións para a súa conservación, rehabilitación, mellora ou recuperación (artigo 81.3 da LSG), nivel de protección o que está sometido o elemento e actuacións autorizables.

Asemade, incluirá as fotografías necesarias para documentar o elemento obxecto de protección e a descrición do uso actual, de ser o caso.

d) Normas de protección diferenciadas para cada nivel de protección.

Artigo 198. Alcance dos catálogos

1. Os catálogos serán vinculantes para o planeamento, que non poderá alterar a condición dos bens, espazos ou elementos nel incluídos. No caso de contradición entre as determinacións do catálogo urbanístico e as do planeamento, prevalecerán as do catálogo.

2. A aprobación inicial dos catálogos urbanísticos determinará, en relación cos bens e demais elementos que sexan obxecto de catalogación, a necesidade de sometemento ao correspondente informe do órgano sectorial competente na materia, para a concesión de títulos habilitantes de obras e usos nos elementos catalogados e nos seus contornos de protección e zonas de amortecemento.

3. Nas solicitudes de licenza ou comunicación previa para a realización de obras ou actividades en edificacións situadas dentro dos contornos de protección e das zonas de amortecemento delimitadas, achegarase a información cartográfica e fotográfica precisa para determinar o impacto que producirían sobre o ben catalogado, e a concesión do título habilitante requirirá de autorización previa do órgano competente na materia.

4. A aprobación dos catálogos complementarios dos instrumentos de planeamento efectuarase simultaneamente coa destes.

CAPÍTULO VIII Vixencia e modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 199. Vixencia dos instrumentos de planeamento urbanístico

1. Os instrumentos de planeamento urbanístico terán vixencia indefinida (artigo 82.1 da LSG).

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 en 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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) A xustificación da integración no plan dos aspectos ambientais (artigo 82.2.a) da LSG).

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 (artigo 82.2.b) da LSG).

c) As razóns da elección da alternativa seleccionada, en relación coas alternativas consideradas (artigo 82.2.c) da LSG).

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 (artigo 82.3 da LSG).

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no capítulo X do título II deste regulamento, e ao que dispoña para tal efecto a lexislación vixente en materia de réxime local (artigo 82.4 da LSG).

Artigo 200. Modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas (artigo 83.1 da LSG).

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 (artigo 83.2 da LSG).

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 (artigo 83.3 da LSG).

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 (artigo 83.4 da LSG).

5. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación (artigo 83.5 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e artigo 34 deste regulamento, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 da dita lei e 191 deste regulamento (artigo 83.6 da LSG).

O mesmo procedemento será de aplicación para o suposto de modificacións das delimitacións de núcleos rurais, así como as que afecten as súas ordenanzas reguladoras.

CAPÍTULO IX Efectos da aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico

Artigo 201. 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 (artigo 84.1 da LSG).

2. Os instrumentos de planeamento urbanístico serán inmediatamente executivos tras a súa entrada en vigor segundo o disposto nos artigos 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de Galicia e 199 deste regulamento (artigo 84.2 da LSG).

Artigo 202. 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 (artigo 85.1 da LSG), cando os ditos instrumentos habiliten para a súa execución e esta deba producirse por expropiación.

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 previsto na lexislación sobre expropiación forzosa.

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 85.2 da LSG).

Artigo 203. 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 á 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para iso, o propietario poderá presentar a correspondente folla de valoración, e, se transcorresen tres meses sen que a Administración a acepte, aquel poderá dirixirse ao Xurado de Expropiación de Galicia, que fixará o xusto prezo (artigo 86 da LSG).

Artigo 204. 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 (artigo 89.1 da LSG).

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 89.2 da LSG).

Artigo 205. 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 (artigo 90.1 da LSG).

Este réxime será de aplicación no caso dos edificios, construcións e instalacións existentes en solo urbano non consolidado, en áreas de solo de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral, no solo urbanizable e nos terreos afectados a sistemas xerais, mentres non estea aprobada definitivamente a ordenación detallada dos ditos ámbitos.

En calquera caso, a renuncia ao incremento do valor expropiatorio non afectará as obras que sexa obrigatorio realizar para manter o inmoble en axeitadas condicións de conservación, de acordo co correspondente informe de avaliación do edificio, cando este sexa obrigatorio, segundo a normativa vixente, pola antigüidade da edificación.

2. O planeamento urbanístico determinará o réxime a 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 (artigo 90.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 206. Publicidade dos instrumentos de planeamento urbanístico

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 (artigo 87.1 da LSG).

Para estes efectos:

a) Toda persoa ten 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 en 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 (artigo 87.2 da LSG).

b) O concello debe manter un exemplar completo e debidamente dilixenciado de cada un dos instrumentos de planeamento urbanístico vixente á disposición do público nos días e horas que determine.

c) O concello debe facilitar copias dos instrumentos de planeamento urbanístico aos que as soliciten, sen prexuízo de que poida exixirse o aboamento das taxas correspondentes.

d) O concello debe dispor a atención das consultas particulares sobre as determinacións dos instrumentos de planeamento urbanísticos, podendo ser atendidas verbalmente en función da dispoñibilidade dos medios persoais, técnicos e xurídicos.

2. 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 87.3 da LSG).

A implementación dos procedementos telemáticos realizarase en atención aos medios e circunstancias propios de cada concello.

Artigo 207. Regras xerais para a información pública

1. Os cidadáns teñen dereito a participar efectivamente nos procedementos de elaboración e aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico nos períodos de información pública, nos termos e condicións previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento.

2. Con carácter xeral, e sen prexuízo do especificamente disposto para cada instrumento de planeamento para a súa aprobación e entrada en vigor, nos trámites de información pública aplicaranse as seguintes regras:

a) Os anuncios deberán ser remitidos para a súa publicación dentro dos quince días seguintes á adopción do acordo correspondente.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Os anuncios de apertura do trámite de información pública deberán publicarse nos boletíns oficiais, medios de comunicación e taboleiros pertinentes ou edictos correspondentes. Tamén poderán publicarse noutros medios de comunicación e internet.

c) Os anuncios de información pública indicarán claramente o instrumento ou expediente obxecto dela, o prazo de exposición ao público, así como a dirección e horario da oficina ou dependencia en que se pode exercer o dereito a información e, de ser o caso, o medio telemático onde poida consultarse o instrumento ou expediente.

O prazo de información pública se computará desde a última publicación obrigatoria de entre as reguladas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento.

d) Durante a información pública poderá consultarse toda a documentación, escrita e gráfica, relacionada co instrumento ou expediente obxecto dela, así como obter as copias necesarias, sen prexuízo das taxas que se deban satisfacer.

A documentación que se expoña ao público deberá incluír unha explicación detallada das modificacións que supón respecto da regulación vixente e, se é o caso, os ámbitos e o alcance da suspensión de tramitacións, autorizacións ou presentación de comunicacións que comporte.

e) Durante a información pública poderán presentarse alegacións, suxestións ou documentos que se consideren oportunos en relación co instrumento ou o expediente sometido a información pública.

Sen prexuízo de garantir o acceso á documentación escrita, a Administración poderá dispor a publicación dos instrumentos de planeamento urbanístico na internet, así como dispor sistemas de recollida de alegacións e suxestións por vía telemática.

f) Cando resulte previsible unha elevada concorrencia de persoas durante a información pública, o anuncio de apertura do trámite poderá establecer pautas ou suxestións para facilitar o acceso efectivo á documentación, en día e hora.

3. En toda a documentación suxeita ao trámite de información pública debe constar a dilixencia do secretario municipal ou, se é o caso, persoal funcionario autorizado polo órgano competente, que acredite que a dita documentación se axusta ao trámite que corresponde.

4. O cumprimento do trámite de información pública e o resultado da exposición deberá acreditala no expediente persoal funcionario autorizado con indicación do número de alegacións, identificación destas e data da súa presentación oficial.

5. No resto de procedementos en materia urbanística, as persoas interesadas teñen dereito a coñecer o estado de tramitación do expediente e a obter copias dos documentos que o integran, de conformidade co previsto na normativa vixente.

CAPÍTULO X Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 208. Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia

1. O Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia é un rexistro público de carácter administrativo, adscrito á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, que ten por obxecto garantir a transparencia e a publicidade no exercicio da función pública urbanística, mediante a inscrición dos acordos de aprobación definitiva así como os acordos de modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico. Deberá ser igualmente obxecto de inscrición calquera resolución posterior, administrativa ou xudicial que afecte o seu contido.

2. O rexistro de planeamento urbanístico funcionará baixo a dependencia directa do órgano directivo superior en materia de urbanismo, sen prexuízo da alta dirección que pode exercer o titular da consellería competente en que se integra.

3. O rexistro será público e as normas sobre a súa consulta, obtención de copias, emisión de certificados e outras necesarias para o seu funcionamento establécense nos artigos seguintes do presente regulamento.

4. Poderá acceder ao rexistro de planeamento calquera persoa ou entidade, pública ou privada, interesada no coñecemento dos correspondentes datos, sen prexuízo das exaccións que procedan polo dito acceso.

As certificacións que se expidan dos asentos do rexistro estarán autorizadas polo funcionario ou funcionaria habilitados para o efecto.

Artigo 209. Carácter obrigatorio e formas de iniciación do procedemento de inscrición

1. Os instrumentos de planeamento urbanístico, unha vez aprobados definitivamente, e publicado no Diario Oficial de Galicia o acordo correspondente, deberán inscribirse no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia (artigo 88.1 da LSG).

2. A inscrición no rexistro será obrigatoria e poderá producirse:

a) De oficio, pola consellería competente en materia de urbanismo.

b) Por instancia do concello respectivo, respecto dos instrumentos de planeamento cuxa aprobación definitiva lles corresponda.

Artigo 210. Instrumentos formais

No rexistro de planeamento existirán:

a) Unha base de datos informatizada, a modo de inventario, na cal se recolla a información alfanumérica básica de cada expediente, cuxa estrutura e contidos mínimos se determinarán mediante instrución do órgano directivo superior en materia de urbanismo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Arquivo documental formado por unha copia dos instrumentos e documentos en soporte dixital conforme as especificacións, formatos e outros requirimentos que se poidan establecer mediante resolución da consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 210 nova redacción por artigo único apartado corenta e tres.

Artigo 211. Horario

1. O rexistro permanecerá aberto ao público no horario que determine o titular do centro directivo de que dependa, sen prexuízo da posibilidade de funcionamento do rexistro por vía telemática en horario ampliado.

2. O dito horario farase público mediante anuncio no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica da oficina de situación do rexistro.

Artigo 212. Iniciación

1. O procedemento de inscrición iniciarase de oficio ou po instancia do concello respectivo nos termos previstos neste regulamento. A consellería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio os instrumentos de planeamento urbanístico cuxa aprobación lle corresponda.

2. Os municipios deberán remitir á consellería competente en materia de urbanismo, para a súa inscrición no citado rexistro, un exemplar en soporte dixital, debidamente dilixenciado, dos instrumentos de planeamento urbanístico cuxa aprobación definitiva lles corresponda (artigo 88.3 da LSG), no prazo dun mes desde a data da aprobación municipal que proceda. A partir da súa recepción, entenderase producida a solicitude de inscrición.

3. 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 consellería, e corresponderalle á persoa titular desta formular o correspondente requirimento (artigo 88.3 da LSG).

A inscrición no rexistro de planeamento urbanístico é un acto que goza de independencia respecto das facultades atribuidas pola lexislación de réxime local para proceder ao requirimento de anulación dos actos e acordos das corporacións locais.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 212 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado corenta e catro.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 213. Modificación dos datos inscritos

As administracións públicas con competencia en materia de urbanismo teñen a obriga de comunicar ao rexistro calquera modificación con transcendencia rexistral en que tivesen intervido en razón da súa competencia, no prazo dun mes a partir da aprobación definitiva da modificación polo órgano competente.

Artigo 214. Práctica e verificación dos asentos

1. As datas da cualificación xurídica rexistral e da práctica do asento faranse constar na base de datos a que se refire o artigo 210.

2. O titular do órgano competente do que o rexistro dependa poderá, en calquera momento, solicitar das administracións públicas competentes que se acheguen cantos datos e documentos considere necesarios para comprobar a exactitude dos datos inscritos, actualizalos ou mellorar a inscrición, concedendo, para tal efecto, un prazo de dez días.

3. No caso de existir desconformidade entre os asentos practicados e a documentación depositada, prevalecerá a información de que dispoña a Administración competente para a aprobación do instrumento urbanístico sobre o que se manifeste a citada disparidade, sen prexuízo da necesidade de emprender as actuacións de colaboración interadministrativas necesarias co obxecto de aclarar e corrixir esta circunstancia, e practicar os asentamentos de rectificación que correspondan.

En todo caso, os datos contidos na publicación correspondente nos boletíns oficiais prevalecerán sobre os do rexistro.

Artigo 215. Consecuencias da inscrición no rexistro

A inscrición dos instrumentos de planeamento no rexistro, incluídas as súas modificacións, deixará constancia da súa existencia, contido e datas de aprobación e será condición para a publicación da súa normativa no Boletín Oficial correspondente, de conformidade co establecido nos artigos 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 199 deste regulamento.

Para estes efectos, a consellería emitirá, no prazo máximo de dez días desde a recepción da documentación completa, o certificado da inscrición do instrumento de planeamento, que será remitido ao concello correspondente para que poida proceder á súa publicación.

TÍTULO III Normas de aplicación directa

Artigo 216. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. As normas de aplicación directa contidas no presente título vincularán todos os instrumentos de planeamento urbanístico e ás administracións públicas, que deberán aterse a elas ao conceder ou denegar licenzas e ao exercer as súas competencias urbanísticas, exista ou non planeamento aplicable, así como aos particulares que deberán telas en conta nas obras e actuacións que promovan, en execución do planeamento urbanístico.

2. O uso do solo e, en especial, a súa urbanización e edificación, deben adaptarse ás características naturais e culturais do seu contorno, así como respectar os seus valores.

3. As construcións e instalacións deberán adaptarse ao ambiente no que estean situadas e, para tal efecto (artigo 91 da LSG) establécense con carácter xeral e con independencia da clasificación do solo, as seguintes normas de aplicación directa:

a) As construcións en lugares inmediatos a un edificio ou a un conxunto de edificios de carácter histórico ou tradicional deberán harmonizar con el (artigo 91.a) da LSG) e ser coherentes coas características naturais e culturais do seu contorno inmediato e da paisaxe circundante.

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 (artigo 91.b) da LSG).

c) A tipoloxía das construcións e os materiais e as cores empregados deberán favorecer a integración no contorno inmediato e na paisaxe (artigo 91.c) da LSG).

d) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados (artigo 91.d) da LSG).

e) Queda prohibida a publicidade estática que polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores prescricións (artigo 91.e) da LSG).

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 91.f) da LSG).

4. As normas establecidas no punto anterior deben ser concretadas polo concello respectivo, en forma de determinacións xustificadas incluídas nos instrumentos de planeamento urbanístico aplicables, ou ben en forma de condicións que se impoñan nos títulos habilitantes de natureza urbanística e demais autorizacións que procedan, en desenvolvemento xustificado das citadas determinacións.

Artigo 217. Protección das vías de circulación

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 nos artigos 26.1.e) da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, e 40.1.e) deste regulamento (artigo 92.1 da LSG).

2. En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola lexislación sectorial de aplicación (artigo 92.2 da LSG).

Título IV Execución do planeamento urbanístico

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 218. 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 93 da LSG).

Artigo 219. Competencias

1. A execución do planeamento urbanístico correspóndelles aos municipios (artigo 94.1 da LSG).

2. Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 94.2 da LSG).

Artigo 220. Regras xerais comúns aos expedientes regulados neste título

1. Os proxectos regulados neste título e as súas sucesivas modificacións, se é o caso, achegaranse en soporte dixital debidamente asinados e dilixenciados, podendo exixir a Administración un exemplar en formato papel coa finalidade de sometelo ao trámite de información pública.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

No caso dos proxectos de equidistribución, expropiación e de normalización de predios, o soporte dixital presentarase en formato que conteña xeorreferenciadas as parcelas de resultado finais e sexa compatible cos habitualmente utilizados polo municipio, o Catastro e o Rexistro da Propiedade.

2. Nos expedientes regulados no presente título que deban someterse ao trámite de información pública cumpriranse as seguintes regras:

a) A información pública desenvolveranse nos locais que sinale o concello interesado. As dependencias que, para este efecto, se habiliten permanecerán abertas un mínimo de catro horas diarias.

b) A aprobación definitiva expresa municipal deberá estar precedida de informes técnico e xurídico municipais respecto do proxecto que se someta a aprobación.

c) O acordo de aprobación definitiva publicarase no Boletín Oficial da provincia no prazo máximo dun mes desde que se adopte, e notificarase aos propietarios e interesados afectados.

d) O custo das publicacións preceptivas correrá por conta do promotor do proxecto que motive a publicación.

3. A redacción dos planos dos proxectos regulados no presente título respectará as seguintes regras:

a) Realizaranse á escala adecuada para a medición e identificación precisas das súas determinacións, coa claridade suficiente para que poidan percibirse os lindeiros e demais grafismos.

b) A simboloxía gráfica e a numeración das parcelas debe ser uniforme e unívoca en todo o proxecto. Non se poderán utilizar símbolos que conduzan a erro ou teñan un significado que non se explique na debida forma.

c) Elaboraranse utilizando, cando resulte posible, as bases gráficas catastrais, de xeito que resulten compatibles co Catastro e os demais instrumentos coordinados con este, en especial o Rexistro da Propiedade, sen prexuízo da realidade física debidamente acreditada.

4. Unha vez iniciada a tramitación no concello dalgún dos proxectos referidos no presente título, non se poderá tramitar ningún outro proxecto de idéntica natureza que afecte o mesmo ámbito mentres o concello non resolva denegar a aprobación do primeiro.

Sección 2ª. Presupostos da execución

Artigo 221. Presupostos da execución

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 95.1 da LSG).

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 (artigo 95.2 da LSG).

3. En solo urbanizable requirirase a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente, agás que o plan xeral estableza a ordenación detallada (artigo 95.3 da LSG).

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 95.4 da LSG).

Artigo 222. Exixencia de instrumentos de execución do planeamento por categorías de solo

A execución do planeamento en solo urbano non consolidado, nas áreas de núcleo rural nas cales se prevexan actuacións de carácter integral e no solo urbanizable exixirá a aprobación definitiva dos correspondentes proxectos de equidistribución ou expropiación e urbanización.

En solo urbano consolidado e de núcleo rural non sometido a actuacións integrais non procede a aprobación de ningún proxecto de equidistribución.

Sección 3ª. Execución e conservación de obras de urbanización

Subsección 1ª. Proxectos de urbanización

Artigo 223. Disposicións xerais

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executar os servizos e as dotacións establecidos no planeamento (artigo 96.1 da LSG).

2. Constituirán, en todo caso, instrumentos para o desenvolvemento de todas as determinacións que o plan prevexa en canto a obras de urbanización, tales como vialidade, abastecemento de auga, rede de saneamento, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinaría e outras análogas.

3. Os ditos proxectos deberán detallar e programar as obras coa precisión necesaria para que poidan ser executadas, eventualmente, por persoal técnico distinto do autor do proxecto.

En calquera caso deberán estar subscritos por persoal técnico con habilitación legal suficiente.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. As empresas subministradoras e distribuidoras dos servizos prestarán a súa colaboración para garantir a redacción do proxecto e a súa execución.

Artigo 224. Relación co planeamento

1. 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 (artigo 96.2 da LSG).

2. En ningún caso os proxectos de urbanización poderán conter determinacións sobre ordenación, réxime do solo ou da edificación.

3. Os proxectos de urbanización deberán axustarse ás determinacións establecidas nas normas de urbanización contidas no planeamento.

Artigo 225. Contido do proxecto de urbanización

1. Os proxectos de urbanización comprenderán os seguintes documentos:

a) Memoria descritiva das características das obras.

b) Planos de información e de situación debidamente referenciados.

c) Planos de proxecto e de detalle que definan, sobre unha base cartográfica idónea e coa precisión e escala adecuadas para a súa correcta interpretación, os contidos técnicos das obras.

d) Prego de prescricións técnicas das obras.

e) Medicións.

f) Cadros de prezos descompostos.

g) Orzamento.

h) Estudos, programas e plans de seguridade e calidade que procedan.

2. Os proxectos de urbanización definirán a execución das seguintes obras:

a) Execución ou acodicionamiento das vías públicas, rede peonil, aparcadoiros e espazos libres públicos, incluída a explanación e pavimentación de calzadas, construción e encintado de beirarrúas e movementos de terras.

b) Abastecemento de auga, incluída a súa captación, depósito, tratamento e distribución, así como as instalacións de rega e os hidrantes contra incendios.

c) Saneamento, incluídas as conducións e colectores de evacuación, os sumidoiros para a recollida de augas pluviais e as instalacións de depuración.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

d) Subministración de enerxía eléctrica, incluídas as instalacións de condución, transformación, distribución e iluminación pública.

e) Infraestruturas comúns telefónicas e de telecomunicacións.

f) Canalización e instalación das redes de gas e dos demais servizos exixidos en cada caso polo planeamento.

g) Xardinaría dos espazos libres públicos, incluída a plantación de árbores e de especies vexetais preferentemente sustentables e a instalación de elementos de xogo infantís.

h) Sinalización.

i) Mobiliario urbano.

j) Previsión de espazo para a implantación das infraestruturas de transporte público que se requiran para unha mobilidade sustentable.

k) Demolición dos elementos existentes incompatibles co planeamento.

3. Os proxectos de urbanización deberán resolver o enlace dos servizos urbanísticos cos sistemas xerais e acreditar que teñen capacidade suficiente para atendelos.

Para tal fin, deberán prever as infraestruturas de conexión coas redes xerais de servizos e as de ampliación e reforzo das existentes fóra da actuación que resultasen precisas.

4. Os proxectos de urbanización conterán as determinacións necesarias para dar cumprimento ás normativas técnicas sectoriais e de accesibilidade universal, debendo adecuarse a criterios de calidade, sustentabilidade económica e ambiental e eficiencia enerxética.

Artigo 226. Procedemento de aprobación

1. Na fase de redacción do proxecto de urbanización pediranse informes ás empresas subministradoras e distribuidoras dos servizos, solicitando que se pronuncien sobre as medidas necesarias a adoptar no proxecto considerando as infraestruturas e os servizos existentes e os previstos segundo o plan, debendo estas achegar cantos datos resulten necesarios para a súa redacción.

O informe será solicitado polo promotor do proxecto de urbanización, tendo a empresa do servizo o prazo dun mes para emitilo, transcorrido o cal se poderá continuar co procedemento previsto neste artigo.

Nos sistemas de actuación indirectos, o promotor xustificará ante o concello a petición e, se é o caso, a emisión dos referidos informes ao tempo de presentación do proxecto de urbanización para a súa tramitación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. 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 e notificación individual aos propietarios afectados.

3. Os proxectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente polo órgano municipal competente no prazo máximo de tres meses contados a partir da súa presentación no concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, entenderase outorgada a aprobación inicial por silencio administrativo.

4. Durante a fase de información pública do proxecto, o concello deberá solicitar os informes e autorizacións sectoriais preceptivas.

5. 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 proxecto de urbanización entenderase aprobado por silencio, sempre que se obtivesen as autorizacións e informes sectoriais preceptivos ou se acredite, se é o caso, que transcorreu o prazo legal para a súa expedición.

6. Os proxectos de obras ordinarias tramitaranse e aprobaranse segundo o procedemento establecido para os proxectos de obras suxeitos a título habilitante municipal.

Artigo 227. Proxectos de obras ordinarios en parcelas dotacionais públicas ou destinadas á construción de vivendas protexidas de promoción pública

1. No solo urbano non consolidado, urbanizable e de núcleo rural suxeito a actuacións integrais, excepcionalmente e coa debida xustificación do concello, poderán aprobarse proxectos de obras ordinarias que abrangan parte do ámbito global do proxecto de urbanización e que teñan por obxecto a urbanización de parcelas dotacionais públicas ou das parcelas destinadas á construción de vivendas protexidas de promoción pública.

2. Será obrigatorio o cumprimento das seguintes regras:

a) O contido do proxecto de obras ordinarias incorporarase ao proxecto de urbanización do ámbito ou axustarase a este, no caso de que xa estivese aprobado.

b) O ámbito ou ámbitos aos cales poida afectar o referido proxecto de obras constituirán áreas funcionais directamente utilizables, sen menoscabo das condicións urbanísticas do resto das áreas.

c) Nos sistemas de actuación indirectos, cumpriranse, además, as seguintes condicións:

1ª. O concello informará o promotor do sistema de actuación das características, prezo e termos básicos do proxecto de obras ordinarias, outorgándolle coa notificación un prazo de audiencia de cando menos, dez días para a formulación das alegacións que teña por conveniente.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

No caso de que non se constituise a entidade urbanística promotora do sistema, concederase o referido prazo de audiencia aos propietarios do ámbito.

No suposto de formulación de alegacións, o concello está obrigado a resolver expresamente estas con carácter anterior á contratación das obras.

2ª. A contratación e execución das obras correrá por conta do concello.

3ª. O custo da execución das obras será considerado como un gasto de urbanización por conta do promotor do sistema da actuación, sen prexuízo de que o devandito custo será adiantado pola Administración actuante, que se resarcirá del no momento no que o promotor da actuación xire as cotas de urbanización.

4ª. O promotor do sistema de actuación minorará da garantía que deba constituír coa aprobación definitiva do proxecto de urbanización o importe das obras asumidas polo concello.

Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 227 título, apartado 1 e apartado 2 letra c) nova redacción por artigo 65 apartados dous, tres e catro.

Subsección 2ª. Obras de urbanización

Artigo 228. 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 (artigo 115 da LSG).

Artigo 229. Execución das obras de urbanización

1. A execución da totalidade das obras de urbanización do polígono é responsabilidade de quen teña a condición de promotor, sen prexuízo de que os gastos de urbanización correspondan aos propietarios.

2. O acto de inicio das obras de urbanización debe reflectirse nun acta de comprobación de implantación que subscribirán o seu promotor, a empresa contratista e a dirección facultativa.

Nos sistemas de actuación indirectos debe notificarse tal acto con antelación suficiente ao concello coa finalidade de que, se o considera, poida estar presente nel.

3. Corresponde á Administración urbanística actuante a facultade e obriga de vixiar a execución das obras de urbanización.

Nos sistemas de actuación indirectos, se algunha obra ou instalación, ou parte delas, non se executa de conformidade co proxecto, a Administración poderá ordenar a demolición da obra

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

ou o levantamento das instalacións e a nova execución con cargo ao promotor do sistema, quen, pola súa vez, poderá repercutir sobre o contratista, se procede.

4. Nos sistemas de actuación indirectos, o contrato de execución das obras fará constar, ademais das cláusulas que constitúen o seu contido típico, as seguintes circunstancias:

a) O compromiso da empresa construtora de realizar as obras de total conformidade co proxecto de urbanización debidamente aprobado.

b) A obriga da empresa de facilitar a acción inspectora da Administración actuante.

c) Aqueles supostos de incumprimento que poidan dar lugar á resolución do contrato, así como as indemnizacións que correspondan por inobservancia das características técnicas das obras ou dos prazos de execución.

d) A garantía ou a retención que, de cada pagamento parcial á conta, deba efectuar o promotor, en garantía da correcta execución das obras. Estas retencións non serán devoltas ata que non se reciba definitivamente a obra.

e) O modo e prazos para aboamento polo promotor de cantidades á conta en función da obra realizada.

Artigo 230. Garantía das obras de urbanización

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. Será beneficiaria dela a administración actuante.

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, incluso 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 (artigo 96.4 da LSG).

Durante o prazo de garantía o promotor do sistema de actuación responderá de cantos defectos e vicios de construción sexan apreciados, e deberá reparalos ou corrixilos.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Artigo 230 nova redacción por artigo 9 apartado vinte e tres.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 231. Recepción das obras de urbanización

1. 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 (artigo 96.5 da LSG). Para ese efecto, unha vez terminadas e recibidas as obras de urbanización polo seu promotor, este solicitará do concello a súa recepción. A Administración actuante, dentro do prazo de tres meses que ten para resolver, poderá, con suspensión do mencionado prazo, requirir a corrección das deficiencias advertidas que deban corrixirse. O requirimento de corrección deberá sinalar os defectos observados, as medidas precisas para remedialos e o prazo máximo en que estas deberán ser executadas.

2. As recepcións expresas deberán formalizarse nunha acta de cesión das obras de urbanización.

3. A recepción das obras de urbanización terá como ámbito a urbanización total contida no proxecto de obras ordinarias ou de urbanización.

Excepcional e xustificadamente a recepción poderá referirse a áreas inferiores ás expostas no parágrafo anterior, sempre que estas constitúan unidades funcionais directamente utilizables e iso non produza menoscabo no resto da superficie do polígono pendente de recepción.

4. A recepción enténdese sen prexuízo das accións, mesmo civís, que asistan á Administración ou aos propietarios, por danos derivados de vicios ocultos.

Subsección 3ª. Conservación da urbanización

Artigo 232. Principios xerais

1. A conservación da urbanización corresponderá ao concello.

2. Esta obriga iniciarase coa recepción das obras. Ata entón o deber de conservación corresponderá ao promotor do sistema de actuación, tendo os custos correspondentes a consideración de gastos de urbanización.

3. 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.

Así mesmo, 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

conservación que se faga cargo da conservación da urbanización daquel. O acordo plenario determinará o prazo en que a conservación da urbanización corresponderá á entidade urbanística.

4. As obras de urbanización de titularidade privada serán conservadas e mantidas polos seus propietarios.

Artigo 233. Cotas de conservación

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

Se sobre as parcelas se constituiron réximes de propiedade horizontal, a contribución dos propietarios na referida obrigación de conservación e mantemento determinarase pola cota de participación con relación ao total do valor do inmoble que teña asignada en cada comunidade.

2. As cotas de conservación que corresponda satisfacer aos membros da entidade urbanística de conservación serán obrigatorias e exixibles pola vía de constrinximento.

CAPÍTULO II Áreas de repartición

Artigo 234. 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 nos artigos 71.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 179.3 deste regulamento (artigo 97.1 da LSG).

2. En solo urbano consolidado, os plans xerais non poderán definir áreas de repartición nin ningún outro instrumento de distribución de cargas e beneficios (artigo 97.2 da LSG).

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 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 efectos da súa xestión (artigo 97.3 da LSG).

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 efectos da súa xestión (artigo 97.4 da LSG).

5. As áreas de repartición poderán ser descontinuas (artigo 97.5 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 235. 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 (artigo 98.1 da LSG).

Para ese efecto, na súa formulación ou revisión o Plan xeral de ordenación municipal garantirá que non existan diferenzas porcentuais de aproveitamento xeral superiores ao 20 % entre as distintas áreas de repartición que delimite, dentro do solo urbanizable de uso residencial ou hoteleiro, tendo en conta as dotacións previstas ou adscritas para elas. O mesmo equilibrio deberá existir entre as áreas de repartición delimitadas dentro do solo urbano non consolidado regulado no artigo 26.1.b.1).

O aproveitamento xeral de cada área de repartición calcularase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluíndo o dotacional privado correspondente a ela, de ser o caso, pola superficie total da área, incluídos os terreos dos sistemas xerais adscritos a ela, 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.

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 (artigo 98.2 da LSG).

3. Cando o plan xeral adscriba un sistema xeral a unha determinada área de repartición, poderá facelo:

a) Adscribindo o sistema xeral completo a unha única área.

b) Adscribindo o sistema xeral a varias áreas. Neste caso, deberán delimitarse con claridade as superficies que se adscriben a cada área, de xeito que resulte posible a súa posterior execución.

O plan xeral fixará a localización, delimitación, superficie e demais características e condicións do devandito sistema xeral a fin de posibilitar a súa obtención e execución.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 235 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta e cinco.

CAPÍTULO III Aproveitamento tipo

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 236. Concepto e cálculo

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 (artigo 99.1 da LSG).

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 (artigo 99.2 da LSG).

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 (artigo 99.3 da LSG).

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 cales 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 (artigo 99.4 da LSG).

Os coeficientes de ponderación serán fixados en atención aos respectivos valores de mercado.

5. No momento de aprobación do instrumento de equidistribución poderá modificarse o aproveitamento tipo da área de repartición na que se insira, atendendo á 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 (artigo 99.5 da LSG).

Cando nunha área de repartición formada por un único sector ou ámbito de solo urbano non consolidado existan varios polígonos de xestión, a modificación do aproveitamento tipo só poderá facerse nunha única ocasión, sendo necesario que nela se garanta a adaptación do valor dos coeficientes de ponderación dos usos e tipoloxías aos valores reais e a medición exacta das parcelas e dotacións no polígono obxecto da equidistribución e no resto de polígonos da área de repartición en que aínda non se aprobou definitivamente o instrumento de equidistribución.

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 (artigo 99.6 da LSG).

7. En ningún caso a alteración do aproveitamento tipo xerará dereito indemnizatorio algún para a propiedade.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

CAPÍTULO IV Polígonos de execución

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 237. Disposicións xerais

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 (artigo 100.1 da LSG).

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou as actuacións illadas previstas nos artigos 103 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 240 deste regulamento (artigo 100.2 da LSG).

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 (artigo 100.3 da LSG).

4. A delimitación dos polígonos implicará a concreción dos sistemas xerais, ou fracción deles, existentes na área de repartición, que se adscriban a cada un dos polígonos.

5. En todo caso, da delimitación poligonal resultarán pezas que permitan unha execución autónoma e técnicamente congruente.

Artigo 238. 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 (artigo 101.1 da LSG).

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

Se tras esta compensación existe aproveitamento excedentario, deberá destinarse a calquera dos fins do patrimonio municipal do solo (artigo 101.2 da LSG).

Artigo 239. Polígonos con aproveitamento real inferior ao susceptible de apropiación

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 102 da LSG).

Artigo 240. 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 nos artigos 129.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro e 315.1 deste regulamento (artigo 103 da LSG).

Sección 2ª. Reaxuste da delimitación dos polígonos

Artigo 241. Obxecto e contido do proxecto de delimitación poligonal

1. A delimitación dos polígonos definidos polo planeamento poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo planeamento nin modificar a área de repartición en que se sitúen.

En calquera caso, o reaxuste cumprirá co disposto no artigo 237.3.

2. Para tal efecto será necesario aprobar un proxecto de delimitación poligonal que conteña os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa.

b) Relación debidamente xustificada de propietarios e interesados afectados.

c) Plano parcelario de información.

d) Plano do polígono ou polígonos da área de repartición segundo o planeamento detallado aprobado definitivamente.

e) Plano do polígono ou polígonos redelimitados e dos restantes da área de repartición, todos eles con indicación dos seus lindeiros e superficie.

Artigo 242. Lexitimidade para a formulación do proxecto de delimitación poligonal

1. No sistema de cooperación, a lexitimidade para a formulación do proxecto de delimitación poligonal correspóndelle á Administración actuante ou aos propietarios que reúnan o 25 % da superficie do polígono contido no planeamento aprobado e tamén na delimitación que se propón.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. No sistema de concerto, a lexitimidade para a formulación e presentación a trámite no concello do proxecto de delimitación poligonal correspóndelle ao promotor do sistema, o cal disporá da titularidade do 100 % da superficie do polígono contido no planeamento aprobado e tamén na delimitación que se propón.

3. No sistema de compensación, a lexitimidade para a formulación e presentación a trámite no concello do proxecto de delimitación poligonal correspóndelle á xunta de compensación ou, se esta non estivese constituída, aos propietarios que reúnan o 50 % da superficie do polígono contido no planeamento aprobado e tamén na delimitación que se propón.

Artigo 243. Procedemento de aprobación do proxecto de delimitación poligonal

1. Unha vez aprobado inicialmente o proxecto de delimitación poligonal polo órgano municipal competente, someterase 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 proxecto de delimitación poligonal entenderase aprobado por silencio.

CAPÍTULO V Regras xerais para a equidistribución

Sección 1ª. Principios e criterios

Subsección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 244. Obxecto

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración dos predios, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ao municipio (artigo 104.1 da LSG).

Calquera destas finalidades xustifica por si soa a equidistribución, aínda que non concorran as outras.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística (artigo 104.2 da LSG).

As parcelas resultantes que se adxudiquen aos propietarios substituirán as primitivas, sen solución de continuidade nas respectivas titularidades, para todos os efectos.

3. Á equidistribución aplicaránselle supletoriamente as normas da expropiación forzosa (artigo 104.3 da LSG).

4. As previsións contidas no presente capítulo serán de aplicación obrigatoria aos instrumentos de equidistribución que se formulen baixo os sistemas de cooperación, concerto e compensación.

Artigo 245. Lexitimidade e competencia para a formulación do proxecto de equidistribución

1. A lexitimidade para a formulación do proxecto de equidistribución rexerase polas seguintes regras:

a) No sistema de cooperación, o proxecto de equidistribución será formulado de oficio polo municipio ou polos propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.

b) No sistema de concerto, o proxecto será formulado polo promotor do sistema.

c) No sistema de compensación, o proxecto será formulado polos propietarios que reúnan máis do 50 % da superficie do ámbito ou pola xunta de compensación se esta estivese constituída.

2. O proxecto deberá estar subscrito por un/unha avogado/a e un/unha arquitecto/a ou enxeñeiro/a de camiños, canles e portos, debendo dispoñerse da licenciatura ou o grao nas devanditas titulacións así coma a habilitación profesional procedente.

Subsección 2ª. Titulares e bens de dominio público

Artigo 246. Titulares e interesados

1. Teranse como parte nos expedientes de equidistribución:

a) Os propietarios das parcelas ou parte delas comprendidas no polígono e, se é o caso, nos sistemas xerais que deban facer efectivo o seu dereito no polígono.

b) Os titulares de dereitos de aproveitamento urbanístico no polígono.

c) Os titulares de dereitos reais sobre as parcelas afectas á equidistribución.

d) Os arrendatarios rústicos e urbanos.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

e) Calquera outro interesado que compareza e xustifique no expediente o seu dereito ou interese lexítimo, aínda que sexa contraditorio co recoñecido no proxecto.

2. Considerarase propietario ou titular a quen así conste no Rexistro da Propiedade. No caso de parcela non inscrita, a propiedade acreditarase mediante a certificación negativa de inscrición expedida polo Rexistro da Propiedade e o título de propiedade correspondente.

3. Entenderanse as actuacións co Ministerio Fiscal cando:

a) Non compareceren no expediente os propietarios ou tivesen un domicilio descoñecido.

b) Os propietarios estiveren incapacitados e sen titor/a ou persoa que lles represente.

4. Nos supostos de parcelas pertencentes a menores ou a persoas que teñan limitada a súa capacidade de obrar, actuará quen teña a súa representación legal.

5. No caso de que o titular tivese a condición de estranxeiro/a ou non residente, e non designase fidedignamente un representante no territorio español, darase conta ao consulado correspondente.

Artigo 247. Acreditación de titularidade e superficie

1. Os propietarios e titulares de dereitos afectados pola equidistribución están obrigados a exhibir os títulos que posúan, declarar as situacións xurídicas que coñezan e afecten as súas parcelas e facilitar a súa cualificación e valoración.

2. A omisión, erro ou falsidade nestas declaracións non poderá afectar o resultado obxectivo da equidistribución, sen prexuízo da responsabilidade civil ou penal que se é o caso, corresponda.

3. Nos procedementos de xestión e execución urbanística observaranse as presuncións e beneficios legais recoñecidos aos titulares de dereitos inscritos segundo a lexislación hipotecaria. Así mesmo prevalecerán, de forma motivada, as medicións reais sobre as descricións documentais que contradigan a realidade sempre que existan signos externos (peches, camiños, etc.) que constaten de forma pacífica a realidade física alegada.

Con todo, as cuestións de lindeiros poderán resolverse no propio expediente de equidistribución, se media a conformidade dos interesados, acreditada mediante comparecencia ou en calquera outra forma fidedigna.

4. No caso de discrepancia sobre a titularidade dos terreos, e ata a súa resolución polos órganos xurisdiccionais competentes, o proxecto de equidistribución cualificará a titularidade de dubidosa ou litixiosa, e a súa representación corresponderá á Administración actuante. Os gastos imputables aos seus titulares poderán exixirse, se é o caso, pola vía de constriximento contra o que resulte vencedor do litixio.

Artigo 248. Bens de dominio público

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. As vías urbanas e camiños rurais que queden comprendidos no polígono entenderanse de propiedade municipal, agás proba en contrario.

2. Cando no polígono existan bens de dominio e uso público non obtidos por cesión gratuíta, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertencerá á Administración titular daqueles.

Os bens de dominio e uso público presúmense adquiridos por cesión gratuíta, agás proba en contrario.

3. No suposto de obtención por cesión gratuíta, cando as superficies dos bens de dominio e uso público, anteriormente existentes, sexan iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do planeamento, entenderanse substituídas unhas por outras. Se son superiores, a Administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.

Subsección 3ª. Contido do proxecto de equidistribución

Artigo 249. Contido

O contido da equidistribución concretarase nun proxecto, que deberá constar dos seguintes documentos:

a) Memoria.

b) Descrición das parcelas de orixe.

c) Valoración de dereitos, edificacións, plantacións, obras e instalacións existentes.

d) Descrición das parcelas de resultado de carácter patrimonial.

e) Correspondencia.

f) Descrición das parcelas dotacionais públicas de cesión obrigatoria.

g) Gastos da actuación.

h) Conta de liquidación provisional.

i) Planos.

j) Documentación complementaria.

Artigo 250. Memoria

A memoria do proxecto de equidistribución conterá os seguintes puntos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) Antecedentes cos acordos de planeamento e de xestión que motiven a equidistribución, con indicación das datas de publicación nos boletíns e diarios oficiais.

b) Delimitación e descrición urbanística do polígono e dos sistemas xerais afectados.

c) Indicaranse os datos de superficie, aproveitamento tipo, edificabilidade, coeficientes de ponderación, dotacións públicas que non fosen obtidas por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes no momento de aprobación deste, e cuxa superficie se manteña e cantos outros datos urbanísticos se consideren de interese.

d) Datos identificativos de cada propietario ou interesado, así como dos titulares de cargas e gravames afectados pola equidistribución.

e) Criterios utilizados para definir e cuantificar os dereitos dos afectados, valorar as superficies adxudicadas e efectuar as adxudicacións.

f) Breve descrición de construcións, cargas e dereitos, comprensiva de:

1º. A descrición ou indicación das construcións existentes nas parcelas de orixe, informando se están ou non inscritas no Rexistro da Propiedade.

2º. A descrición ou indicación das construcións que se manteñen con especificación das parcelas de resultado en que se localizan.

3º. As cargas e dereitos inscritos sobre as parcelas de orixe que son obxecto de cancelación ou traslado ás parcelas de resultado.

4º. Especificación, se é o caso, doutras cargas e dereitos non inscritos sobre as parcelas de orixe que sexan obxecto de cancelación ou traslado ás parcelas de resultado.

g) Determinación da existencia de dereitos de realoxamento e retorno e previsións para facelos efectivos.

h) Se é o caso, indicación ou estimación das parcelas, ou parte delas, reservadas para o seu alleamento co fin de sufragar os gastos da actuación.

i) Calquera outra circunstancia que contribúa a explicar os acordos que se propoñen así como as circunstancias e peculiaridades que no seu caso concorran.

Artigo 251. Descrición das parcelas de orixe

1. Neste documento incluirase a descrición de cada unha das parcelas, partes delas e unidades de aproveitamento incluídas no polígono e nos sistemas xerais afectos, con inclusión tamén dos bens de titularidade pública existentes, xa sean demaniais ou patrimoniais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. O documento iniciarase cunha breve memoria en que se describan, se é o caso, as circunstancias especiais das parcelas, como a necesidade de efectuar segregacións, inmatriculacións ou reinicios do tracto rexistral no seo do proxecto.

Así mesmo, farase constar a existencia de parcelas non inscritas, de titularidade descoñecida, dubidosa ou controvertida, os casos de dobre inmatriculación e todas as discrepancias entre a realidade das parcelas e os datos do Rexistro da Propiedade, para os efectos de restablecer a concordancia entre o rexistro e a realidade xurídica extrarrexistral.

3. O documento incluirá tras a memoria un cadro resumo en que consten todas as parcelas, con indicación da súa numeración no proxecto, superficie e propietario.

O cadro indicará a superficie total, resultado da suma das superficies de todas as parcelas.

4. Cada parcela terá unha folla ou ficha independente no proxecto, na cal se consignarán os seguintes datos:

a) Propietario.

b) Superficie.

c) Descrición e plano, indicando en ambos casos os lindeiros e se existe ou non algunha construción sobre a parcela.

d) Inscrición rexistral.

e) Referencia catastral.

f) Título de adquisición.

g) Cargas e gravames.

h) Estado posesorio.

No caso de segregacións por causa de parcelas parcialmente incluídas no ámbito de xestión, describiranse en follas independentes e cos datos anteriores a parcela matriz orixinal, a parcela que se segregue exterior ao ámbito e a parcela de orixe resultante da segregación afecta ao proxecto.

Especificaranse tamén respecto de cada parcela de orixe as modificacións que se produzan na súa descrición ou na súa titularidade, cando os datos resultantes do rexistro non coincidan cos do proxecto.

No caso de que o proxecto leve a cabo a agrupación instrumental da totalidade das parcelas de orixe que forman parte do polígono, describirase a parcela agrupada, que deberá comprender soamente os terreos fisicamente incluídos no polígono.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 252. Valoración de dereitos, edificacións, plantacións, obras e instalacións existentes

1. Este documento incluirá a descrición, localización e valoración das edificacións ou construcións, plantacións, obras e instalacións existentes no ámbito do proxecto que sexan incompatibles co planeamento e, polo tanto, co proxecto de equidistribución.

Tamén incluirá as servidumes e cargas, os dereitos de arrendamento e calquera outro que, por ser incompatible coa execución do plan, deba extinguirse co acordo de aprobación definitiva da equidistribución.

2. A valoración económica dos elementos incompatibles deberá estar subscrita por técnico competente e estar amparada nas normas de uso habitual en materia de valoracións, debendo estar precedida da exposición e relación dos criterios seguidos para efectuarla.

Artigo 253. Descrición das parcelas de resultado de carácter patrimonial

1. Este documento localizará e describirá as parcelas de resultado de propiedade privada e pública de carácter patrimonial formadas en virtude do proxecto, incluíndo polo tanto as que correspondan á Administración actuante por cesión obrigatoria do aproveitamento urbanístico.

2. Incluirase no documento un cadro resumo das parcelas.

3. Cada parcela de resultado terá unha folla ou ficha independente no proxecto, na cal se consignarán os seguintes datos:

a) Denominación da parcela de resultado.

b) Adxudicatario.

c) Superficie.

d) Descrición, incluíndo a superficie e lindeiros. No caso de bens da Administración indicarase que se trata de parcelas públicas de carácter patrimonial e, se é o caso, a súa incorporación ao patrimonio público do solo.

e) Título de adquisición, indicando os casos en que se produce por subrogación das parcelas orixinarias, con expresa mención delas, por cesión obrigatoria ou por calquera outro título.

f) Usos segundo o planeamento urbanístico.

g) Edificabilidade máxima.

h) Cota de participación segundo a conta de liquidación provisional.

i) Cargas e gravames.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

j) Plano, incluindo o disposto nas letras a), b), c), g) e h), lindeiros, definición da zona susceptible de edificación e aliñacións obrigatorias. Potestativamente, poderán incluírse no plano outros datos como indicación de recuamentos obrigatorios ou elementos arquitectónicos definitorios da edificación que poida ser construída, tales como número de plantas, volume edificable e altura máxima.

Artigo 254. Correspondencia

Este documento formalizarase nun cadro que terá por obxecto determinar a correspondencia entre as superficies ou aproveitamentos achegados ao proxecto e as parcelas de resultado adxudicadas, conforme este, aos titulares das primeiras.

Artigo 255. Descrición das parcelas dotacionais públicas de cesión obrigatoria

1. Este documento describirá as parcelas dotacionais públicas de cesión ao concello como consecuencia da execución do planeamento. Igualmente, describirá as parcelas que deban ser recoñecidas a outras administracións.

En todo caso estas parcelas terán a condición de bens de uso e dominio público libres de cargas e gravames.

2. Cada parcela conterá a ficha individualizada a que se refire o documento de descrición das parcelas de resultado de carácter patrimonial, cos mesmos datos referidos nel, aínda que na descrición das parcelas se indicará expresamente o seu carácter de dominio público e, se é o caso, a súa incorporación ao patrimonio público do solo.

3. Incluirase no documento un cadro resumo destas parcelas dotacionais.

Artigo 256. Gastos da actuación

1. Neste documento incluiranse todos os gastos de urbanización e os xerais da xestión.

2. Incluiranse nos citados gastos os seguintes conceptos:

a) Gastos de xestión, incluindo os seguintes:

1º. Gastos de honorarios profesionais, como o custo da elaboración dos instrumentos de planeamento de desenvolvemento e de execución do planeamento, os honorarios da dirección técnica das obras de urbanización e os orixinados, en xeral, pola xestión xurídica e técnica da actuación.

Estes gastos tamén incluirán os que se poidan producir por levantamentos topográficos, planimetría dixitalizada ou estudos de contido ambiental.

2º. Gastos derivados da tramitación administrativa dos instrumentos de planeamento e execución do planeamento, incluíndo as publicacións e taxas que sexan de aplicación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3º. Gastos derivados de actuacións notariais e rexistrais.

4º. Gastos de constitución e xestión das entidades urbanísticas colaboradoras.

b) O custo da execución material das obras de urbanización, infraestruturas e servizos previstas no planeamento e no proxecto de urbanización, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación e mantemento das redes de subministracións con cargo ás entidades, titulares ou concesionarias, que prestasen os seus servizos, agás na parte en que deban contribuir os propietarios.

Consideraranse gastos de urbanización os gastos de vixilancia, mantemento e conservación das obras ata a súa recepción polo concello.

c) As indemnizacións procedentes polo cesamento de actividades, traslados, demolición de construcións ou edificacións e destrución de plantacións, obras e instalacións que exixa a execución do plan.

Tamén se incluirán as indemnizacións pola extinción de servidumes e dereitos de arrendamento ou de superficie incompatibles co planeamento.

d) Os custos que resulten imputables para dar cumprimento aos dereitos de realoxamento e retorno.

e) Os xuros que se deban aboar polo pagamento de indemnizacións transcorrido o prazo obrigatorio de pagamento.

f) Calquera outro asumido nos proxectos de equidistribución e urbanización.

3. O custo das obras de urbanización calcularase segundo os datos contidos no orzamento do proxecto de urbanización e, na súa falta, con suxeición aos importes que figuren no planeamento de desenvolvemento. Noutro caso, calcularase mediante unha cifra estimativa que deberá ser técnicamente xustificada.

4. O documento incluirá un cadro en que se relacionen e cuantifiquen economicamente os citados gastos.

Artigo 257. Conta de liquidación provisional

Incluiranse os seguintes documentos:

a) Relación e cadro de propietarios aos cales, se é o caso, se lles substitúa a súa adxudicación por unha indemnización en metálico.

b) Cadro de compensacións por excesos e defectos de adxudicación, valorándose o metro cadrado edificable ao prezo medio dos soares resultantes.

c) Cota de participación de cada parcela de resultado nos gastos da actuación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para estes efectos, achegarase un cadro en que figuren as parcelas de resultado, os seus titulares, superficie, edificabilidade máxima e cota de participación de cada parcela nos gastos da actuación.

d) Conta de liquidación propiamente dita, na cal figurarán o nome de cada propietario, a súa achega, a edificabilidade adxudicada, o importe económico dos custos que se lle imputan, a indemnización ao seu favor, a compensación por exceso ou defecto de adxudicación, o saldo final resultante e a súa cota de participación nos gastos.

Artigo 258. Planos

Incluiranse os seguintes planos:

a) Plano de situación e localización.

b) Plano de ordenación de acordo co planeamento.

c) Plano de información das parcelas de orixe, con inclusión dos lindeiros, edificacións e demais elementos existentes sobre o terreo.

d) Plano dos terreos dotacionais existentes.

e) Plano da totalidade de parcelas de resultado, incluíndo as dotacionais de cesión obrigatoria.

f) Plano das parcelas de resultado de carácter patrimonial.

g) Plano das parcelas dotacionais resultantes.

h) Plano de superposición das parcelas de orixe e das parcelas de resultado.

Artigo 259. Documentación complementaria

1. Incorporarase como anexo a certificación rexistral de dominio e cargas das parcelas incluídas no ámbito do proxecto.

No caso de parcelas non inscritas, acompañarase a certificación negativa de non inscrición expedida polo Rexistro da Propiedade e o título de propiedade correspondente.

2. Nas actuacións executadas baixo o sistema de concerto acompañaranse como anexo os estatutos que resulten de aplicación, subscritos polo promotor do sistema, agás que se trate de propietario ou propietaria única.

3. No caso de que sexa necesario efectuar operacións de actualización do tracto rexistral, ou outras con incidencia rexistral, acompañarase como anexo a documentación necesaria para tal fin.

Subsección 4ª. Criterios do proxecto de equidistribución

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 260. Criterios xerais

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

a) O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas (artigo 105.1.a) da LSG).

b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ao momento de inicio do procedemento de aprobación do instrumento (artigo 105.1.b) da LSG).

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 (artigo 105.1.c) da LSG).

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 (artigo 105.1.d) da LSG).

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 (artigo 105.1.e) da LSG).

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 (artigo 105.1.f) da LSG).

g) Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adxudicados estean situados nun lugar próximo ao das antigas propiedades dos mesmos titulares (artigo 105.1.g) da LSG).

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 (artigo 105.1.h) da LSG).

Nas adxudicacións en pro indiviso, a regra xeral será a creación de comunidades do menor número posible de comuneiros.

i) Promoverase o agrupamento dos aproveitamentos urbanísticos dos propietarios, evitando a súa dispersión en distintas parcelas de resultado.

j) O acordo aprobatorio da equidistribución poderá extinguir, total ou parcialmente, os condominios existentes sobre as parcelas achegadas, salvo oposición expresa de todos os afectados. Para tal fin, o proxecto propoñerá as adxudicacións en parcela independente dos dereitos correspondentes ás cotas indivisas de cada copropietario.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na 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 (artigo 105.2 da LSG).

Artigo 261. Terreos edificados de acordo co planeamento

1. 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 105.3 da LSG).

No caso de tratarse de parcelas que estean parcialmente edificadas, a regra anterior só será aplicable á parte da parcela que estea edificada, podendo segregarse a superficie libre.

En calquera caso os titulares que conserven as súas propiedades primitivas terán a consideración de propietarios e adxudicatarios para todos os efectos no proxecto de equidistribución.

2. As construcións que non fosen respectadas polo plan serán obxecto de taxación, e procederase ao seu desaloxo e demolición.

Artigo 262. Excesos e defectos de adxudicación

Os excesos e defectos de adxudicación non poderán ser superiores ao 15 % dos dereitos dos adxudicatarios, agás que iso veña imposto polas exixencias da edificación existente e que se vai conservar.

Os devanditos excesos e defectos terán un carácter excepcional e motivado, priorizándose as adxudicacións con suxeición aos dereitos de cada propietario, procurando non incrementalos nin reducilos.

Artigo 263. Criterios nos sistemas de actuación indirectos

Nos proxectos de equidistribución que se tramiten nos sistemas de actuación indirectos, 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 neste capítulo. 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.

Artigo 264. Dereito de realoxamento e retorno

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 108 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Subsección 5ª. Procedemento de aprobación

Artigo 265. Competencia

1. No sistema de cooperación, a competencia para iniciar o procedemento do proxecto de equidistribución correspóndelle ao concello e aos propietarios que reunan o 25 % da superficie do ámbito.

A competencia para tramitar o proxecto e aprobalo inicial e definitivamente correspóndelle en exclusiva ao concello.

2. Nos sistemas de actuación indirectos, a competencia para iniciar o procedemento e aprobar inicialmente o proxecto de equidistribución atribúese aos propios promotores, e o concello será o competente para resolvelo definitivamente.

Artigo 266. Simultaneidade

1. No caso de que o plan xeral non establecese a ordenación detallada do ámbito, poderán tramitarse en expedientes separados o plan de desenvolvemento e o proxecto de equidistribución, pero a aprobación definitiva deste último estará condicionada á aprobación previa e con carácter definitivo do plan de desenvolvemento.

2. No sistema de compensación, ademais do indicado no número 1, a aprobación definitiva do proxecto de equidistribución ou compensación estará condicionada ao seguinte:

a) Aprobación previa e definitiva do proxecto de estatutos e de bases de actuación.

b) Constitución da xunta de compensación.

c) Expropiación ou ocupación con carácter definitivo das parcelas de todos os propietarios non incorporados voluntariamente á xunta de compensación.

Artigo 267. Inicio do procedemento

1. O procedemento non poderá iniciarse sen terse aprobado definitivamente o plan xeral, salvo naquelas operacións de execución do planeamento que deriven de plans especiais formulados en ausencia de plan xeral e reguladas nos artigos 177.3 e 177.4.

2. O procedemento enténdese iniciado co acordo de aprobación definitiva do planeamento que conteña a ordenación detallada do polígono ou, de ser o caso, do expediente de delimitación poligonal.

Con todo, no suposto de tramitación simultánea do proxecto de equidistribución co plan de desenvolvemento ou coa delimitación poligonal, o procedemento enténdese iniciado por acordo formal do seu promotor. O dito acordo non poderá ser anterior á presentación ante o

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

órgano ambiental correspondente da solicitude de inicio de avaliación ambiental estratéxica do planeamento, coa oportuna documentación, ou á aprobación inicial do proxecto de delimitación poligonal.

3. O acordo de inicio do procedemento será publicado, para xeral coñecemento, no Boletín Oficial da provincia e notificarase aos propietarios afectados. Ambos os trámites serán realizados polo concello no prazo máximo dun mes desde a adopción do acordo.

4. A autorización de obras tras o inicio do procedemento de equidistribución comportará á renuncia expresa do propietario ao incremento do seu valor.

5. A data de inicio do procedemento determina o momento o que se deben referir as valoracións de calquera tipo contidas no proxecto de equidistribución.

Así mesmo, o inicio do procedemento determinará a afectación real da totalidade dos terreos incluídos no ámbito ou polígono de actuación ao cumprimento das obrigas inherentes á execución do planeamento e do sistema de actuación de que se trate, en especial ao pagamento dos gastos de urbanización que correspondan, con inscrición de tal afección no Rexistro da Propiedade conforme a normativa estatal.

Artigo 268. Petición de datos ao Rexistro da Propiedade

1. Unha vez iniciado o procedemento de equidistribución, o seu promotor deberá solicitar de oficio, do Rexistro da Propiedade correspondente, a certificación de titularidade e cargas de todas as parcelas incluídas no ámbito obxecto de equidistribución.

Na solicitude expresaranse as parcelas, parte delas e os aproveitamentos urbanísticos que resulten incluídos no ámbíto.

2. O rexistrador ou rexistradora, ao tempo de expedir a certificación antedita, estenderá anotación expresiva do inicio do expediente nos termos e coa duración e efectos previstos na lexislación hipotecaria.

Ademais dos efectos previstos na lexislación hipotecaria, a práctica da nota marxinal suporá que os interesados que fagan constar o seu dereito no rexistro con posterioridade a ela non terán que ser citados preceptivamente no expediente. Con todo, no caso de comparecer nel, seguirán con eles as sucesivas actuacións.

3. O rexistrador ou rexistradora tamén informará sobre as parcelas non inscritas do ámbito, e expedirá certificación negativa de non inscrición delas.

Artigo 269. Aprobación inicial

1. No sistema de cooperación, a aprobación inicial do proxecto de equidistribución corresponde ao concello.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Nos sistemas de actuación indirectos, a aprobación inicial do proxecto de equidistribución corresponde ao seu promotor.

Producida a dita aprobación, deberá remitirse ao concello o proxecto aprobado debidamente dilixenciado e certificación comprensiva do acordo.

Se o proxecto aprobado inicialmente está incompleto, o concello poderá requirir para que se complete, con indicación do prazo máximo para iso, ou instar unha nova aprobación inicial no caso de que se advertise un manifesto incumprimento no seu contido.

Artigo 270. Información pública

1. Unha vez aprobado inicialmente o proxecto de equidistribución, e no caso dos sistemas de actuación indirectos, remitida, ademais satisfactoriamente ao concello a documentación citada no artigo 269.2, someterase o proxecto a información pública no concello por un prazo mínimo dun mes mediante:

a) Anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión da provincia. Esta última publicación non será preceptiva no sistema de concerto.

b) Notificación individualizada a cargo da Administración actuante a todos os propietarios e interesados no polígono e nos sistemas xerais afectos, considerando os datos catastrais e os que figuren no Rexistro da Propiedade segundo a certificación expedida para tal efecto no seo do procedemento. Así mesmo, notificarase aos titulares de cargas e gravames afectados pola equidistribución.

A notificación incorporará para cada interesado a información contida ao seu favor na conta de liquidación provisional e as determinacións de realoxamento e retorno do proxecto que o afecten.

2. Cando como consecuencia das alegacións presentadas ou por cambios substanciais no plan de desenvolvemento en tramitación, o concello acordase rectificar o proxecto, en termos que afecten substancialmente o seu contido xeral ou a maior parte dos afectados, será necesario repetir o trámite de información pública.

Artigo 271. Aprobación definitiva

1. 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 (artigo 106.2 da LSG).

O prazo de tres meses reducirase a un mes no sistema de concerto.

Nos sistemas de actuación indirectos, os citados prazos quedarán en suspenso se é necesario efectuar cambios no proxecto, desde o momento en que se produza notificación municipal ao respecto e ata que se achegue o proxecto corrixido. A inobservancia do requirimento municipal

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

para efectuar cambios xustificados no proxecto, por un prazo superior a tres meses, habilitará a Administración actuante para substituír o sistema de actuación.

2. A Administración actuante está facultada para denegar a aprobación definitiva do proxecto de equidistribución de forma motivada e por razóns de legalidade.

Además poderá aprobar definitivamente o proxecto coa condición de introducir nel rectificacións de carácter menor, e deberá o acordo relacionalas inequivocamente e indicar o prazo e os termos para actuar en consecuencia.

3. O acordo de aprobación definitiva relacionará as construcións, dereitos, cargas e outros elementos que se xulguen incompatibles co planeamento, declarará a súa extinción e fixará a indemnización correspondente segundo o proxecto.

Poderá acudirse ante o Xurado de Expropiación de Galicia no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto. Para ese efecto, o afectado disporá do prazo máximo de vinte días, contados desde a recepción da notificación do acordo de aprobación definitiva do proxecto, para manifestar por escrito ao concello a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado. En tal caso o concello dará traslado da referida valoración ao Xurado de Expropiación de Galicia para efectos de fixar o xusto prezo.

Artigo 272. Inscrición rexistral do proxecto de equidistribución

1. Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva do instrumento de equidistribución, procederase á súa inscrición no Rexistro da Propiedade (artigo 107.3 da LSG).

2. A equidistribución inscribirase nos termos indicados na lexislación estatal e previa certificación administrativa expedida polo concello na que conste a aprobación definitiva do proxecto e os seguintes documentos:

a) Memoria, nos termos do artigo 250.

b) Descrición das parcelas de orixe, co contido exixido no artigo 251.

c) Descrición das parcelas de resultado de carácter patrimonial, presentando a documentación do artigo 253.3.

d) Correspondencia, segundo o disposto no artigo 254.

e) Descrición das parcelas dotacionais públicas de cesión obrigatoria, co contido exixido no artigo 255.2.

f) Plano en que se conteña a totalidade das parcelas de resultado e os terreos dotacionais.

g) Documentación necesaria para efectuar operacións de actualización do tracto rexistral, ou outras con incidencia rexistral.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

A certificación incluirá a xustificación, pola Administración actuante, da notificación a todos os propietarios no expediente dos acordos de aprobación inicial e definitiva do proxecto e considerará a emenda das rectificacións que, de ser o caso, se solicitasen coa aprobación definitiva do proxecto.

3. O promotor do proxecto de equidistribución actualizará no Catastro a titularidade e configuración das parcelas tras a súa aprobación definitiva.

Artigo 273. Operacións xurídicas complementarias e modificacións ao proxecto

Enténdense como operacións xurídicas complementarias a un proxecto de equidistribución os documentos ou datos que completan ou aclaran as súas determinacións, sen alterar en ningún momento o seu contido substancial.

As operacións xurídicas complementarias, que non se opoñan ao plan que se execute nin ao proxecto de equidistribución definitivamente aprobado, poderán ser aprobadas sen información pública polo concello, quen deberá reflectilas en certificación administrativa que será obxecto de inscrición no Rexistro da Propiedade polo promotor do proxecto.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 273 nova redacción por artigo único apartado corenta e seis.

Subsección 6ª. Efectos da aprobación

Artigo 274. Efectos xurídico-reais

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 (artigo 107.1 da LSG).

2. Cando se opere a subrogación real, as titularidades existentes sobre as antigas parcelas quedarán referidas, sen solución de continuidade, ás correlativas parcelas resultantes adxudicadas, no seu mesmo estado e condicións, sen prexuízo da extinción dos dereitos e cargas que resulten incompatibles co planeamento.

Cando non haxa unha exacta correspondencia entre as parcelas adxudicadas e as antigas, o acordo constituirá un título de adquisición orixinaria a favor dos adxudicatarios e estes recibirán a plena propiedade daquelas, libre de toda carga que non derive do propio acordo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. 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 (artigo 107.2 da LSG).

Nos sistemas de actuación indirectos, a referida habilitación esténdese tamén ao seu promotor ata o momento da recepción das obras de urbanización. Con todo, a ocupación de terreos no sistema de compensación exixirá a constitución previa en depósito ou o pagamento das indemnizacións polos dereitos que se extingan.

Artigo 275. Efectos económicos

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 (artigo 114.1 da LSG).

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 114.2 da LSG).

3. Cando as circunstancias o aconsellen, o promotor do sistema da actuación poderá acordar os aprazamentos ou fraccionamentos de pagamento que considere procedentes, sempre que non o impidan outras normas xerais ou imperativas. O acordo fixará o prazo de pagamento, o tipo de xuro aplicable e as garantías que deban constituírse.

4. As partidas que comprenda a conta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cando sexan de distinto signo, e serán exixibles unicamente os saldos resultantes.

Con todo, resultará necesario acreditar o pagamento das indemnizacións polos dereitos, edificacións, plantacións, obras e instalacións existentes e incompatibles co planeamento e polos defectos de adxudicación de aproveitamento urbanístico, conforme as seguintes regras:

a) O pagamento das indemnizacións aos beneficiarios poderá ser realizado polo promotor do sistema de actuación en metálico, mediante a súa compensación con gastos de urbanización ou na forma que as partes acorden.

b) O pagamento das indemnizacións, efectuado en calquera das formas citadas na letra anterior e transcorrido o prazo obrigatorio de pagamento segundo a lexislación estatal de expropiación forzosa a contado desde a aprobación definitiva do proxecto de equidistribución, devindicara a favor do beneficiario o xuro legal do diñeiro.

c) A quen resulte acredor neto, por ser o seu importe acredor superior ao debedor, indemnizaráselle o saldo resultante antes de iniciar as obras de urbanización, salvo acordo en contrario formalizado co promotor do sistema de actuación, aplicándose igualmente as prescricións en canto ao pagamento de xuros.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

5. Os saldos da conta de liquidación do proxecto entenderanse provisionais e a boa conta, ata que se aprobe a liquidación definitiva da equidistribución.

Os erros e omisións que se advirtan, así como as rectificacións que se coiden procedentes, teranse en conta na liquidación definitiva, pero non suspenderán a exixibilidade dos saldos provisionais aprobados co proxecto.

6. Para todos os efectos entenderase que os saldos da equidistribución son débedas líquidas e exixibles que median entre cada un dos propietarios e o promotor do sistema da actuación.

En caso de falta de pagamento, procederá a vía de constrinximento ou a expropiación das parcelas afectadas a favor do promotor da actuación ou, logo de acordo con este último, a favor do concello.

7. Poderán allearse os terreos reservados para atender os gastos da actuación ou contratar con empresas urbanizadoras a execución material das obras. Neste caso, poderase admitir como forma de pago a entrega de aproveitamento lucrativo en substitución do importe total ou parcial do investimento das obras.

Artigo 276. Afección das parcelas de resultado

As parcelas resultantes do acordo de aprobación definitiva da equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, ao pagamento dos gastos reflictidos no proxecto para cada unha delas e, en todo caso, ao que finalmente corresponda segundo a conta de liquidación definitiva.

Artigo 277. 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 (artigo 109.1 da LSG).

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 (artigo 109.2 da LSG).

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 cales 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 asento 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 (artigo 109.3 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. Malia o disposto nos números 1 e 2, as indemnizacións pola extinción de servidumes ou dereitos de arrendamento incompatibles co planeamento ou a súa execución consideraranse cargas de urbanización, correspondéndolles aos propietarios en proporción á superficie dos seus respectivos terreos (artigo 109.4 da LSG).

Subsección 7ª. Liquidación definitiva

Artigo 278. Disposicións xerais

1. A liquidación definitiva da equidistribución terá lugar cando o concello reciba integramente as obras de urbanización do polígono.

2. A liquidación definitiva terá exclusivamente efectos económicos e non poderá afectar a titularidade real sobre os terreos.

3. Na conta de liquidación definitiva teranse en conta:

a) As cargas e gastos rateables entre os adxudicatarios de parcelas resultantes que se produciron con posterioridade ao acordo de aprobación definitiva do proxecto de equidistribución.

b) Os erros e omisións que se advertiron con posterioridade ao devandito acordo.

c) As rectificacións impostas por resolucións administrativas ou xudiciais posteriores a el.

4. Se, con posterioridade á aprobación da liquidación definitiva, se producen novas resolucións administrativas ou xudiciais, con efecto sobre os intereses económicos dos afectados, a súa execución deberá producirse nun expediente novo e distinto.

5. A conta de liquidación definitiva terá o mesmo contido que o exixido para a conta de liquidación provisional.

6. Non será necesario practicar a conta de liquidación definitiva se non se producen as circunstancias referidas no número 3; nese caso, a conta de liquidación provisional terase por definitiva para todos os efectos logo de xustificación no expediente de equidistribución.

Artigo 279. Procedemento de aprobación

1. A conta de liquidación definitiva será formulada polo promotor do sistema de actuación, con indicación das causas que a fan necesaria.

2. No sistema de cooperación, a conta de liquidación definitiva será obxecto de aprobación inicial polo concello, trámite posterior de información pública polo prazo dun mes e aprobación definitiva tamén polo concello.

A información pública será notificada a todos os propietarios e interesados afectados, e ademais deberá ser publicada para xeral coñecemento no Boletín Oficial da provincia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. No sistema de concerto unicamente será necesario que o seu promotor lle notifique ao concello a conta de liquidación definitiva e un certificado comprensivo da súa aprobación pola totalidade dos propietarios.

4. No sistema de compensación, a conta de liquidación definitiva será aprobada inicialmente pola xunta de compensación, quen deberá remitila debidamente dilixenciada á Administración actuante xunto cun certificado comprensivo do acordo aprobatorio desta expedido pola persoa que ocupe a secretaría da xunta.

Recibida a dita documentación no concello, someterase ao trámite de información pública polo prazo dun mes mediante notificación a todos os propietarios e interesados afectados e publicación no Boletín Oficial da provincia.

Con carácter posterior o concello procederá á súa aprobación definitiva.

5. Transcorridos tres meses desde a conclusión do trámite de información pública sen resolución expresa, a conta de liquidación definitiva entenderase aprobada por silencio nos sistemas de cooperación e compensación.

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

Artigo 280. 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 (artigo 110.1 da LSG).

Salvo acordo en contrario, que deberá constar no expediente, a compensación en metálico deberase aboar no prazo máximo dun mes desde a aprobación definitiva do proxecto. En caso de falta de pagamento procederá a vía de constriximento contra o obrigado ao pagamento.

Para efectos de calcular o valor das parcelas afectadas terase en conta a normativa estatal sobre valoracións no que respecta á valoración do solo, e as normas de uso habitual en materia de valoracións para as construcións ou outros elementos.

2. A normalización efectuará as operacións de reorganización da propiedade que resulten precisas a fin de definir, de conformidade co plan, os novos lindeiros das parcelas afectadas. Inclúense dentro destas operacións as de supresión ou creación de novas parcelas incluídas no ámbito da normalización.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. A normalización poderá facerse por cuarteirón completos, parte deles ou ámbitos equivalentes, e poderá afectar as edificacións existentes.

4. A delimitación de zonas de normalización de predios competerá ao concello e poderá estar xa contida no planeamento que conteña a ordenación detallada ou efectuarse no propio proxecto de normalización de predios.

Artigo 281. Proxecto de normalización de predios

O expediente de normalización de predios comporta a obriga de formular un proxecto polo seu promotor, no cal se incluirá a seguinte documentación:

a) Memoria xustificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente xustificada mediante os títulos de propiedade correspondentes e os datos que figuran nos rexistros públicos.

c) Descrición das parcelas afectadas, co contido exixido para a equidistribución nos números 3 e 4 do artigo 251.

d) Conta de compensacións económicas, cando proceda, incluíndo a identificación das persoas obrigadas ao pagamento, as beneficiarias, os importes obxecto de compensación e as valoracións efectuadas para o efecto.

e) Plano parcelario de información.

f) Plano que conteña a delimitación exacta do ámbito da normalización.

g) Plano de predios normalizados.

Artigo 282. Procedemento de aprobación do proxecto de normalización de predios

1. O procedemento poderá iniciarse en calquera momento de oficio ou por instancia de parte interesada. Neste último caso será necesario obter, con anterioridade á presentación do proxecto, a aceptación municipal ao ámbito de normalización de predios se este non está contido no planeamento coa ordenación detallada.

2. Deberá acreditarse a aceptación dos propietarios que reúnan, como mínimo, o 50 % da superficie do ámbito do proxecto de normalización.

3. O órgano municipal competente aprobará inicialmente o proxecto e o someterá a información pública polo prazo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e notificación individualizada a todos os propietarios afectados.

4. Concluída a fase de información pública, o órgano municipal competente deberá outorgar a aprobación definitiva.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

5. Con carácter posterior á aprobación definitiva do proxecto, o seu promotor inscribirá no Rexistro da Propiedade a nova configuración física das parcelas.

Para tal efecto deberá remitirse ao Rexistro da Propiedade unha certificación administrativa expedida polo concello na cal se inclúa o acordo de aprobación definitiva e se fagan constar as circunstancias relativas ás persoas, aos dereitos e ás parcelas ás cales afecte o acordo.

6. Igualmente, con carácter posterior á aprobación definitiva do proxecto, o seu promotor instará do Catastro a actualización da titularidade e nova configuración física das parcelas.

CAPÍTULO VI Sistemas de actuación

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 283. Clases de sistemas de actuación

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que o planeamento determine en cada caso (artigo 111.1 da LSG).

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 111.2 da LSG).

Artigo 284. 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 (artigo 112.1 da LSG).

2. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente no plan xeral.

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, sen prexuízo do procedemento específico disposto no seguinte artigo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 285. Procedemento de modificación do sistema de actuación alleo ao planeamento

1. Ademais das facultades atribuídas aos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada para modificar o sistema de actuación, a dita modificación poderá tamén producirse de oficio ou por instancia dos particulares interesados segundo o disposto no presente artigo.

2. A solicitude do cambio de sistema de actuación directo a indirecto deberá estar formulada:

a) Se se pretende un sistema de concerto, polo promotor do sistema logo de acreditación da titularidade da totalidade da superficie do polígono e dos sistemas xerais afectos.

b) Se se pretende un sistema de compensación, polos propietarios que reúnan e acrediten cando menos a titularidade do 50 % da superficie do polígono e dos sistemas xerais afectos.

O cambio de sistema de actuación indirecto a directo aplicarase nos supostos indicados neste regulamento e cando se incumpran os prazos para o cumprimento de deberes urbanísticos. O cambio de sistema non se materializará se os afectados ofrecen no período de información pública garantías bastantes dos deberes e trámites de urbanización pendentes e as formalizan conxuntamente no prazo e termos que acorde o concello.

3. O órgano municipal competente procederá á aprobación inicial do cambio de sistema de actuación e someterá o expediente a información pública polo prazo dun mes mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da provincia e notificación individualizada aos propietarios afectados.

4. Finalizado o trámite de información pública, o concello aprobará definitivamente a modificación do sistema de actuación.

Artigo 286. 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 (artigo 113.1 da LSG).

2. O deber de cesión e de distribución de cargas e beneficios considerarase cumprido coa aprobación definitiva do instrumento de equidistribución (artigo 113.2 da LSG).

3. O deber de executar a urbanización considerarase cumprido coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización (artigo 113.3 da LSG).

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 (artigo 113.4 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 113.5 da LSG).

Sección 2ª. Sistema de cooperación

Artigo 287. 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 (artigo 116.1 da LSG).

2. A aplicación do sistema de cooperación exixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono (artigo 116.2 da LSG).

3. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustaranse ao disposto na sección primeira do capítulo V do presente título deste regulamento.

Artigo 288. Colaboración dos propietarios. Asociacións administrativas de cooperación

1. Os propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono poderán ofrecer a súa colaboración ao municipio.

2. A colaboración dos propietarios que reúnan a superficie indicada no número 1, poderá formalizarse mediante a constitución dunha asociación administrativa de cooperación. A pertenza á asociación será voluntaria e non poderá constituírse máis dunha nun mesmo ámbito. En canto á constitución e réxime xurídico das devanditas asociacións, será de aplicación o disposto no capítulo VIII do presente título.

3. A colaboración dos propietarios concretarase nas seguintes funcións:

a) Ofrecer á Administración actuante propostas e suxestións referentes á formulación, xestión e execución do planeamento.

b) Formular o proxecto de equidistribución.

4. No suposto de que os propietarios que reúnan a superficie indicada no número 1 chegasen a presentar o proxecto de equidistribución, o concello estará obrigado a efectuar a súa tramitación de acordo coas regras establecidas para tal efecto.

Artigo 289. Cargas da urbanización

1. O concello requirirá aos propietarios o pagamento dos gastos da actuación incorridos que lles correspondan. O pagamento deberá efectuarse no prazo máximo dun mes. Transcorrido o devandito prazo, a Administración poderá proceder á exacción das cotas pola vía de constrinximento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. O concello poderá exixirlles aos propietarios afectados o pagamento de cantidades á conta dos gastos da actuación. Estas cantidades non poderán exceder o importe dos investimentos previstos para os seguintes seis meses. O pagamento suxeitarase ás mesmas regras enunciadas no número anterior.

3. O concello poderá, así mesmo, cando as circunstancias o aconsellen, acordar cos propietarios afectados un fraccionamento ou aprazamento no pagamento dos gastos da actuación. O acordo fixará o prazo de pagamento, o tipo de xuro aplicable e as garantías que deban constituírse.

4. En calquera caso resultará de aplicación o disposto no artigo 275.

Sección 3ª. Sistema de expropiación

Subsección 1ª. Determinacións xerais

Artigo 290. 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 (artigo 117.1 da LSG).

A Administración expropiante poderá utilizar, para o desenvolvemento da actividade de execución das actuacións no sistema de expropiación, todas as modalidades de xestión directa e indirecta admitidas pola lexislación de réxime xurídico, de contratación das administracións públicas, de réxime local e de ordenación territorial e urbanística (artigo 117 bis da LSG).

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá todos os bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto nos artigos 119 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 294 deste regulamento (artigo 117.2 da da LSG).

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 117.3 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

5. 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.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 290 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado corenta e sete.

Subsección 2ª. Taxación conxunta

Artigo 291. Titulares e interesados

1. As actuacións do expediente expropiatorio entenderanse, en primeiro lugar, co propietario do ben ou titular do dereito obxecto da expropiación.

2. Salvo proba en contrario, a Administración expropiante considerará propietario ou titular a quen así conste no Rexistro da Propiedade. En caso de parcela non inscrita, a propiedade acreditarase mediante a certificación negativa de inscrición expedida polo Rexistro da Propiedade e o título de propiedade correspondente.

3. Entenderanse tamén as dilixencias cos titulares de dereitos reais e intereses económicos directos sobre o obxecto expropiable, así como cos arrendatarios cando se trate de inmobles rústicos ou urbanos. Neste último caso iniciarase para cada un dos arrendatarios o respectivo expediente incidental para fixar a indemnización que lles poida corresponder.

4. Tamén será parte no expediente quen presente títulos contraditorios sobre o obxecto que se trata de expropiar.

5. Entenderanse as dilixencias co Ministerio Fiscal cando non compareceren no expediente os propietarios ou titulares ou tivesen un domicilio descoñecido, ou estiveren incapacitados e sen titor ou persoa que os represente.

6. Nos supostos de parcelas pertencentes a menores ou a persoas que teñan limitada a súa capacidade de obrar, actuará quen teña a súa representación legal.

Artigo 292. Contido do proxecto de expropiación

Nos supostos do procedemento de taxación conxunta, formularase un proxecto cos seguintes documentos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

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

c) Follas de xusto prezo individualizado de cada predio, nas cales 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.

e) Plano de situación.

f) Plano de información urbanística.

g) Plano parcelario, con referencia a todos os elementos físicos afectados.

Artigo 293. Procedemento de aprobación e efectos

1. O procedemento iniciarase mediante solicitude municipal ao Rexistro da Propiedade instando a expedición da certificación de dominio e cargas de todas as parcelas inclúidas no ámbito obxecto de expropiación.

O rexistrador ou rexistradora, ao tempo de expedir a certificación antedita, redactará anotación expresiva do inicio do expediente nos termos e coa duración e efectos previstos na lexislación hipotecaria.

O rexistrador ou rexistradora tamén informará sobre as parcelas non inscritas, expedindo certificación negativa de non inscrición destas.

2. O proxecto de expropiación, cos documentos sinalados no artigo 292, 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 (artigo 118.3 da LSG).

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 (artigo 118.4 da LSG).

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 (artigo 118.5 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal ou autonómico que sexa competente. Enténdese que o órgano autonómico competente será a persoa titular da consellería expropiante (artigo 118.6 da LSG).

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 (artigo 118.7 da LSG).

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 (artigo 118.8 da LSG).

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado no número 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que as persoas interesadas conserven o seu dereito a ser indemnizadas na forma que corresponda (artigo 118.9 da LSG).

10. O acordo de aprobación definitiva do expediente de taxación conxunta implicará a declaración de urxencia da ocupación dos bens e dereitos afectados (artigo 118.10 daLSG).

A ocupación comporta a necesidade de levantar unha acta nos termos contidos na lexislación estatal.

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 118.11 da LSG).

12. Con posterioridade á aprobación definitiva do proxecto de expropiación, o concello procederá á inscrición rexistral das parcelas nos termos contidos na lexislación estatal e a instar do Catastro a actualización da súa configuración e titularidade.

Subsección 3ª. Exclusión da expropiación

Artigo 294. Disposicións xerais

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 (artigo 119.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. En ningún caso poderá acordarse a exclusión se a expropiación vén motivada polo incumprimento de deberes urbanísticos (artigo 119.2 da LSG).

Así mesmo, as parcelas excluídas non poderán estar afectas a dotacións públicas nin afectar ou obstruír de ningunha forma a execución das obras de urbanización ou os obxectivos básicos do planeamento.

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 nos artigos 106 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 265 a 273 deste regulamento (artigo 119.3 da LSG).

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 (artigo 119.4 da LSG).

Artigo 295. Procedemento

1. A resolución da exclusión deberá estar precedida dun período de información pública polo prazo dun mes, que se publicará no Boletín Oficial da provincia ou no Diario Oficial de Galicia, e se notificará aos propietarios afectados.

2. A resolución fixará as condicións e termos en que o propietario excluído deberá vincularse á xestión urbanística e as garantías para o seu cumprimento.

3. A resolución será aceptada polo propietario en documento administrativo no prazo máximo dun mes, transcorrido o cal a exclusión quedará sen efecto.

4. As parcelas obxecto de exclusión do expediente expropiatorio serán inscritas no Rexistro da Propiedade e quedarán afectas ao cumprimento das obrigas contraídas e os deberes urbanísticos nos termos dispostos pola normativa reguladora en materia rexistral e urbanística.

Sección 4ª. Sistema de concerto

Artigo 296. 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 (artigo 120.1 da LSG).

2. No sistema de concerto asumirá o papel de urbanizador o propietario único ou o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación (artigo 120.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 297. 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.

c) Directamente polo único propietario da totalidade dos terreos afectados (artigo 121.1 da LSG).

O municipio estará representado na entidade urbanística de xestión e na sociedade mercantil.

2. Calquera dos axentes citados no punto anterior terá a obriga de formular un proxecto de equidistribución axustado ao contido dos artigos 105 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 260 a 264 deste regulamento, así como uns estatutos polos que se rexerá a actuación, agás que se trate de propietario ou propietaria único (artigo 121.2 da LSG).

O contido dos estatutos axustarase ao disposto no artigo 300.

3. O proxecto de equidistribución será aprobado segundo o procedemento establecido nos artigos 265 a 273.

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 (artigo 121.4 da LSG).

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 (artigo 121.5 da LSG).

Sección 5ª. Sistema de compensación

Subsección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 298. 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 122 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Subsección 2ª. Proxecto de estatutos e de bases de actuación

Artigo 299. Iniciativa e superficie exixida

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 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.

2. O proxecto será presentado no concello xunto cunha certificación subscrita por persoa que actúe en representación debidamente xustificada dos propietarios. A dita certificación acreditará, por calquera medio válido en dereito, a titularidade e superficie das parcelas dos propietarios promotores do proxecto, con indicación dos seus datos persoais para efectos de notificacións.

3. A falta de presentación do proxecto no prazo de tres meses desde a aprobación definitiva do planeamento detallado, habilitará a Administración actuante para substituír o sistema de actuación.

Non entanto, terá plenos efectos o proxecto presentado con carácter anterior á aprobación definitiva do cambio de sistema de actuación por parte da Administración actuante.

Artigo 300. Contido dos estatutos

Os estatutos das xuntas de compensación conterán, cando menos, as seguintes circunstancias:

a) Nome, domicilio social, obxecto e fins.

b) Órgano urbanístico baixo a tutela de quen se actúe.

c) Expresión do polígono que constitúe o seu obxecto e dos sistemas xerais que teñan que participar nel.

d) Instrumentos de planeamento e xestión urbanística aplicables, con indicación das datas de aprobación e publicación destes.

e) Duración.

f) Condicións ou requisitos para incorporarse á xunta, que non poderán ser máis gravosos para uns propietarios que para outros.

A incorporación dos cotitulares dunha parcela á xunta de compensación poderá ser total, mediante a achega de toda a parcela á xunta, ou parcial, se non todos os propietarios desta consentisen a súa incorporación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

No caso de incorporación parcial observaranse as seguintes regras:

1ª. Entenderase incorporada á xunta de compensación a cota indivisa da superficie da parcela que corresponda aos comuneiros que solicitasen a súa incorporación, expresada en metros cadrados segundo o cálculo sobre o conxunto total da parcela.

2ª. Non resultará necesario que todos os comuneiros estean de acordo na incorporación parcial dalgúns deles, nin tampouco que haxa unha maioría de comuneiros ou de cotas favorables á incorporación parcial.

3ª. Non será procedente a designación do representante referido na circunstancia seguinte.

g) Condicións de representación, que deben respectar as seguintes regras:

1ª. Os cotitulares dunha parcela ou dereito deben designar unha persoa como representante ante a entidade, sen prexuízo de responder solidariamente das súas obrigas; na súa falta, o devandito representante debe ser designado polo concello.

2ª. As persoas xurídicas e as empresas urbanizadoras deben ser representadas por unha persoa física.

3ª. Nos supostos de parcelas pertencentes a menores ou a persoas que teñan limitada a súa capacidade de obrar, estarán representados na xunta de compensación por quen ostente a súa representación legal.

4ª. No caso de usufruto a representación corresponde á persoa nua propietaria.

h) Condicións ou requisitos para a incorporación á xunta de empresas urbanizadoras ou persoas físicas ou xurídicas que acheguen financiamento ou asuman a execución total ou parcial das obras.

i) Órganos de goberno e administración, forma de designalos e facultades de cada un deles.

Como mínimo, deberá preverse un órgano colexiado de goberno do que formen parte todos os membros, un presidente ou presidenta e un secretario ou secretaria.

Os cargos nos órganos de goberno poderán recaer en persoas físicas ou xurídicas, a través, neste último caso, dun representante que sexa persoa física.

j) Requisitos da convocatoria dos órganos de goberno e administración, requisitos e forma de adopción de acordos, quórum mínimo e forma de computarse os votos, con expresión dos casos excepcionais en que tales votos non sexan proporcionais á cota de participación de cada propietario.

k) Dereitos e obrigas dos seus membros.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

l) Determinación dos medios económicos da xunta e regras para a exacción de achegas que, con carácter tanto ordinario como extraordinario, puidesen acordarse. Periodicidade da rendición de contas e modo en que se debe efectuar.

m) Libros sociais e contables que a xunta deberá levar obrigatoriamente, sen prexuízo dos que exixan as normas tributarias.

n) Expresión dos recursos que, conforme dereito, sexan procedentes contra os acordos da xunta.

ñ) Normas sobre a súa disolución e liquidación.

Artigo 301. Contido das bases de actuación

1. As bases de actuación conterán as determinacións seguintes:

a) Criterios para valorar as parcelas achegadas, que poderán ser distintos dos establecidos para a equidistribución cando así se acorde por unanimidade.

b) Criterios de valoración de dereitos reais sobre as parcelas, servidumes prediais e dereitos persoais que puidesen estar constituídos en razón delas.

c) Criterios de valoración de edificacións, obras, plantacións e instalacións que deban derruírse ou demolerse.

d) Criterios de valoración das parcelas resultantes.

e) Criterios para valorar as achegas de empresas urbanizadoras.

f) Procedemento para contratar, de acordo cos principios de publicidade e concorrencia, a execución das obras de urbanización. Se é o caso, procedemento para contratar as obras de edificación.

g) Regras para a adxudicación de parcelas aos membros da xunta en proporción aos bens ou dereitos achegados, expresando os criterios de adxudicación en comunidade, se procede.

h) Supostos de incumprimento das obrigas dos membros da xunta de compensación que darán lugar á expropiación ou ocupación dos seus bens ou dereitos.

i) Forma e prazos en que os propietarios de parcelas ou titulares doutros dereitos deben realizar achegas á xunta.

j) Regras para a distribución de beneficios e perdas.

k) Supostos de compensación en metálico nas diferenzas de adxudicación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. As bases de actuación poderán conter ademais as determinacións complementarias que se consideren adecuadas para a correcta execución do sistema e das obras de urbanización, incluso sinalando as características técnicas mínimas que se deben recoller nos proxectos de urbanización que se redacten.

Artigo 302. Aprobación inicial e información pública

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.

Á fin da incorporación, tanto o anuncio coma a notificación informarán do dereito dos propietarios non promotores do proxecto de adherirse e incorporarse a el e, con iso, á futura xunta de compensación, debendo formularse a incorporación mediante escrito dirixido ao concello dentro do prazo que dure a información pública. Xuntarase ao citado escrito a documentación acreditativa da titularidade da/s parcela/s do propietario.

Artigo 303. Aprobación definitiva

1. A aprobación definitiva do proxecto de estatutos e de bases de actuación quedará condicionada á aprobación previa definitiva do planeamento que conteña a ordenación detallada.

2. 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 sempre que se producise anteriormente a aprobación definitiva do planeamento que conteña a ordenación detallada.

3. 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 (artigo 123.5 da LSG).

No caso de que non se aproba con carácter expreso o proxecto de estatutos e de bases de actuación, o concello deberá designar a persoa representante do municipio antes de que se constitúa a xunta de compensación.

4. O acordo de aprobación definitiva notificarase:

a) A todos os propietarios que promoveron o proxecto de estatutos e de bases de actuación, requiríndoos para constituir a xunta de compensación no prazo máximo de tres meses contados desde a aprobación definitiva do proxecto.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Ao resto de propietarios do polígono e dos sistemas xerais afectados, indicándolles que poderán igualmente adherirse á xunta de compensación no prazo máximo de tres meses contados desde a aprobación definitiva do proxecto de estatutos e de bases de actuación, en igualdade de dereitos e obrigas que os propietarios promotores do proxecto. Así mesmo informaráselles de que a falta de incorporación á xunta de compensación comportará a expropiación ou ocupación das súas parcelas en favor dela.

Transcorrido o prazo previsto neste número, entenderase que os propietarios que non manifesten a súa vontade expresa de incorporarse á xunta de compensación renuncian a adherirse a ela, cos mesmos efectos e consecuencias da renuncia expresa. En todo caso, a incorporación será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a xunta de compensación, de conformidade cos seus estatutos.

5. A modificación do proxecto de estatutos e de bases de actuación suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

Artigo 304. Modelo xeral muncipal de estatutos e de bases de actuación

1. Poderase prescindir do procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta de compensación recollido nos artigos 302 e 303 se o concello previamente aprobase un modelo xeral municipal de bases e estatutos e os propietarios que superen o 50 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación.

2. O dito modelo xeral incorporará o contido regulado nos artigos 300 e 301.

Unha vez redactado, o concello someterá o modelo xeral ao trámite de información pública polo prazo dun mes mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión. Finalizado o trámite de información pública, o concello publicará o texto definitivo do modelo xeral no Boletín Oficial da provincia, o que determinará a súa entrada en vigor.

3. Poderanse acoller ao modelo xeral os propietarios que superen o 50 % da superficie de calquera dos polígonos de xestión do municipio.

O consentimento dos propietarios ao modelo xeral deberá efectuarse en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo máximo de tres meses desde a aprobación definitiva do plan que conteña a ordenación detallada, sen prexuízo do disposto no artigo 299.3.

Producido o devandito consentimento, o concello deberá efectuar a designación da persoa representante do municipio e practicar as notificacións exixidas para o procedemento de aprobación ordinario segundo o disposto nos números 3 e 4 do artigo 303.

Subsección 3ª. Xunta de compensación

Artigo 305. Natureza e constitución

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. A xunta de compensación terá natureza administrativa, personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins (artigo 123.4 da LSG).

2. 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.

3. A xunta de compensación constituirase en escritura pública ou documento protocolizado notarialmente.

4. A xunta quedará integrada:

a) Polos propietarios de parcelas do polígono e dos sistemas xerais afectados que acepten o sistema.

b) Polas entidades públicas titulares de bens incluídos no polígono, xa teñan carácter demanial ou patrimonial.

c) Se é o caso, polas empresas urbanizadoras que vaian participar cos propietarios na xestión do polígono.

5. No documento notarial de constitución deberá constar:

a) Relación dos propietarios que integran voluntariamente a xunta de compensación e, se é o caso, das empresas urbanizadoras.

b) Relación das parcelas das cales son titulares.

c) Acreditación de que a totalidade da superficie incluída no ámbito foi plenamente identificada, en canto á titularidade das parcelas que a compoñen, téndose adoptado as medidas oportunas sobre as parcelas de titularidade descoñecida ou non acreditada.

d) Persoas que sexan designadas para ocupar os cargos dos órganos de goberno.

e) Proxecto de estatutos e de bases de actuación, debidamente dilixenciado pola persoa que ocupe o cargo de secretario do concello, ou certificación expedida pola mesma persoa comprensiva do acordo municipal polo que se aprobou o devandito proxecto.

Ademais dos propietarios que constitúen a xunta de compensación, deberá tamén subscribir o documento notarial de constitución a persoa representante do municipio que forme parte dela e, se é o caso, as persoas representantes das empresas urbanizadoras.

6. Constituída a xunta de compensación nos termos expostos, darase traslado ao concello dunha copia autorizada da escritura, o que determinará a adquisición da súa personalidade xurídica e plena capacidade de obrar.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 306. Habilitación á xunta de compensación para a expropiación ou ocupación de parcelas

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 a favor da xunta de compensación, a fin de posibilitar a execución das obras de urbanización previstas.

A expropiación das parcelas dos propietarios non incorporados á xunta de compensación rexerase polo disposto na sección 3ª do presente capítulo. A ocupación de parcelas réxese polo disposto no seguinte artigo.

Artigo 307. Ocupación de parcelas

1. O proxecto de ocupación das parcelas dos propietarios non incorporados á xunta de compensación conterá os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente xustificada mediante os títulos de propiedade correspondentes e os datos que constan nos rexistros públicos.

c) Cálculo e determinación dos aproveitamentos urbanísticos recoñecidos aos propietarios ocupados e á xunta de compensación, con indicación dos criterios utilizados, que non poderán ser contrarios á lei nin ao planeamento. Incluiranse os criterios utilizados para determinar os custos da actuación, a valoración do solo e, en xeral, todos aqueles necesarios para garantir os dereitos dos afectados.

d) Descrición das parcelas afectadas, co contido exixido para a equidistribución nos números 3 e 4 do artigo 251. Indicaranse ademais os aproveitamentos urbanísticos recoñecidos aos afectados.

e) Plano parcelario de información.

f) Plano das parcelas obxecto de ocupación.

2. O proxecto de ocupación será obxecto de aprobación inicial polo concello, trámite posterior de información pública polo prazo dun mes e aprobación definitiva tamén polo concello.

A información pública será notificada aos propietarios afectados deberá, ademais, ser publicada para xeral coñecemento no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión da provincia.

3. A aprobación definitiva do proxecto de ocupación recoñecerá 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Neste último caso, aínda que 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 con 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.

Artigo 308. Proxecto de compensación

De acordo co establecido nas bases de actuación, a xunta de compensación formulará o correspondente proxecto de compensación.

O proxecto de compensación rexerase polo disposto na sección 1ª, capítulo V, deste título.

Artigo 309. 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 (artigo 126.1 da LSG).

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 (artigo 126.2 da LSG).

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 126.3 da LSG).

Artigo 310. Financiamento das obras de urbanización

1. Para facer fronte aos gastos de urbanización, a xunta poderá dispor, mediante o seu alleamento, das parcelas que se reservaron para tal fin no proxecto de equidistribución.

2. As xuntas de compensación poderán concertar créditos con garantía hipotecaria das parcelas pertencentes aos propietarios membros daquelas para a realización das obras de urbanización.

3. Para realizar os actos sinalados nos dous números anteriores, será necesario o acordo do pleno da xunta de compensación, salvo que a constitución de gravames e o alleamento conste prevista nos estatutos como competencia dos seus órganos de goberno. Nese caso entenderase que actúan en representación daquela, sen necesidade de acordo expreso.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 311. 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 (artigo 127.1 da LSG).

Así mesmo será responsable do resto de obrigas que se conteñan no planeamento, no proxecto de estatutos e de bases de actuación e no presente regulamento.

En canto á obriga de urbanizar, a responsabilidade será exixible tanto no que afecte as características técnicas da obra de urbanización executada como os prazos en que esta debeu terminarse e entregarse á Administración.

O incumprimento por parte da xunta de compensación de calquera das obrigas expostas habilitará a Administración actuante para substituír o sistema de actuación.

2. O incumprimento polos membros da xunta de compensación das obrigas e cargas impostas pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e por este regulamento habilitará o municipio para expropiar os seus respectivos dereitos en favor da xunta de compensación, que terá a condición xurídica de beneficiaria (artigo 127.2 da LSG).

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 127.3 da LSG).

4. Tanto de optarse pola expropiación como pola vía de constriximento, non poderá instarse ningún de tales procedementos ata transcorrido un mes desde o requirimento de pagamento efectuado pola xunta de compensación.

De optarse pola vía da expropiación, o pagamento das cantidades debidas á xunta, cos xuros e recargas que procedan, realizado en calquera momento anterior ao levantamento da acta de ocupación, dará lugar á cancelación do expediente expropiatorio.

5. Para os efectos de acreditar a débeda dun propietario coa xunta de compensación, será título suficiente a certificación expedida polo secretario ou secretaria da xunta de compensación.

6. Cando no exercicio das súas atribucións a xunta de compensación incorra en infraccións firmes cualificadas de graves ou moi graves segundo a lexislación urbanística, con independencia da sanción económica que corresponda, a Administración poderá desistir de executar o plan polo sistema de compensación e substituílo.

Artigo 312. Adopción e impugnación dos acordos da xunta de compensación

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. 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 (artigo 123.6 da LSG).

2. Os acordos da xunta de compensación serán recorribles ante o municipio (artigo 123.7 da LSG) no prazo dun mes desde a súa adopción mediante recurso de alzada, sen prexuízo dos recurso de carácter interno que, se é o caso, establecesen os estatutos. A resolución do recurso por parte do municipio esgotará a vía administrativa.

3. Os membros da xunta non poderán promover interditos de reter e recobrar a posesión fronte a resolucións da xunta de compensación, adoptadas en virtude da facultade fiduciaria de disposición sobre as parcelas daqueles e de acordo co procedemento estatutariamente establecido. Tampouco procederá a acción interdital cando a xunta de compensación ocupe bens que sexan precisos para a execución das obras de urbanización, de conformidade co planeamento que se execute.

Artigo 312 bis. Convocatoria subsidiaria da xunta de compensación por maioría cualificada

1. Con independencia do establecido nos estatutos, cando as persoas propietarias que representen polo menos a maioría cualificada do corenta por cento (40 %) das cotas de participación nunha xunta de compensación soliciten por escrito a convocatoria dunha sesión do órgano colexiado de goberno, acompañando a proposta de orde do día, a persoa titular da presidencia da xunta de compensación estará obrigada a efectuar a convocatoria no prazo máximo de cinco días hábiles, contados desde o día seguinte ao da presentación da devandita solicitude, e a fixar unha data e unha hora da realización da sesión dentro dos cinco días hábiles seguintes ao día en que se efectúe a convocatoria.

2. Se a persoa titular da presidencia incumpre o establecido no número 1, as persoas propietarias solicitantes poderán remitir a solicitude ao concello, xuntando a copia da solicitude dirixida á persoa titular da presidencia e a proposta realizada de orde do día, acreditando a maioría cualificada das cotas de participación expresada no número 1.

3. Se se cumpren os requisitos establecidos no número anterior, o concello deberá ditar unha resolución nun prazo máximo de quince días hábiles, contados desde o seguinte ao da súa recepción, na que ordene directamente a convocatoria da sesión do órgano colexiado, coa orde do día proposta e fixando unha data e unha hora para a reunión, dentro dos seguintes quince días hábiles desde o ditado da resolución. No caso de transcorrer o devandito prazo para ditar resolución sen se ditar unha resolución expresa, entenderase estimada a solicitude por silencio positivo e a sesión realizarase ás 17 horas no día hábil número quince, contado desde o día seguinte ao que transcorra o prazo para ditar a resolución.

4. A sesión convocada conforme o previsto neste artigo será válida aínda en ausencia das persoas titulares da presidencia e da secretaría da xunta de compensación. En tal caso, as

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

funcións de presidencia e secretaría da sesión corresponderán ás persoas propietarias que sexan designadas polas persoas propietarias que representen a maioría das cotas de participación.

Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo engadido: Artigo 312 bis engadido por artigo 65 apartado cinco.

Artigo 313. 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 (artigo 128.1 da LSG).

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 (artigo 128.2 da LSG).

Artigo 314. Disolución e liquidación

A disolución e a liquidación das xuntas de compensación suxeitaranse ao disposto nos seus estatutos e ao indicado no artigo 328.

CAPÍTULO VII Obtención de terreos de sistemas xerais e locais

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 315. 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 (artigo 129.1 da LSG).

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 (artigo 129.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 (artigo 129.3 da LSG).

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 129.4 da LSG).

Sección 2ª. Permuta forzosa

Artigo 316. 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 (artigo 130.1 da LSG).

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

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

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

c) De non poder ser materializada a totalidade do aproveitamento, a indemnización que hai que satisfacer en metálico pola parte de aproveitamento non materializable neles (artigo 130.2 da LSG).

3. A permuta forzosa requirirá, para a súa formalización, a expedición dun documento administrativo subscrito pola Administración actuante e o propietario afectado, no que se inclúa a descrición dos terreos permutados, a valoración dos aproveitamentos e, se é o caso, a indemnización complementaria e o momento do seu aboamento, que non poderá ser superior ao prazo dun mes.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Sección 3ª. Ocupación directa

Artigo 317. 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 (artigo 131.1 da LSG).

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 (artigo 131.2 da LSG).

Artigo 318. Proxecto de ocupación directa

A ocupación directa exixe a aprobación dun proxecto no que se inclúan os seguintes documentos:

a) Memoria xustificativa.

b) Indicación do polígono en que se integrarán os aproveitamentos urbanísticos das parcelas ocupadas.

c) Determinación dos aproveitamentos urbanísticos obxecto do expediente, con indicación do cálculo realizado considerando o aproveitamento tipo e a cesión municipal. Expresaranse os criterios utilizados, que non poderán ser contrarios á lei nin ao planeamento.

d) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente xustificada mediante os títulos de propiedade correspondentes e os datos que figuran nos rexistros públicos.

e) Descrición das parcelas afectadas, co contido exixido para a equidistribución nos números 3 e 4 do artigo 251.

f) Valoración de elementos ou dereitos existentes sobre as parcelas ocupadas.

g) Plano parcelario de información.

h) Planos das parcelas afectas ao proxecto.

i) Plano do polígono de destino dos aproveitamentos urbanísticos.

Artigo 319. Procedemento de aprobación

1. O procedemento iniciarase mediante solicitude municipal ao Rexistro da Propiedade instando a expedición da certificación de dominio e cargas de todas as parcelas inclúidas no ámbito obxecto de ocupación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O rexistrador ou rexistradora, ao tempo de expedir a certificación antedita, redactará anotación expresiva do inicio do expediente nos termos e coa duración e efectos previstos na lexislación hipotecaria.

O rexistrador ou rexistradora tamén informará sobre as parcelas non inscritas, expedindo certificación negativa de non inscrición destas.

2. O proxecto de ocupación directa será obxecto de aprobación inicial polo concello, trámite posterior de información pública polo prazo dun mes e aprobación definitiva tamén polo concello.

A información pública será notificada a todos os propietarios afectados e ademais deberá ser publicada para xeral coñecemento no Boletín Oficial da provincia e nun dos xornais de maior difusión da provincia.

3. No caso de propietarios descoñecidos, non comparecentes, incapacitados sen persoa que os represente, ou cando se trate de propiedade litixiosa, entenderanse as actuacións co Ministerio Fiscal.

Artigo 320. Certificación administrativa da ocupación

1. En ningún caso poderán ocuparse os terreos sen que previa ou simultaneamente o órgano actuante expida certificación administrativa da ocupación, co contido exixido pola lexislación hipotecaria, e que deberá ser subscrita pola Administración actuante e o propietario afectado.

2. A subscrición da certificación administrativa producirá a transmisión da titularidade das parcelas ocupadas a favor da Administración urbanística actuante e a correspondente reserva de aproveitamento a favor da persoa titular destas mesmas.

3. A certificación inscribirase nos termos contidos na lexislación hipotecaria.

Artigo 321. Disposicións derradeiras

1. Con carácter anterior á ocupación do terreo, procederase ao pagamento ou consignación das cantidades que se determinen en concepto de indemnización por elementos ou dereitos diferentes do valor do solo.

Nos sistemas de actuación indirectos, no caso de que a Administración asumise a indemnización, repercutiráselle o devandito importe ao seu favor no proxecto de equidistribución.

En calquera caso, se media acordo expreso co propietario ocupado, o pagamento da indemnización poderá aprazarse á aprobación definitiva do proxecto de equidistribución, incluíndose como un saldo acredor ao seu favor na conta de liquidación provisional.

2. As parcelas gravadas con calquera carga real poderán quedar liberadas, recibindo os seus titulares unidades de aproveitamento en proporción ao valor do seu dereito, se no momento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

da ocupación o propietario da parcela e o titular ou titulares das cargas presentan acordo de repartición do aproveitamento que corresponda á parcela gravada, que deberá recollerse na certificación da ocupación, coa comparecencia das partes afectadas.

No caso de que non se alcanzase o devandito acordo, ocuparase o predio, que quedará liberado da carga en cuestión mediante o traslado desta, por subrogación real, ao aproveitamento recoñecido na súa substitución, o que se fará constar na certificación da ocupación, e posteriormente á parcela resultante da equidistribución na cal se materialice o aproveitamento recoñecido.

CAPÍTULO VIII Entidades urbanísticas colaboradoras

Artigo 322. Disposicións xerais

1. Os propietarios poderán participar na xestión urbanística mediante a creación de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

a) As asociacións administrativas de propietarios no sistema de cooperación.

b) As entidades urbanísticas de xestión no sistema de concerto.

c) As xuntas de compensación.

d) As entidades urbanísticas de conservación.

3. As entidades urbanísticas de conservación son entidades de dereito público que poden constituírse mediante a transformación doutra entidade urbanística colaboradora preexistente ou ser de nova creación para os fins específicos de conservación.

Será obrigatoria a constitución das ditas entidades sempre que o deber de conservación das obras de urbanización recaia sobre os propietarios comprendidos nun ámbito en virtude do plan ou do acordo plenario que respecto diso se adopte segundo o disposto no artigo 232.3. En tales supostos, a pertenza á entidade de conservación será obrigatoria para todos os propietarios comprendidos no seu ámbito territorial.

A súa constitución determina a afección das parcelas dos seus membros, con carácter real e mediante inscrición rexistral, aos fins e obrigas da entidade. A dita afección farase constar por nota marxinal no Rexistro da Propiedade, a cal se redactará por instancia da entidade urbanística de conservación.

4. As entidades urbanísticas colaboradoras rexeranse polos seus estatutos e polo disposto neste capítulo e no resto de artigos que lles sexan de aplicación.

5. Formará parte da entidade urbanística un representante do concello.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

6. Os concellos poderán crear, regular e xestionar un rexistro administrativo de entidades urbanísticas colaboradas radicadas no seu ámbito territorial.

Artigo 323. Natureza e personalidade xurídica

1. As entidades urbanísticas colaboradoras teñen carácter administrativo e dependen, nesta orde, da Administración urbanística actuante.

Por isto, están suxeitas á tutela do concello e poden solicitar e obter deste a aplicación da vía de constrinximento para a exixencia das cotas que corresponda satisfacer aos propietarios.

Estas entidades dispoñen de personalidade e capacidade xurídica propias para o cumprimento dos seus fins.

2. A personalidade xurídica das entidades urbanísticas colaboradoras entenderase adquirida a partir do momento da súa efectiva constitución.

Artigo 324. Constitución

1. A constitución das xuntas de compensación réxese polo disposto no artigo 305.

2. A constitución do resto das entidades urbanísticas colaboradoras rexerase polas seguintes regras:

a) As persoas promotoras e lexitimadas para a constitución da entidade deberán redactar uns estatutos co contido do artigo 300 e elevalos ao concello para a súa aprobación. O concello aprobará mediante acordo expreso os estatutos da entidade e calquera modificación destes.

b) Tras a aprobación municipal dos estatutos, os propietarios procederán á constitución da entidade urbanística en escritura pública ou documento protocolizado notarialmente en que se farán constar as seguintes circunstancias:

1ª. Relación dos propietarios que integran voluntariamente a entidade. Con todo, no caso das entidades urbanísticas de conservación consideraranse membros da entidade todas aquelas persoas incluídas no ámbito obxecto de conservación, de maneira forzosa, aínda que non concorran á súa constitución.

2ª. Relación das parcelas das cales son titulares.

3ª. Acreditación de que a totalidade da superficie incluída no ámbito foi plenamente identificada, en canto á titularidade das parcelas que a compoñen, téndose adoptado as medidas oportunas sobre as parcelas de titularidade descoñecida ou non acreditada.

4ª. Persoas que sexan designadas para ocupar os cargos dos órganos de goberno.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

5ª. Estatutos, debidamente dilixenciados pola persoa que ocupe o cargo de secretario do concello, ou certificación expedida pola mesma persoa comprensiva do acordo municipal polo que se aprobaron os ditos estatutos.

6ª. Na constitución da entidade urbanística de xestión no sistema de concerto sinalarase que todos os propietarios garanten solidariamente a actuación.

Además dos propietarios, deberá tamén subscribir o documento notarial de constitución a persoa representante do municipio que forme parte da entidade urbanística.

c) Constituída a entidade nos termos expostos, darase traslado ao concello dunha copia autorizada da escritura, o que determinará a adquisición da súa personalidade xurídica e plena capacidade de obrar.

Artigo 325. Subrogación

A transmisión da titularidade que determine a pertenza a calquera das entidades urbanísticas colaboradoras comportará a subrogación dos dereitos e obrigas do causante, entendéndose incorporado o adquirente á entidade a partir do momento da transmisión.

Artigo 326. Responsabilidades das entidades e obrigas dos seus membros

1. As entidades urbanísticas colaboradoras serán directamente responsables, fronte á Administración competente, do cumprimento dos fins para os cales foron creadas.

2. As cantidades debidas á entidade urbanística polos seus membros poderán ser exixidas pola vía de constrinximento, logo da petición da entidade ao concello. Para efectos de acreditar a débeda dun propietario coa entidade, será título suficiente a certificación expedida polo secretario ou secretaria da entidade. Non poderá instarse a vía de constriximento ata transcorrido un mes desde o requirimento de pagamento efectuado pola entidade.

3. Cando se impoñan multas ou sancións ás entidades urbanísticas colaboradoras, todos os membros estarán obrigados ao seu pagamento en proporción á súa cota de participación na entidade.

En calquera caso a entidade poderá repercutir o importe das multas impostas a ela, como consecuencia das responsabilidades en que puidese ter incorrido, a aqueles dos seus membros que directamente interviñesen na comisión da infracción ou percibisen o beneficio derivado dela.

Para facer efectiva a repercusión das multas sobre os membros da entidade responsables dos actos ou acordos sancionados, poderá solicitarse da Administración actuante a exacción pola vía de constrinximento.

Artigo 327. Adopción e impugnación de acordos

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Os acordos das entidades urbanísticas colaboradoras adoptaranse por maioría simple de cotas de participación, salvo que nos estatutos ou noutras normas se estableza un quórum especial para determinados supostos. Para a aprobación do proxecto de compensación requirirase, en todo caso, maioría absoluta de cotas.

2. Os acordos das entidades urbanísticas serán recorribles ante o municipio no prazo dun mes desde a súa adopción mediante recurso de alzada, sen prexuízo dos recursos de carácter interno que, se é o caso, establezan os estatutos. A resolución do recurso por parte do municipio esgotará a vía administrativa.

Artigo 328. Disolución e liquidación

1. A disolución das entidades urbanísticas colaboradoras prodúcese:

a) Por acordo da Administración urbanística actuante, logo de cumprimento íntegro de todos os seus compromisos, fins e obrigas e acordo da propia entidade.

b) No caso de entidades urbanísticas de conservación tamén poderán disolverse cando a Administración urbanística actuante acorde a desaparición das circunstancias obxectivas que determinaron a súa constitución.

c) Por devir de cumprimento imposible os compromisos, fins e obrigas asumidos, por razóns sobrevidas non imputables á entidade, e así o declarase a Administración actuante ou fose declarado por unha resolución xudicial firme.

2. O acordo de disolución da entidade adoptado pola Administración actuante, ou declarado por resolución xudicial firme, será formalizado en escritura pública ou documento protocolizado notarialmente, e darase conta ao Rexistro da Propiedade co fin de cancelar as afeccións rexistrais das parcelas.

3. Unha vez aprobada a disolución abrirase o período de liquidación no que a entidade deberá proceder ao cobramento de créditos, pagamento de débedas e, se é o caso, repartición do remanente entre os seus membros, na forma prevista nos estatutos sociais.

TÍTULO V Patrimonios públicos do solo

Artigo 329. 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 132 da LSG).

Artigo 330. Bens que integran o patrimonio público do solo

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

d) O equivalente económico da cesión relativa ao aproveitamento correspondente á Administración (artigo 133 da LSG).

Artigo 331. 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 (artigo 134.1 da LSG).

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.

O alleamento ou a permuta de terreos destinados a vivendas dalgún tipo de protección pública farase por concurso público con procedemento aberto. Nestes casos, non poderán ser adxudicados, nin na dita transmisión nin nas sucesivas, por un prezo superior ao valor máximo de repercusión do solo sobre o tipo de vivenda da que se trate, conforme a súa lexislación reguladora. No expediente administrativo e no acto ou contrato de alleamento farase constar esta limitación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:

a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.

b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.

c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.

d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas letras b) e c) anteriores.

Se o concurso queda deserto, poderá allearse directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións.

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 (artigo 134.3 da LSG).

TÍTULO VI Intervención na edificación e uso do solo e disciplina urbanística

CAPÍTULO I Fomento da edificación, conservación e rehabilitación

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 332. Deberes de uso, conservación e rehabilitación

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

a) Emprender a edificación ou rehabilitación nos termos e prazos establecidos na lexislación vixente. O deber de edificar inclúe o deber dos propietarios de rematar as edificacións para cuxa execución obtiveron a preceptiva licenza (artigo 135.1.a) da LSG).

b) Destinalos aos usos que sexan compatibles coa ordenación territorial e urbanística (artigo 135.1.b) da LSG).

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 (artigo 135.1. c) da LSG).

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 (artigo 135.1.d) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

e) Realizar obras adicionais por motivos turísticos ou culturais ou para a mellora da calidade e sustentabilidade do medio urbano (artigo 135.1.e) da LSG).

Estas obras poderán consistir na renovación ou reforma de fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, debendo fixar a Administración, de maneira motivada, o nivel de calidade que deba ser alcanzado para cada unha delas.

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 (artigo 135.2 da LSG).

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 (artigo 136.3 da LSG).

4. 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 135.3 da LSG).

O cumprimento destes deberes non eximirá das normas adicionais de protección que estableza a normativa aplicable.

Sección 2ª. Ordes de execución

Artigo 333. Obxecto das ordes de execución

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 (artigo 136.1.a) da LSG).

b) Realizar as actuacións necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido nos artigos 91 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 216 deste regulamento (artigo 136.1.b) da LSG).

Artigo 334. Contido das ordes de execución

1. As ordes de execución deberán conter a determinación concreta das obras que hai que realizar conforme as condicións establecidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou no planeamento urbanístico. Así mesmo, deberán fixar o prazo para o cumprimento voluntario

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

polo propietario do ordenado, que se determinará en razón directa da importancia, volume e complexidade das obras que hai que realizar (artigo 136.2 da LSG).

A súa execución deberá acordarse da forma menos gravosa para a persoa propietaria.

2. As ordes de execución deberán advertir que o seu incumprimento habilita a Administración municipal para:

a) Executar forzosamente a orde incumprida mediante a imposición de multas coercitivas ou execución subsidiaria.

b) Incluír o inmoble no Rexistro de Soares, no caso de terse constituído.

c) Decretar a aplicación do réxime de venda forzosa.

Artigo 335. Procedemento para ditar ordes de execución

1. Con carácter previo á iniciación do procedemento, o órgano competente poderá levar a cabo as actuacións previas necesarias para coñecer as circunstancias do caso concreto e, en función do seu resultado, decidir motivadamente sobre a conveniencia ou non de iniciar o procedemento.

2. Antes de ditar unha orde de execución deberase emitir un informe técnico e xurídico polos servizos municipais e dar audiencia aos interesados.

3. Non se poderá ditar orde de execución sen a autorización previa que resulte preceptiva por razón dos réximes especiais de protección, vinculación ou servidumes legais que afecten o terreo ou inmoble de que se trate, agás no caso das medidas excepcionais de protección necesarias cando exista perigo inmediato de que se poidan producir danos ás persoas ou perigo inminente de derrubamento da edificación.

4. O prazo máximo para ditar e notificar a orde de execución será de seis meses desde o acordo da súa iniciación de oficio ou, no caso de iniciarse por solicitude de persoa interesada, desde a recepción da solicitude no rexistro do órgano competente para a súa tramitación.

Transcorrido o prazo indicado sen que se notificase resolución expresa, producirase a caducidade do procedemento iniciado de oficio, sen prexuízo de poder iniciarse un novo procedemento no caso de persistir o obxecto que motivou a tramitación do expediente. Nos procedementos tramitados por solicitude de persoa interesada, o vencemento do prazo máximo sen terse notificado a resolución expresa lexitima o interesado ou interesados que deducisen a solicitude para entendela estimada por silencio administrativo.

5. A emisión das ordes de execución non exime da obriga de obter o título habilitante municipal que resulte preceptivo en función da actuación que se teña que desenvolver.

Artigo 336. Executividade e execución forzosa das ordes de execución

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. As ordes de execución son executivas desde o momento en que se ditan. Efectuada a advertencia previa e transcorrido o prazo de execución voluntaria, no caso de persistir o incumprimento da orde de execución, a Administración municipal procederá á execución forzosa, respectando o principio de proporcionalidade, mediante execución subsidiaria ou 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.

2. A imposición das multas coercitivas reiterarase ata lograr a completa execución do ordenado, salvo que a Administración competente opte, en calquera momento, pola execución subsidiaria.

3. 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 no artigo 136 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, 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 136.5 da LSG).

A execución subsidiaria será a cargo da persoa obrigada, sen prexuízo do previsto no artigo 332.3, isto é, só no caso de que as actuacións de obrigado cumprimento estivesen dentro do límite do deber de conservación que lles corresponde. Antes de executar materialmente os actos que fosen ordenados, poderá liquidarse provisionalmente o importe dos gastos, danos e perdas que se teñan que soportar previsiblemente, con vistas á súa liquidación definitiva. Cando a persoa obrigada non satisfaga voluntariamente as cantidades líquidas ás que está obrigada, exixiranse pola vía de constrinximento.

Sección 3ª. Rexistro de Soares e venda forzosa

Artigo 337. Rexistro de Soares

1. Os municipios poderán crear un Rexistro de Soares, no cal se incluirán os soares e as construcións en ruína ou aquelas sobre as cales 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 (artigo 137.1 da LSG).

2. A inscrición no Rexistro de Soares será comunicada pola Administración actuante ao Rexistro da Propiedade (artigo 137.2 da LSG).

3. Nos municipios en que exista Rexistro de Soares será aplicable o disposto nos artigos 138 e 139 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e nos artigos 338 e 339 deste regulamento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Artigo 337 nova redacción por artigo único apartado corenta e oito.

Artigo 338. 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 (artigo 138.1 da LSG).

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 % (artigo 138.2 da LSG).

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 (artigo 138.3 da LSG).

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 (artigo 138.4 da LSG).

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 138.5 da LSG).

Artigo 339. 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 (artigo 139 da LSG) e a finalizala no prazo fixado na licenza.

O incumprimento polo adquirente das anteriores obrigas determinará de novo a inclusión do inmoble no Rexistro de Soares (artigo 139 da LSG).

Artigo 340. 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 (artigo 140.1 da LSG).

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 140.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Sección 4ª. Declaración de ruína

Artigo 341. Declaración de ruína

1. Cando unha 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 (artigo 141.1 da LSG).

No caso de que a edificación estivese constituída por dous ou máis corpos independentes ou autónomos, arquitectonicamente separados e susceptibles de consideración illada, poderá declararse a ruína parcial dos corpos construtivos afectados. Para tal efecto, considérase que unha parte é independente cando sexa estrutural e funcionalmente reparable, resultando posible a súa demolición sen repercutir no estado físico normal e íntegro da parte non afectada do inmoble.

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

a) Ruína económica: cando polos danos que presenta o inmoble o custo económico das obras necesarias de reparación, exceda da metade do custo de reposición da edificación ou dunha nova construción con características similares en canto á súa dimensión, uso e calidade, empregando a tecnoloxía e materiais actuais, excluído o valor do solo.

b) Ruína técnica: cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos elementos estruturais fundamentais, ou algún dos seus elementos ou materiais presenten danos que comprometan a súa estabilidade, e a súa recuperación non sexa posible polos medios técnicos normais, é dicir, os de uso común ou frecuente para executar as obras de reparación de que se trate.

3. No caso de incumprimento do acordado polo concello, procederase de conformidade co disposto nos artigos 136.4 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 336 deste regulamento (artigo 141.3 da LSG).

4. Nos bens catalogados haberá que aterse ao disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable (artigo 141.4 da LSG).

Artigo 342. Iniciación do procedemento de declaración de ruína

1. O procedemento de declaración de ruína poderá iniciarse de oficio ou por instancia de calquera interesado.

2. A iniciación de oficio será acordada polo concello, como consecuencia do correspondente informe emitido polos servizos técnicos municipais.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Se o procedemento se inicia por instancia de persoa interesada, deberán constar no escrito que presente os datos identificativos relativos ao inmoble, o motivo ou motivos en que se basea o estado de ruína e a relación dos moradores, calquera que fose o título de posesión, así como os titulares de dereitos reais sobre o inmoble, se é o caso.

Co escrito de iniciación achegarase informe subscrito por facultativo competente, no cal constarán, entre outros, os seguintes aspectos:

a) Descrición do estado físico do inmoble, as causas probables do estado de ruína e as obras previsibles necesarias para reparar os danos que presente.

b) Acreditación sobre se, no momento da solicitude, a edificación reúne, ao seu xuízo, condicións de seguridade e habitabilidade suficientes que permitan aos seus ocupantes a permanencia nela ata que se adopte o acordo que proceda.

c) Orzamento estimado das obras de reparación necesarias e das correspondentes á construción de nova planta dun inmoble de características similares ao afectado, cando o inmoble ameace ruína económica.

d) As medidas que, ao seu xuízo, non admitan demora e que haxa que adoptar para protexer a saúde e a seguridade das persoas e cousas.

e) Se o que solicita a declaración de ruína é a persoa propietaria do inmoble, acreditarase tamén a súa titularidade.

Artigo 343. Alegacións e informes técnicos

1. Iniciado o expediente, porase de manifesto á persoa propietaria, aos moradores e aos titulares de dereitos reais sobre o inmoble, no caso de que os houber, dándolles traslado dos informes técnicos para que, no prazo dun mes, aleguen e presenten por escrito os documentos e xustificacións que consideren pertinentes en defensa dos seus respectivos dereitos.

Transcorrido o prazo concedido, os servizos técnicos municipais emitirán ditame pericial no prazo de dez días, logo da inspección do inmoble.

2. Cando no informe técnico presentado pola persoa interesada se alegue existencia de perigo inmediato que poida producir dano ás persoas, ordenarase o antes posible unha inspección técnica e, á vista desta, acordarase o procedente respecto á habitabilidade do inmoble, o desaloxo dos seus ocupantes e a demolición das construcións. A inspección poderá repetirse cantas veces se coide oportuno durante a tramitación do expediente e, unha vez finalizado, se é o caso, ata que conste a adopción das medidas exixibles ou a demolición do inmoble.

Artigo 344. Fin do procedemento

1. Rematada a tramitación do expediente, os servizos municipais competentes elevarán proposta con todo o actuado ao órgano que teña atribuída a competencia para a resolución definitiva, de conformidade co disposto na lexislación vixente en materia de réxime local.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. A proposta deberá redactarse no prazo de dez días desde a emisión do informe técnico municipal.

3. Non poderá exceder os seis meses o tempo que transcorra desde que se inicie o procedemento de ruína ata que se notifique a declaración pertinente. Transcorrido o prazo indicado sen que se notificase resolución expresa, producirase a caducidade do procedemento iniciado de oficio, sen prexuízo de poder iniciarse un novo procedemento no caso de persistir o obxecto que motivou a tramitación do expediente.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 344 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado corenta e nove.

Artigo 345. Resolución do expediente de ruína

1. A resolución do expediente deberá conter algún dos pronunciamentos seguintes:

a) Declarar o inmoble en estado de ruína, ordenando a súa demolición. Se existee perigo ou risco inminente na demora, o alcalde acordará o procedente respecto ao desaloxo dos ocupantes.

b) Declarar en estado de ruína parte do inmoble, cando esa parte teña independencia construtiva do resto segundo o disposto no artigo 341.1, ordenando, asemade, a súa demolición.

c) Declarar que non hai situación de ruína, ordenando as medidas e obras pertinentes destinadas a manter a seguridade, salubridade e ornato públicos do inmoble de que se trate.

2. De terse acordado a demolición total ou parcial do inmoble, ou calquera outra medida pertinente como a execución de obras, fixarase asemade o prazo no que teña que realizarse. No caso de incumprimento aplicarase o disposto no artigo 336.

3. A resolución do expediente notificarase a todos os que fosen parte nel e a todos os moradores do inmoble, aínda que non comparecesen durante a súa tramitación.

4. A declaración de ruína comportará a inscrición de oficio da finca afectada no rexistro correspondente.

Artigo 346. Perigo inminente para as persoas ou bens

1. 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 (artigo 141.5 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Para tal efecto, recibida a instancia solicitando a declaración de ruína ou a denuncia de calquera persoa, disporase con carácter de urxencia unha visita de inspección, e os servizos técnicos municipais emitirán informe. O informe versará sobre as condicións de seguridade e habitabilidade do inmoble e o risco de danos a terceiros, propoñendo, se é o caso, a adopción de medidas excepcionais de protección, tales como apeos ou apuntalamentos, que teñan que aplicarse con carácter inmediato.

3. O alcalde adoptará a resolución que proceda no prazo de vinte e catro horas desde a recepción dos informes.

4. Se o ditame técnico recolle a posibilidade de continuar ocupando o inmoble, logo da adopción, se procede, de medidas de apeo ou apuntalamento, proseguirase o expediente polos trámites normais.

Non obstante, realizaranse as visitas de inspección que sexan necesarias e, cando menos, as que se teñan indicado no informe técnico, por se variasen as circunstancias apreciadas ao emitilo, ou aparecesen outras novas que aconsellasen unha decisión distinta.

5. Rematado o expediente, manterase a vixilancia nos mesmos termos que durante a súa tramitación, ata o total desoloxo do inmoble.

Artigo 347. Responsabilidade das persoas propietarias

1. A declaración administrativa de ruína ou a adopción de medidas de urxencia pola Administración non eximirá as persoas propietarias das responsabilidades de toda orde que puideran serlles exixidas por neglixencia nos deberes de conservación que lles correspondan.

2. Para o reintegro dos gastos feitos pola Administración competente na acción substitutiva da inactividade dos particulares, en supostos de ordes de conservación ou de adopción de medidas de seguridade, acudirase, se é o caso, á vía de constrinximento.

CAPÍTULO II Intervención na edificación e uso do solo

Sección 1ª. Títulos habilitantes de natureza urbanística

Artigo 348. Licenzas urbanísticas e comunicacións previas

A licenza urbanística e a comunicación previa teñen por finalidade o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo (artigo 142.1 da LSG).

Os actos de transformación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo requirirán, para o seu lícito exercicio, de licenza ou comunicación previa, de conformidade co establecido no presente regulamento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Sección 2ª. Das licenzas urbanísticas

Subsección 1ª. Determinacións xerais

Artigo 349. Definición e obxecto

As licenzas urbanísticas son os títulos administrativos regrados mediante os cales a Administración competente permite a execución material dos actos de edificación e uso do solo proxectados, logo da comprobación de que se axustan ao ordenamento urbanístico vixente e de que reúnen as condicións exixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

Artigo 350. Réxime xurídico aplicable ao 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 (artigo 143.1 da LSG).

2. Non se poden denegar ou outorgar licenzas urbanísticas con base nas determinacións de planeamentos futuros nin condicionadas á aprobación destes. Tampouco poderán outorgarse aquelas que requiran outras autorizacións ou informes administrativos previos, ata que sexan concedidas ou emitidos, nos termos regulados na lexislación sectorial vixente.

3. As licenzas urbanísticas deben outorgarse deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros.

4. A denegación das licenzas urbanísticas deberá ser motivada, con explícita referencia ás normas ou determinacións do planeamento urbanístico que se incumpran no proxecto para o que se solicita.

Artigo 351. Actos suxeitos a licenza

1. 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 (artigo 142.2.a) da LSG).

b) As intervencións en inmobles declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos (artigo 142.2.b) da LSG).

c) As demolicións, agás as derivadas de resolucións de expedientes de restauración da legalidade urbanística (artigo 142.2.c) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

d) Os muros de contención de terras (artigo 142.2.d) da LSG), cando a súa altura sexa igual ou superior a metro e medio.

e) Os grandes movementos de terras e as explanacións (artigo 142.2.e) da LSG).

Para estes efectos non se considerarán grandes movementos de terras, os que teñan como finalidade o movemento superficial das terras para levar a cabo actuacións directamente vinculadas coa explotación agraria.

f) As parcelacións, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcelación (artigo 142.2.f) da LSG).

Nos supostos previstos no artigo 368.6 será innecesario o outorgamento de licenza.

g) A primeira ocupación dos edificios (artigo 142.2.g) da LSG).

h) A implantación de calquera instalación de uso residencial, xa sexa provisional ou permanente (artigo 142.2.h) da LSG).

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 (artigo 142.2.i) da LSG), agás as autorizadas en solo rústico polos órganos competentes en materia forestal.

2. Respecto dos actos para os cales así o estableza a lexislación básica estatal, o silencio administrativo terá carácter negativo.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 351 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta.

Subsección 2ª. Procedemento para o outorgamento de licenzas

Artigo 352. Competencia e determinacións xerais

1. A competencia para outorgar as licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local.

2. O procedemento para o outorgamento das licenzas urbanísticas se tramitará e resolverá conforme a lexislación vixente en materia de réxime local e do procedemento administrativo común, ás especialidades procedementais establecidas na lexislación urbanística e no presente regulamento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Na tramitación do procedemento darase cumprimento a cantos trámites e actuacións veñan establecidos por normas sectoriais en razón do contido específico da actuación urbanística de que se trate, nos termos e cos efectos sobre o procedemento previstos nelas.

Non poderá concederse licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma nos supostos previstos no artigo 51.3.

4. Tramitaranse conxuntamente, nun único procedemento, as solicitudes simultáneas de licenzas referidas a un mesmo inmoble ou parte del.

A resolución que se adopte diferenciará cada licenza outorgada, conservando cada unha a súa propia natureza.

Artigo 353. Solicitude

1. A solicitude de licenza urbanística municipal será presentada pola persoa promotora dos actos de edificación e de uso do solo ou do subsolo que se pretendan realizar con anterioridade ao inicio destes, ante o concello en cuxo termo municipal se vaian desenvolver.

2. A solicitude de licenza conterá os seguintes datos e documentos:

a) Datos identificativos da persoa física ou xurídica promotora e, de ser o caso, de quen a represente, así como un enderezo para efecto de notificacións.

b) Descrición suficiente das características do acto de que se trate, que detalle os aspectos básicos deste, a súa localización e a edificación ou inmoble a que afecte, así como a súa referencia catastral.

c) Xustificante de pagamento dos tributos municipais.

d) 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 indica a continuación.

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 (artigo 143.3 da LSG).

Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definen as actuacións que se van realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á Administración coñecer o obxecto daquelas e decidir se se axustan ou non á normativa urbanística aplicable e ao resto das condicións sinaladas nela. O proxecto terá que xustificar tecnicamente as solucións propostas de conformidade coas especificacións requiridas pola normativa técnica aplicable.

O devandito proxecto técnico conterá unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na cal se indicará a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada,

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e das ordenanzas aplicables a el.

A memoria do proxecto desenvolverá os argumentos necesarios para xustificar o cumprimento do preceptuado no artigo 216 e irá acompañada dos correspondentes planos de situación a escala axeitada, así como de calquera outra información gráfica que resulte precisa para apoiar o seu contido.

Igualmente, conterá unha memoria xustificativa do cumprimento das condicións previstas na normativa sectorial.

Cando o proxecto se desenvolva ou complete mediante proxectos parciais ou outros documentos técnicos sobre tecnoloxías específicas ou instalacións do edificio, manterase entre todos eles a necesaria coordinación.

e) Os proxectos de obras irán acompañados do correspondente oficio de dirección destas, no cal se identificará o técnico ou técnicos aos cales se lles teñen encomendadas.

f) Cando non sexa exixible un proxecto técnico, a solicitude irá acompañada dunha memoria descritiva e gráfica que defina as características xerais do seu obxecto e do inmoble en que se pretenda levar a cabo.

g) No caso de solicitudes de licenza de primeira ocupación de edificacións, certificado final de obra de persoa técnica competente en que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada.

h) Documento de avaliación ambiental, no caso de requirila o uso a que vaian destinadas as obras.

i) Copia da autorización ou ditame ambiental, así como das restantes autorizacións, concesións ou informes sectoriais cando sexan legalmente exixibles.

j) De ser o caso, certificado emitido polas entidades de certificación de conformidade municipal.

Artigo 354. Tramitación do procedemento

1. Se a solicitude non reúne os requisitos exixidos, requirirase á persoa solicitante para que emende a falta ou presente os documentos preceptivos no prazo de dez días, con indicación de que, de non facelo, se lle terá por desistida da súa petición, logo de resolución que así o declare.

Declarada a desistencia da solicitude de licenza a que se refire o punto anterior, ou no caso de declaración de caducidade desta, poderase solicitar nova licenza presentado de novo a documentación ou solicitando a incorporación ao expediente da documentación que figurase no que fose arquivado.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. O concello remitirá a documentación presentada ás autoridades competentes para que emitan as autorizacións, concesións ou informes sectoriais que sexan legalmente exixibles e que non tivesen que ser presentado coa solicitude. Non poderán outorgarse licenzas condicionadas á futura obtención destas.

O prazo de resolución do procedemento quedará suspendido entre a solicitude da autorización, concesión ou informe e a comunicación pola autoridade competente da correspondente resolución ou o transcurso do prazo para emitila.

3. Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos municipais sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística (artigo 143.2 da LSG).

Para tal efecto enténdese que tales informes versarán sobre a adecuación do acto pretendido ás previsións da lexislación e da ordenación territorial e urbanística de aplicación, así como ao planeamento vixentes.

Artigo 355. Supostos específicos

1. As solicitudes de licenza que teñan por obxecto construcións ou instalacións de nova planta así como as súas ampliacións, indicarán o seu destino, que deberá ser conforme coas características da construción ou instalación.

2. A solicitude de licenza de parcelación deberá xuntar un proxecto de parcelación subscrito por técnico competente, que incluirá:

a) Memoria xustificativa, que comprenderá a finalidade ou o uso a que se pretendan destinar os lotes propostos e a súa adecuación ao planeamento urbanístico aplicable e ao réxime legal de formación de parcelas e predios.

b) Pro forma do documento público ou privado no que se reflicta a división de terreos ou a operación xurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación do predio que se pretenda dividir, con indicación da súa referencia rexistral e catastral.

d) Plano parcelario do predio mencionado, a escala axeitada e con base cartográfica topográfica, representativo dos lotes propostos.

e) Superposición do plano parcelario sobre un plano de cualificacións urbanísticas.

f) Fichas descritivas dos lotes resultantes, incluídas as relativas aos terreos destinados a sistemas urbanísticos que se teñan que ceder, se procede. As fichas terán que especificar os límites, a cabida e a cualificación urbanística de cada lote, así como a súa calidade de indivisible, se procede.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

A resolución municipal que outorgue a licenza urbanística de parcelación ou que declare a súa innecesariedade, deberá incorporar anexa unha copia certificada do plano parcelario correspondente e das fichas descritivas dos lotes resultantes.

3. As solicitudes de licenza de primeira ocupación ou utilización que se refiran a edificacións amparadas en licenza de obras que requirisen proxecto técnico, deberán ir acompañadas dun certificado acreditativo da efectiva e completa finalización das obras, previa á visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, subscrito por técnico competente e visado polo colexio profesional cando así o exixa a normativa vixente, así como unha declaración do técnico sobre a conformidade das obras executadas co proxecto autorizado pola licenza de obras correspondente.

Xuntarase igualmente á solicitude documentación xustificativa da posta en funcionamento das instalacións executadas no inmoble de conformidade coa súa normativa reguladora e, se é o caso, certificación emitida polas empresas subministradoras dos servizos públicos, da axeitada execución das acometidas das redes de subministración.

Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais nos termos previstos no artigo 358.2 deste regulamento.

Artigo 356. Prelación de licenzas e outros títulos administrativos

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 (artigo 144.1 da LSG).

2. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade consignarase expresamente esa circunstancia (artigo 144.2 da LSG).

3. No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requiran a avaliación previa 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 (artigo 144.3 da LSG).

Para os efectos previstos neste punto, esa declaración de impacto ou efectos ambientais debe entenderse referida á declaración de impacto ou incidencia ambiental, de conformidade co previsto na lexislación vixente en materia de avaliación ambiental.

4. Non se poderá conceder licenza sen que se acredite o previo outorgamento das autorizacións urbanísticas ou sectoriais doutras administracións públicas, cando sexan procedentes de acordo co disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 144.4 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Nomeadamente, 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, de conformidade co previsto nos artigos 36.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 51.2 deste regulamento.

5. As empresas distribuidoras e subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións exixirán aos promotores da obra ou solicitantes do servizo para a realización das obras de acometida ou 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 para a edificación ou instalación para a que se solicita a subministración.

Artigo 357. Resolución

1. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello (artigo 143.2 da LSG).

Ese prazo suspenderase de conformidade co disposto no artigo 354.2 así como nos casos previstos na lexislación sobre procedemento administrativo común das administracións públicas.

2. As licenzas outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos vixentes no momento da súa concesión.

3. As resolucións sobre o outorgamento ou denegación de licenzas urbanísticas deben ser motivadas e congruentes co solicitado, con explícita referencia ás normas ou determinacións do planeamento que se incumpran.

4. A resolución mediante a cal se outorgue a licenza deberá consignar expresamente, ademais de calquera outra especificación requirida polas disposicións vixentes e o que o órgano competente considere oportuno incluír, os seguintes aspectos:

a) Clasificación e cualificación urbanística do solo obxecto da actuación.

b) Finalidade da actuación e uso a que se destinará.

c) Altura, volumes e ocupación de parcela permitidos.

d) Orzamento de execución material.

e) Situación e localización das obras, coa súa identificación catastral ou coordenadas UTM, así como o número de predio rexistral, de encontrarse inscrito.

f) Nome ou razón social da persoa promotora.

g) Técnico autor do proxecto e, se é o caso, dirección facultativa das obras e técnico coordinador de seguridade e saúde.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

h) Prazos para o inicio e remate das obras e posibilidade de solicitar prórrogas.

i) Calquera outro dato que se considere oportuno en aplicación da normativa aplicable e das condicións singulares en función da tipoloxía do acto de uso do solo ou do subsolo autorizado.

5. Concedida a licenza, selaranse e dilixenciaranse os distintos documentos e todos os planos que integran o proxecto técnico para a debida constancia do contido daquela.

6. Será requisito indispensable en todas as obras dispor, xunto á obra, de copia autorizada da licenza municipal, e nas obras maiores a colocación do cartel indicador en que se faga constar o nome e apelidos das persoas técnicas e directoras e da persoa contratista, ordenanza que se aplica, usos aos que se vai a destinar a construción, data de expedición da licenza, o prazo de execución das obras, o número de plantas autorizadas e o número de expediente.

Artigo 358. Licenzas por fases ou parciais

1. O concello poderá outorgar licenzas de obras parciais que autoricen a realización de fases concretas dun proxecto básico de edificación, sempre que sexan autónomas e funcionalmente independentes. Para o inicio das obras será necesaria a presentación do proxecto de execución referido á fase de que se trate.

2. Poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, sempre que se cumpran as seguintes condicións:

a) Que o estado de execución das obras autorizadas permita a súa utilización e ocupación con independencia da parte do edificio ou a construción inacabada.

b) Que a parte para cuxa ocupación ou utilización se solicite licenza fose executada integramente de conformidade co proxecto autorizado e, se procede, coas súas modificacións e coas condicións da licenza urbanística outorgada.

c) Que a súa utilización e ocupación e o remate das obras non se interfiran mutuamente de forma grave.

d) Outras que establezan as ordenanzas municipais da edificación, se procede.

3. Nos supostos indicados no punto anterior, o concello poderá exixir mediante acordo motivado que o solicitante constitúa garantía para asegurar a correcta execución das obras restantes.

4. Tamén poden outorgarse licenzas de ocupación ou utilización limitadas a partes das construcións e instalacións que cumpran a normativa urbanística, cando existan outras partes que non se axusten á licenza en aspectos de detalle ou escasa entidade, sempre que se cumpra o previsto na letra a) do número 2 deste artigo e que se constitúa garantía, sen prexuízo de exercer as potestades de disciplina urbanística que fosen procedentes.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 358 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e un.

Artigo 359. Caducidade das licenzas

1. As licenzas outorgaranse por un prazo determinado tanto para iniciar como para rematar os actos amparados por elas.

Os prazos para a iniciación e remate das obras computaranse desde o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza.

2. 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 (artigo 145.1 da LSG).

3. 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 (artigo 145.2 da LSG).

4. No suposto de edificacións iniciadas, a concesión da prórroga estará condicionada a que a edificación sexa rematada exteriormente (artigo 145.3 da LSG).

5. A caducidade será declarada pola Administración municipal logo do procedemento coa audiencia ao interesado (artigo 145.4 da LSG).

O procedemento de declaración de caducidade iniciarase de oficio polo concello que outorgou a licenza. O órgano competente para resolver pode adoptar medidas provisionais para a protección dos intereses públicos e de terceiras persoas, incluído o cesamento dos actos de uso do solo ou do subsolo autorizados pola licenza, nos termos establecidos pola lexislación do procedemento administrativo común.

No procedemento darase audiencia á persoa titular da licenza. A resolución será motivada e notificarase nos termos previstos pola lexislación do procedemento administrativo común no prazo máximo de seis meses desde a notificación da iniciación do procedemento, transcorrido o cal este caducará e deberán arquivarse as actuacións, de oficio o por solicitude da persoa interesada, quedando sen efecto as medidas provisionais que se tivesen adoptado.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O procedemento será arquivado no caso de que se xustifique a irregularidade que motivou a súa iniciación, e se proceda de inmediato a iniciar ou rematar as obras en prazo razoable a xuízo do órgano competente, agás que se aprecie reiteración ou reincidencia no incumprimento.

6. A declaración de caducidade extinguirá os efectos da licenza. Unha vez notificada a caducidade da licenza, as obras non se poderán iniciar nin proseguir se non se solicita e obtén unha nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor.

Mentres non sexa outorgada, non poderán realizarse máis obras que as estritamente necesarias para garantir a seguridade das persoas e bens e o valor do xa realizado, logo de autorización ou orde de execución por parte do concello.

Sección 3ª. Da comunicación previa

Subsección 1ª. Definición e obxecto

Artigo 360. Definición e actos suxeitos a comunicación previa

1. A comunicación previa en materia de urbanismo é o documento no que a persoa interesada pon en coñecemento da Administración municipal que reúne os requisitos para realizar un acto de transformación, construción, edificación e uso do solo ou do subsolo que non está suxeito a licenza municipal e, en todo caso, os que así se establezan nas leis.

2. Todos os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo non recollidos no artigo 351 quedan sometidos ao réxime de comunicación previa urbanística establecido nesta sección.

A lexislación e o planeamento urbanístico aplicables ás comunicacións previas serán as que estean vixentes no momento da súa presentación.

3. En particular, sométense ao réxime de comunicación previa:

a) A execución de obras ou instalacións menores.

En ningún caso se entenderán como tales os parcelamentos urbanísticos, os muros de contención de máis de metro e medio de altura, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

b) A utilización do solo para o desenvolvemento de actividades mercantís, industriais, profesionais, de servizos ou outras análogas.

c) O uso do voo sobre as edificacións e instalacións de calquera clase.

d) A modificación do uso de parte dos edificios e instalacións, en xeral, cando non teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio nin implantar un uso residencial.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

e) A extracción de granulados para a construción e a explotación de canteiras, aínda que se produza en terreos de dominio público e estean suxeitos a concesión ou autorización administrativa.

f) As actividades extractivas de minerais, líquidos e de calquera outra materia, así como as de verteduras no subsolo.

g) A instalación de invernadoiros.

h) A colocación de carteis e paneis de propaganda visibles desde a vía pública, sempre que non estean en locais pechados.

i) Os cerramentos e valados de predios.

4. Cando se queiran realizar diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmoble, presentarase unha única comunicación previa.

5. É requisito indispensable en todas as obras dispor, ao pé dela, de copia selada da comunicación previa.

6. Os concellos poderán establecer os procedementos de comunicación necesarios, así como os de verificación posterior do cumprimento dos requisitos precisos.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 360 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e dous.

Subsección 2ª. Procedemento para a tramitación das comunicacións previas

Artigo 361. Presentación da comunicación

1. O promotor, con carácter previo á execución do acto de que se trate, comunicará ao concello a súa 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 deberá ir acompañada da seguinte documentación:

a) Datos identificativos da persoa física ou xurídica promotora e, de ser o caso, de quen a represente, así como un enderezo para efectos de notificacións.

b) Descrición técnica das características do acto de que se trate ou, se é o caso, proxecto técnico legalmente exixible (artigo 146.1.a) da LSG).

c) Manifestación expresa de que a comunicación previa presentada cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación (artigo 146.1.b) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

d) Copia das autorizacións, concesións administrativas ou informes sectoriais cando sexan legalmente exixibles ao solicitante, ou acreditación de que se solicitou o seu outorgamento (artigo 146.1.c) da LSG).

Para estes efectos, no caso de non terse emitidos os informes no prazo legalmente establecido, acreditarase tal circunstancia.

e) Autorización ou documento de avaliación ambiental, no caso de requirila o uso a que se destinen as obras (artigo 146.1.d) da LSG).

f) Xustificante de pagamento dos tributos municipais que resulten preceptivos.

g) De ser o caso, certificado emitido polas entidades de certificación de conformidade municipal previstas neste regulamento.

h) Documento de formalización da cesión, se é o caso.

i) Data de inicio e finalización das obras.

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 (artigo 146.2 da LSG).

Unha vez declarada polo concello, de ser o caso, completa a documentación presentada, o exercicio das facultades municipais de inspección e control sobre os actos de uso do solo ou do subsolo obxecto da comunicación previa presentada limitarase á comprobación do cumprimento dos requisitos materiais aos que estivesen sometidos pola lexislación e o planeamento urbanísticos.

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 (artigo 146.2 da LSG).

3. Cando deban realizarse diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmoble, presentarase unha única comunicación previa (artigo 146.3 da LSG).

4. En relación coa prelación de títulos administrativos e as comunicación previas, resultará de aplicación o previsto para as licenzas no artigo 356.

Artigo 362. Comprobación dos datos comunicados

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

A resolución administrativa que constata as circunstancias ás que se refire o punto anterior, comportará o inicio das correspondentes actuacións e a exixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento co mesmo obxecto durante un período de tempo determinado, que non será inferior a tres meses nin superior a un ano.

Artigo 363. Prazos para a execución de obras amparadas nunha comunicación previa

1. As comunicacións previas relativas á execución de obras deberán sinalar o prazo para o seu inicio e remate, en proporción á súa entidade e de conformidade co que establezan as ordenanzas municipais sobre uso do solo e a edificación. Os prazos indicados prorrogaranse pola metade do prazo establecido se a persoa interesada o comunica antes de ter transcorrido o referido prazo.

O prazo para o inicio e remate das obras non poderán exceder dos tres meses e un ano respectivamente.

2. Transcorridos os prazos máximos indicados na comunicación previa para iniciar ou rematar as obras, incluídas as súas prórrogas respectivas, sen que fosen iniciadas ou finalizadas, a persoa interesada queda inhabilitada para empezalas ou continualas, segundo corresponda.

As comunicacións previas e as súas prórrogas quedarán sen efecto cando non se executasen as actuacións nos prazos referidos, logo de audiencia ao interesado, sen prexuízo de que este poida presentar unha nova comunicación previa que, en todo caso, se axustará á normativa vixente no momento da súa presentación.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 363 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e tres.

Sección 4ª. Obras destinadas ao desenvolvemento dunha actividade

Artigo 364. Obras destinadas ao desenvolvemento dunha actividade

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia e, xunto coa comunicación previa ou a solicitude de licenza de obra, de ser o caso, presentarase a seguinte documentación:

a) Datos identificativos da persoa física ou xurídica titular da actividade ou do establecemento e, de ser o caso, de quen a represente, así como un enderezo para efectos de notificacións.

b) Memoria explicativa da actividade que se pretenda realizar, de ser o caso subscrita por técnico competente, que detalle os seus aspectos básicos, a súa localización e o establecemento ou establecementos onde se vai desenvolver.

c) Xustificante de pagamento dos tributos municipais que resulten preceptivos.

d) Manifestación expresa da persoa titular da actividade ou do establecemento, de ser o caso, subscrita por técnico competente, de que se cumpren todos os requisitos para o exercicio da actividade e de que o establecemento reúne as condicións de seguridade, salubridade e as demais previstas no planeamento urbanístico.

e) O proxecto e a documentación técnica que resulte exixible segundo a natureza da actividade ou instalación.

f) A autorización ou declaración ambiental, de ser o caso.

g) As demais autorizacións e informes sectoriais que sexan preceptivos.

h) De ser o caso, o certificado emitido polas entidades de certificación de conformidade municipal.

2. Logo de rematar a obra e obtida a licenza de primeira utilización da edificación, nos casos en que sexa exixible, presentarase comunicación previa ou declaración responsable para o inicio da actividade ou a apertura do establecemento sen máis requisitos, salvo disposición en contrario, que os datos de identificación da persoa titular e a referencia da comunicación previa ou a licenza urbanística que amparou a obra realizada e o certificado final de obra asinado por técnico competente.

3. Nos casos previstos neste artigo, as facultades municipais de comprobación, control e inspección exerceranse, en primeiro lugar, en relación coa actividade a que vaia destinada a obra; deberá suspenderse toda actuación administrativa en relación con esta última mentres a persoa interesada non acredite debidamente o cumprimento dos requisitos legais para o exercicio da actividade, nos seguintes termos:

a) Se o réxime aplicable á obra é o de comunicación previa urbanística e a Administración municipal formulase requirimento á persoa interesada para emendar os incumprimentos ou deficiencias detectados na documentación ou nos requisitos urbanísticos relativos á actividade, entendendo por requisitos o cumprimento do planeamento e ordenanzas municipais, dentro do prazo de quince días previsto no artigo 361.1, ese prazo quedará en suspenso desde a notificación do requirimento ata a acreditación da emenda dos

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

incumprimentos ou deficiencias e a comunicación previa urbanística relativa á obra non terá eficacia mentres non se retome o cómputo do devandito prazo e o total cumprimento deste.

b) Se o réxime aplicable á obra é o de licenza urbanística e se formulase requirimento á persoa interesada para emendar os incumprimentos ou deficiencias detectados na documentación ou nos requisitos urbanísticos relativos á actividade, entendendo por requisitos o cumprimento do planeamento e ordenanzas municipais, o procedemento de outorgamento da licenza e o prazo de resolución deste quedarán en suspenso desde a notificación do requirimento ata a acreditación da emenda dos incumprimentos ou deficiencias, sen prexuízo da eventual aplicación das normas da lexislación do procedemento administrativo común sobre caducidade dos procedementos iniciados por solicitude de persoa interesada por paralización destes por causa imputable á persoa interesada.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 364 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e catro.

Sección 5ª. Actos promovidos por administracións públicas

Artigo 365. Actos promovidos por administracións públicas

1. Os actos relacionados no artigo 142 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención da licenza municipal ou comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable (artigo 147.1 da LSG).

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 (artigo 147.2 da LSG).

Sección 6ª. Parcelacións

Artigo 366. Parcelacións urbanísticas

Considerarase parcelación urbanística a división de terreos en dous ou máis lotes a fin da súa edificación (artigo 148 da LSG).

Para estes efectos, son parcelacións urbanísticas todas as divisións ou segregacións de terreos cando, con independencia da clase de solo no que se pretendan realizar, teñan como obxectivo levar a cabo ou facilitar os actos de utilización propios do solo urbano e a implantación de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

obras propias deste solo, por razón das características físicas dos terreos afectados, da súa delimitación por viais existentes ou de nova creación, da implantación de servizos urbanísticos ou das características das obras descritas na operación de división.

Artigo 367. 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.

No obstante, permítense segregacións coa finalidade de reorganizar a propiedade, sempre e cando non resulte un maior número de parcelas respecto do orixinariamente existente (artigo 149 da LSG).

Artigo 368. 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 (artigo 150.1 da LSG).

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 (artigo 150.2 da LSG).

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 (artigo 150.3 da LSG).

4. En ningún caso se considerarán soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e deste regulamento (artigo 150.4 da LSG).

5. Toda parcelación urbanística, segregación ou división de terreos comportará a obriga da cesión dos terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo planeamento (artigo 150.5 da LSG).

O previsto neste punto debe entenderse consonte o previsto nos artigos 30 e 36 deste regulamento para o solo urbano e o solo de núcleo rural, respectivamente.

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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) A aprobación dun proxecto de compensación, reparcelación ou expropiación (artigo 150.6.a) da LSG).

b) A execución de infraestruturas e dotacións públicas (artigo 150.6.b) da LSG).

c) O outorgamento polo planeamento de distinta clasificación ou cualificación da parcela de orixe (artigo 150.6.c) da LSG).

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 (artigo 150.7 da LSG).

8. Polo que se refire aos complexos inmobiliarios ou á construción de predios en réxime de propiedade horizontal aplicarase o disposto na lexislación estatal vixente.

CAPÍTULO III Disciplina urbanística

Sección 1ª. Inspeción urbanística

Artigo 369. Protección da legalidade urbanística

Constitúe a protección da legalidade urbanística a actuación derivada do conxunto de normas legais e regulamentarias, incluídas as normas do planeamento urbanístico e as ordenanzas municipais, a través da cal as administracións públicas competentes exercen unha potestade regrada que as faculta para intervir na actividade dos particulares coa finalidade de preservar a legalidade urbanística e restablecela cando se vulnera, e de sancionar as condutas tipificadas como infraccións urbanísticas.

Artigo 370. Colaboración das administracións coa inspección urbanística

1. A Administración autonómica e as entidades locais, nas súas respectivas esferas de competencia, velarán polo cumprimento da legalidade urbanística, no exercicio das potestades legais que respectivamente lles correspondan.

A intervención administrativa no uso do solo e na edificación, as medidas de protección da legalidade urbanística e as relativas ao procedemento sancionador son de exercicio inescusable para conseguir os obxectivos enunciados na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

2. A Administración autonómica facilitará ás entidades locais e estas, pola súa vez, a aquela, a información e a colaboración que respectivamente soliciten para a protección da legalidade e a adopción das medidas de disciplina necesarias.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

En todo caso, os concellos e a Administración autonómica notificaranse mutuamente todas as resolucións que poñan fin aos procedementos de reposición da legalidade urbanística e sancionadores.

3. Así mesmo, os concellos poderán solicitar da correspondente deputación provincial, de conformidade co disposto na normativa vixente en materia de réxime local, o asesoramento e cooperación necesarios para o cumprimento das súas obrigas urbanísticas.

4. Co fin de reforzar a eficacia dos actos en materia de disciplina urbanística, as administracións competentes procurarán a coordinación da súa acción administrativa co Rexistro da Propiedade, mediante a utilización dos mecanismos establecidos na lexislación vixente en materia de inscrición e anotación preventiva de actos de natureza urbanística, sen prexuízo das funcións que o ordenamento xurídico recoñece aos notarios e rexistradores.

Artigo 371. 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 (artigo 151.1 da LSG).

2. Corresponde ás administracións competentes para exercer a potestade de protección da legalidade urbanística, inspeccionar os actos e as omisións que poidan vulnerar a legalidade urbanística. Para organizar a actividade inspectora, poden elaborar plans de inspección que fixen as prioridades de actuación.

3. A actividade administrativa relativa á protección da legalidade urbanística comprenderá, entre outras, as seguintes funcións:

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

b) Constatar e denunciar todas as anomalías que se observen.

c) Informar sobre a adopción de medidas cautelares, correctivas e sancionadoras que se consideren convenientes para o mantemento da disciplina urbanística.

d) Calquera outra función asesora, inspectora e de control urbanístico que lle sexa encomendada pola autoridade da que dependan.

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

f) Sancionar os responsables das infraccións urbanísticas.

4. A función inspectora será desenvolvida no ámbito das súas respectivas competencias polos concellos e polos órganos da Administración autonómica competentes en materia de disciplina

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

urbanística. No ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, esa función corresponde á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

5. A inspección urbanística é unha función de inescusable exercicio para as entidades e organismos aos cales se lles atribúe, e exercerase con observancia do principio de colaboración entre as diversas administracións públicas, de conformidade co previsto no artigo anterior.

Artigo 372. Plans de inspección

Os plans de inspección son o documento que establece as liñas xenéricas da actividade inspectora, e teñen por finalidade determinar os obxectivos principais e as actuacións prioritarias para mellorar a calidade e a eficacia da disciplina urbanística ao servizo da cidadanía, e garantir a obxectividade e a imparcialidade na actuación das entidades e organismos que a exercen.

Artigo 373. Facultades do persoal adscrito á inspección urbanística

1. O persoal funcionario adscrito á inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das súas funcións, terá a consideración de axente da autoridade (artigo 151.2 LSG).

Con tal carácter, estará capacitado para:

a) Logo de acreditación oficial da súa condición, acceder libremente aos predios e obras que sexan obxecto de inspección sen aviso previo, e permanecer o tempo necesario para realizar a súa actuación inspectora. Non obstante, cando o obxecto da inspección sexa o domicilio dunha persoa ou aqueles lugares cuxo acceso requira o consentimento do seu titular, debe obterse o seu consentimento expreso para entrar ou, se é o caso, solicitar a autorización xudicial correspondente.

b) Practicar calquera dilixencia de investigación, exame ou proba que considere necesaria e, en particular:

1º. Solicitar que as persoas presentes no lugar inspeccionado se identifiquen ou xustifiquen os motivos da súa presenza e informen sobre calquera circunstancia relacionada co cumprimento da legalidade urbanística.

2º. Solicitar a comparecencia da persoa propietaria e outras persoas presuntamente responsables no lugar inspeccionado ou na oficina pública designada pola persoa inspectora.

3º. Examinar os títulos administrativos habilitantes de que dispoña a persoa promotora da actuación inspeccionada ou que consten nos arquivos da administración que os outorgase.

4º. Realizar medicións e obter imaxes fotográficas ou en movemento, relativas á actuación inspeccionada.

5º. Requirir e examinar toda clase de documentos relativos ao planeamento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) Comprobar a adecuación dos actos de edificación e uso do solo á normativa urbanística aplicable.

d) Solicitar de todas as partes relacionadas con calquera actuación urbanística, dos colexios profesionais e de calquera outro organismo oficial con competencia na materia, canta información, documentación e axuda material precise para o adecuado cumprimento das súas funcións.

e) Requirir o auxilio e colaboración tanto das forzas e corpos de seguridade do Estado como da policía local, en función do disposto na súa lexislación específica. Así mesmo, as empresas subministradoras de auga, enerxía, gas e telecomunicacións están obrigadas a facilitar datos dos titulares e edificacións obxecto de inspección.

2. Considérase obstrución á función inspectora:

a) A negativa inxustificada a permitir o acceso a unha persoa inspectora debidamente acreditada, salvo nos casos en que sexa exixible a autorización xudicial e non se obtivese.

b) A negativa a exhibir a documentación a que se refire o número anterior.

c) A incomparecencia inxustificada no lugar e data sinalados pola inspección urbanística.

d) Calquera outra actuación que dificulte, obstaculice ou impida a inspección urbanística.

3. O persoal inspector, no exercicio das súas funcións, irá provisto da acreditación correspondente. Para tal efecto, a autoridade competente expedirá a acreditación oportuna en que conste, de xeito expreso e inequívoco, a súa condición de persoal de inspección e vixilancia urbanística.

A acreditación conterá a súa identificación, así como o seu carácter de axente de autoridade no exercicio das súas funcións, tendo dereito as persoas inspeccionadas a solicitar a exhibición da acreditación nas visitas de inspección.

4. Os feitos constatados polo persoal funcionario da inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das competencias propias en materia de disciplina urbanística, gozan de valor probatorio e presunción de veracidade, sen prexuízo das probas que en defensa dos respectivos dereitos ou intereses poidan sinalar ou achegar os/as propios/as administrados/as.

5. A inspección contará co persoal necesario para o apoio técnico e administrativo á función inspectora e para o funcionamento dos seus servizos.

Artigo 374. Actas de inspección

1. As actas de inspección urbanística son documentos públicos nos que se recolle o resultado dunha concreta actuación inspectora de vixilancia e comprobación de feitos.

Sen prexuízo das especialidades de cada tipo de acta, nelas reflectiranse os seguintes datos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) Data, hora e lugar da actuación inspectora.

b) Identificación e sinatura da persoa inspectora que a subscribe e das outras persoas presentes na actuación.

c) Nome, apelidos, número do documento nacional de identidade e domicilio da persoa ou persoas coas que se entenden as actuacións e o carácter da representación co que interveñen, sexan promotores, propietarios, construtores, técnicos ou representantes legais dos mesmos.

d) Identificación da obra ou uso obxecto da inspección.

e) Descrición dos feitos constatados na actuación, sucintamente expostos.

f) Manifestacións efectuadas polas persoas presentes na actuación.

g) Calquera outra documentación relacionada co obxecto da inspección.

2. A sinatura da acta de inspección urbanística por parte das persoas relacionadas no número 1. c) do presente artigo non implica aceptar o seu contido. En todo caso, a negativa inxustificada a asinala non suporá, en ningún caso, paralización ou arquivo das posibles actuacións seguintes motivadas polo seu contido.

3. Entregarase copia da acta, asinada ou non pola persoa interesada, ao responsable co que se entendesen as actuacións.

En ausencia de persoas coas que poidan entenderse as actuacións, ou no caso de negarse a recibila, levantarase acta facendo constar expresamente este aspecto, e remitirase, con constancia da súa recepción, á persoa promotora, á persoa propietaria do predio, á persoa a cargo da construción, e á persoa ou persoas responsables da dirección de obra ou a cargo da actividade inspeccionada, para que no prazo de dez días poidan alegar e presentar os documentos e xustificacións que consideren pertinentes, sen que en ningún caso se paralicen as actuacións.

4. De conformidade co disposto no número 4 do artigo anterior, as actas levantadas polo persoal da inspección e vixilancia urbanística no exercicio das competencias propias en materia de disciplina urbanística que cumpran os requisitos indicados no presente artigo teñen valor probatorio e presunción de veracidade respecto dos feitos que se reflictan nelas e que fosen constatados directamente polo persoal inspector, sen prexuízo das probas que en defensa dos respectivos dereitos e intereses poidan sinalar ou achegar as propias persoas interesadas.

5. Os feitos que figuren nas referidas actas darán lugar á actuación de oficio do órgano urbanístico competente.

Sección 2ª. Protección da legalidade urbanística

Subsección 1ª. Disposicións xerais

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 375. Medidas que se deben adoptar

1. Toda actuación que contradiga o planeamento e a normativa con incidencia urbanística poderá dar lugar:

a) Á iniciación dos procedementos de suspensión e anulación de actos administrativos en que presuntamente puider ampararse a actuación ilegal.

b) Á adopción por parte da Administración competente das medidas precisas para que se proceda á restauración da orde xurídica infrinxida e da realidade física alterada ou transformada como consecuencia da actuación ilegal.

c) Á obriga de resarcimento do dano e á indemnización dos prexuízos a cargo de quen sexa declarado responsable.

d) Á imposición de sancións aos responsables, logo de tramitación do correspondente expediente sancionador, sen prexuízo das responsabilidades de orde penal en que puidesen incorrer.

2. As actuacións previstas no número anterior serán desenvolvidas polos órganos e conforme o procedemento establecido para cada unha delas, sen prexuízo das regras contidas no presente regulamento.

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

Artigo 376. Obras e usos sen título habilitante en curso de execución

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 (artigo 152.1 da LSG).

Artigo 377. 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 152 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 382 e 384 deste regulamento. 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 (artigo 153.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Para os efectos do establecido no apartado anterior, considérase que son obras totalmente rematadas aquelas que se atopen dispostas para servir ao fin a que estean destinadas e en condicións de seren ocupadas sen necesidade de obra complementaria de ningún tipo, cando así o recoñeza a Administración actuante.

O previsto neste artigo tamén resultará de aplicación ás parcelacións. Para estes efectos, o prazo de seis anos contarase, para cada unha das parcelas resultantes da segregación, desde o último acto de división física ou xurídica que deu lugar a ela.

Unha vez transcorrido o prazo previsto neste artigo, non se considerará parcelación a transmisión dos lotes resultantes da parcelación orixinaria.

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 nos artigos 90 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 205 deste regulamento (artigo 153.2 da LSG).

Para os efectos do previsto neste número, entenderase que agás que resulten afectadas por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos, ou na zona de protección establecida nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 217.1 deste regulamento, resultará de aplicación o réxime previsto no número 2 do artigo 205 deste regulamento.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 377 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e cinco.

Artigo 378. Actuacións previas

Antes do acordo de inicio dun procedemento de reposición da legalidade urbanística vulnerada, o órgano competente pode levar a cabo as actuacións previas necesarias para coñecer as circunstancias do caso, determinar as persoas presuntamente responsables, coordinar a súa actuación con outra administración competente para iniciar o procedemento cando proceda e, en función do seu resultado, decidir motivadamente sobre a conveniencia de iniciar o procedemento ou arquivar as actuacións.

Subsección 2ª. Procedemento de reposición da legalidade urbanística

Artigo 379. Iniciación do procedemento de reposición da legalidade urbanística

O procedemento de reposición da legalidade urbanística poderá iniciarse a instancia de parte ou ben de oficio, por iniciativa do órgano competente ou como consecuencia dunha orde superior, por petición razoada doutros órganos ou por denuncia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

A persoa instrutora deberá incorporar ao procedemento as actuacións previas practicadas, se as houber, e impulsalo de oficio en todos os seus trámites.

O acordo de iniciación deberá notificarse ás persoas interesadas, que disporán dun prazo de quince días hábiles para formularen alegacións e presentaren os documentos e xustificacións que consideren pertinentes.

Artigo 380. Suspensión provisional de obras en curso de execución

1. Cando o acordo de iniciación do procedemento teña por obxecto obras en curso de execución, o órgano competente debe ordenar a suspensión inmediata das obras como medida provisional mentres non remate o procedemento ou, se procede, ata que a licenza sexa outorgada ou se presente a comunicación previa.

O acordo de suspensión dos actos de edificación e uso do solo será inmediatamente executivo e notificarase ás persoas interesadas. Se non se paralizar a actividade no prazo das vinte e catro horas seguintes á notificación, o alcalde procederá á adopción das medidas previstas no seguinte apartado.

O incumprimento polo infractor da orde de suspensión poderá dar lugar a que o alcalde a poña en coñecemento do Ministerio Fiscal para a depuración das responsabilidades penais a que puider dar lugar, sen prexuízo de adoptar as medidas previstas na sección segunda deste capítulo.

2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garantir a total interrupción da actividade e a efectividade da resolución que poña fin ao procedemento.

Entre outras medidas, poden adoptarse as seguintes:

a) A precintase das obras.

b) Ordenar a retirada de materiais e da maquinaria empregados na execución das obras ou actividade suspendida cando a persoa interesada non o fixer no prazo das vinte e catro horas seguintes á notificación do acordo de suspensión incumprindo o dito acordo.

No suposto de que a persoa interesada non proceda á retirada dos materiais e da maquinaria, a autoridade que ordenou a suspensión poderá retiralos ou precintalos. Os materiais e a maquinaria retirados quedarán á disposición da persoa interesada, que satisfará os gastos de transporte e custodia.

c) A suspensión da subministración dos servizos. O titular da alcaldía impedirá ou suspenderá a subministración de auga, enerxía eléctrica, gas e telefonía daquelas actividades e usos cuxa paralización se teña ordenado. Con este obxectivo, notificarase a oportuna resolución ás empresas subministradoras, que deberán suspender a súa correspondente subministración no prazo improrrogable de cinco días.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O levantamento da suspensión só procederá cando o titular da alcaldía teña notificado a legalización das actuacións ou usos ás empresas subministradoras.

d) 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.

As medidas cautelares adoptadas son executivas a partir da súa notificación ás persoas destinatarias. A resolución que as adopte debe advertir que o seu incumprimento habilita o órgano competente para ordenar a execución forzosa das medidas adoptadas.

e) Calquera outra medida que sexa conveniente en prol da efectividade da suspensión.

Artigo 381. Solicitude de informes, período de proba e audiencia á persoa interesada

1. Para os efectos da resolución do procedemento, poderán solicitarse aqueles informes que se xulguen necesarios para resolver.

2. Cando sexa necesario para acreditar os feitos relevantes para a resolución do procedemento, a persoa instrutora disporá a apertura dun período de proba, non inferior a dez días nin superior a trinta, co fin de que se poidan practicar as que considere pertinentes. Os gastos que comporte a práctica das probas serán a cargo da persoa interesada que as propoña, á cal se lle poderá exixir por adiantado a reserva da súa liquidación definitiva.

3. Instruído o procedemento e antes de redactar a proposta de resolución, porase de manifesto ás persoas interesadas ou, se for o caso, aos seus representantes, para que nun prazo de quince días hábiles poidan alegar e presentar os documentos e xustificacións que consideren pertinentes.

Artigo 382. Fin do procedemento

1. Instruído o expediente de reposición da legalidade e logo da audiencia do interesado, adoptarase algún dos seguintes acordos, que deberán detallar con claridade e precisión o seu obxecto:

a) Se as obras ou os usos non son legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordaranse as medidas correspondentes para restaurar a realidade física alterada e a orde xurídica vulnerada á custa do interesado:

1º. A demolición das obras executadas.

2º. De ser o caso, a reconstrución do indebidamente demolido.

No suposto de que a demolición afectase a un edificio ou construción obxecto de protección pola lexislación en materia de patrimonio cultural, a reconstrución, cando proceda, deberá someterse ás normas establecidas para a conservación, restauración e mellora que lle sexan de aplicación na súa lexislación específica.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3º. A reposición dos terreos ao seu estado inicial.

4º. O cesamento da subministración dos servizos ou a prohibición da súa contratación.

5º. A prohibición da primeira utilización e ocupación dos edificios e das construcións.

6º. A execución das obras necesarias para impedir os usos ilegais.

7º. Se os usos non son legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a cesación deles.

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 (artigo 152.3.b) da LSG).

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 (artigo 152.3.c) da LSG).

2. 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 (artigo 152.4 da LSG).

3. As ordes de restitución deberán cumprirse no prazo que se determine na resolución do expediente administrativo que, con carácter xeral, non será superior a tres meses.

Non obstante, cando a restitución da legalidade urbanística presente unha especial dificultade técnica, apreciada polo órgano competente, este poderá solicitar a achega dun proxecto técnico en que se reflictan as medidas de restauración que se propoñen realizar, así como as autorizacións sectoriais que sexan exixibles. Neste caso, o prazo sinalado poderá ampliarse atendendo ás dificultades técnicas apreciadas no citado proxecto.

Presúmese que concorre especial dificultade técnica para a restitución da legalidade nos grandes movementos de terra, nas explanacións de grandes dimensións, na extracción de areas e na clausura de explotacións mineiras.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. O procedemento ao que se refire o número 2 deste artigo deberá resolverse no prazo dun ano, contado desde a data do acordo de iniciación (artigo 152.5 da LSG).

O prazo indicado poderá suspenderse nos supostos legalmente previstos e, transcorrido este que se teña notificado a resolución expresa, producirase a caducidade do procedemento.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 382 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e seis.

Subsección 3ª. Executividade das ordes de reposición

Artigo 383. Executividade e execución voluntaria

As ordes de reposición da legalidade urbanística serán executivas desde o momento en que se ditan. As persoas obrigadas teñen que dispor dun prazo para executalas voluntariamente de conformidade co que establece a lexislación vixente.

Artigo 384. Execución forzosa

1. 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 152.6 da LSG).

Estas multas non teñen natureza sancionadora e son compatibles coas sancións que se poidan impor como consecuencia da tramitación dun procedemento sancionador de condutas tipificadas como infraccións urbanísticas.

2. A execución subsidiaria será a cargo da persoa obrigada. Antes de executar materialmente os actos que foran ordenados, pode liquidarse provisionalmente o importe dos gastos, os danos e os prexuízos que se teñan que soportar previsiblemente, con vistas á súa liquidación definitiva. Cando a persoa obrigada non satisfaga voluntariamente as cantidades líquidas a que estea obrigada, deberán exixirse pola vía de constrinximento.

Cando sexa necesario elaborar un proxecto técnico de obras para executar subsidiariamente unha orde de reposición, o órgano competente para ordenar a súa execución forzosa deberá elaboralo e aprobalo a cargo da persoa obrigada, sen que sexa preciso solicitar o título habilitante de natureza urbanística.

Subsección 4ª. Suspensión e revisión de títulos administrativos habilitantes

Artigo 385. Suspensión e revisión de licenzas

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na 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 (artigo 154.1 da LSG).

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 (artigo 154.2 da LSG) na lexislación vixente en materia de procedemento administrativo común das administracións públicas, ou polo procedemento previsto na lexislación reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

Subsección 5ª. Supostos especiais

Artigo 386. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, viarios, dotacións e equipamentos públicos

1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados nos artigos 142 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 351 deste regulamento 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 nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 217.1 deste regulamento, dotacións ou equipamentos públicos non lles será aplicable a limitación de prazo que establecen os artigos 153 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 377 deste regulamento.

Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística correspóndelle á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (artigo 155.1 da LSG).

Para os efectos do disposto neste artigo deben entenderse incluídos tanto os actos suxeitos a licenza municipal como os que deban ser obxecto de comunicación previa.

2. As licenzas ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da regulación urbanística desas zonas serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, a persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo requirirá a persoa titular da alcaldía para que proceda segundo o disposto no artigo anterior (artigo 155.2 da LSG).

Artigo 387. 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 (artigo 156.1 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. A persoa titular da alcaldía adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución e daralle conta, se é o caso, de forma inmediata á persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo (artigo 156.2 da LSG).

Para os efectos do previsto neste apartado, debe entenderse que esa notificación será remitida á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, por ser o órgano competente conforme o previsto no artigo 17.4 deste regulamento.

Sección 3ª. Infraccións e sancións

Subsección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 388. 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 (artigo 157.1 da LSG).

2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións ás persoas responsables, así como a obriga de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, con independencia das medidas previstas na sección anterior. A obriga de resarcimento dos danos e de indemnización das perdas provocados no patrimonio das administracións públicas poderá impoñerse na propia resolución sancionadora e a súa execución realizarase, de ser o caso, a través dos medios de execución forzosa previstos pola lexislación do procedemento administrativo común (artigo 157.2 da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 388 apartado 2 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e sete.

Artigo 389. Tipificación das infraccións urbanísticas

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves (artigo 158.1 da LSG).

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 nos artigos 92.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 217.1 deste regulamento (artigo 158.2.a) da LSG).

b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e por este regulamento, e as parcelacións urbanísticas (artigo 158.2.b) da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización exixibles (artigo 158.2.c) da LSG).

d) A demolición de bens inmobles que o planeamento urbanístico inclúa nos catálogos de bens protexidos (artigo 158.2.d) da LSG).

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 (artigo 158.3.a) da LSG).

b) O incumprimento das condicións de edificación establecidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento 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 coa Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou incumprindo as súas condicións (artigo 158.3.b) da LSG).

c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros (artigo 158.3.c) da LSG).

d) O incumprimento do réxime establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ás que fan referencia os artigos 153.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 377.2 deste regulamento (artigo 158.3.d) da LSG).

e) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa (artigo 158.3.e) da LSG).

f) A realización de pintadas, graffitis, incisións ou outros actos que causen danos ou deterioracións ou menoscaben o ornato da vía pública, do mobiliario urbano, dos espazos publicitarios ou dos paramentos exteriores das edificacións, construcións e instalacións, incluídos os muros e cerramentos de todo tipo, sempre que exista reincidencia ou os danos sexan irreparables, entendéndose por tales aqueles que exixan a substitución do elemento afectado.

Non será constitutiva de infracción a realización de murais e graffitis de valor artístico nos espazos públicos que, excepcionalmente, cedan os concellos para estes efectos, sempre que non prexudiquen o contorno urbano nin a calidade de vida da veciñanza. Estes espazos deberán estar periodicamente sometidos a control e limpeza (artigo 158.3.f) LSG).

4. Son infraccións leves:

a) A execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) O incumprimento das ordes de execución ou demolición.

c) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se achega ou consta na comunicación previa.

d) A realización de pintadas, graffitis, incisións ou outros actos que causen danos ou deterioracións ou menoscaben o ornato da vía pública, do mobiliario urbano, dos espazos publicitarios ou dos paramentos exteriores das edificacións, construcións e instalacións, incluídos os muros e cerramentos de todo tipo, sempre que non teña o carácter de infracción grave.

Non será constitutiva de infracción a realización de murais e graffitis de valor artístico nos espazos públicos que, excepcionalmente, cedan os concellos para estes efectos, sempre que non prexudiquen o contorno urbano nin a calidade de vida da veciñanza. Estes espazos deberán estar periodicamente sometidos a control e limpeza.

e) O incumprimento do deber de cubrir en tempo e forma o informe de avaliación dos edificios.

f) As demais vulneracións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de infraccións graves ou moi graves (artigo 158.4 LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 389 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e oito.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 389 apartado 4 nova redacción por artigo único apartado cincuenta e nove.

Artigo 390. Prazos de prescrición

1. As infraccións urbanísticas moi graves tipificadas nos artigos 158.2, punto a) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 389.2.a) deste regulamento prescribirán aos quince anos; as graves e as moi graves tipificadas nos artigos 158.2, puntos b), c) e d) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e mesmas letras do 389.2 deste regulamento, aos seis anos; e as leves, aos dous anos, contados desde a finalización das obras ou da actividade (artigo 159.1 da LSG).

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 159.2 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Nas infraccións derivadas dunha actividade continuada, a data inicial do cómputo será a de finalización da actividade ou a do último acto con que a infracción se consuma. Constitúe infracción urbanística continuada a actividade consistente na repetición de actos análogos cando todos eles teñan unha unidade de obxectivo dentro dun mesmo ámbito territorial, definido rexistral ou fisicamente.

Presúmese que as parcelacións urbanísticas ilegais son, en todo caso, infraccións urbanísticas continuadas, sen prexuízo do disposto no artigo 377.1.

Artigo 391 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 (artigo 160.1 da LSG).

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 (artigo 160.2 da LSG).

3. As persoas xurídicas responderán economicamente das infraccións urbanísticas cometidas polos seus órganos ou axentes e asumirán o custo das medidas de reparación da orde urbanística vulnerada, sen prexuízo das indemnizacións por danos e perdas a terceiros a que haxa lugar.

4. As sancións que se impoñan aos distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente (artigo 160.3 da LSG).

No caso de que o cumprimento das obrigas legais corresponda a varias persoas conxuntamente, estas persoas responderán solidariamente da infracción que cometesen e da sanción que lles correspondese.

Nos supostos en que se instruíse expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as cales exista conexión de causa a efecto, imporase unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, a persoa responsable será sancionada acumulativamente por cada infracción urbanística cometida.

5. Os que, como consecuencia dunha infracción urbanística, sufrisen danos ou perdas poderán exixir de calquera dos infractores, con carácter solidario, o resarcimento e a indemnización que correspondan.

6. As compañías subministradoras de servizos urbanísticos serán responsables das infraccións que deriven do incumprimento das súas obrigas establecidas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento (artigo 160.4 da LSG).

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

7. No caso das infraccións previstas na letra f) do número 3 e na letra d) do número 4 do artigo 389, serán sancionadas as persoas que resulten autoras materiais das condutas.

Estarán exentos de responsabilidade por estas infraccións os menores de 14 anos. No caso de que a infracción sexa cometida por unha persoa menor de 14 anos, a autoridade competente poñerao en coñecemento do Ministerio Fiscal.

Cando sexa declarada autora dos feitos cometidos unha persoa menor de 18 anos, unha persoa menor non emancipada ou unha persoa coa capacidade modificada xudicialmente responderán, solidariamente con ela, do pagamento das sancións pecuniarias que se lle impoñan, dos danos e perdas ocasionados de acordo co establecido no artigo 388.2 e da reposición ao seu estado orixinario da situación alterada pola infracción de acordo co establecido no artigo 391.8, as persoas que exerzan a patria potestade, a tutela, a curatela, o acollemento ou a garda legal ou de feito, segundo proceda (artigo 160.5 da LSG).

8. As responsabilidades administrativas que deriven da comisión das infraccións previstas na alínea d) do número 4 do artigo 389 e na alínea f) do número 3 do artigo 389 entenderanse sen prexuízo e serán compatibles coa exixencia, polo órgano competente para a imposición da sanción, á persoa infractora ou ás persoas previstas no artigo 160.5 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no artigo 391.7 deste regulamento, da obriga de reposición da situación alterada ao seu estado orixinario, incluíndo a limpeza das pintadas e graffitis (artigo 162 bis da LSG).

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 391 apartado 7 e 8 nova redacción por artigo único apartado sesenta.

Artigo 392. Regras para determinar a contía das sancións

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con carácter xeral, con multa de 300 a 6.000 euros e, como mínimo, o 2 % do valor da obra, instalación ou actuación realizada, de ser o caso.

b) A infracción leve prevista na letra d) do número 4 do artigo 389, con multa de 100 a 600 euros.

c) As infraccións graves, con carácter xeral, 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, de ser o caso.

d) A infracción grave prevista na letra f) do número 3 do artigo 389, con multa de 601 a 6.000 euros.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

e) 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, de ser o caso (artigo 161.1 LSG).

2. A base para o cálculo das multas que consistan nunha porcentaxe do valor da obra ou instalación realizada estará integrada polo custo dos materiais ou da instalación e o da súa execución ou implantación, excluídos o beneficio empresarial, honorarios profesionais e impostos.

3. Para graduar a contía das sancións atenderase á concorrencia de circunstancias atenuantes e agravantes que se relacionan no artigo seguinte (artigo 161.2 da LSG).

Así mesmo, atenderase á gravidade da materia, á entidade económica dos feitos constitutivos de infracción, á súa reiteración por parte da persoa responsable e ao grao de culpabilidade de cada un dos infractores.

4. 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 (artigo 161.3 da LSG).

5. 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e do presente regulamento 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 161.4 da LSG).

6. As sancións por infraccións urbanísticas imporanse con independencia das demais medidas previstas neste regulamento e sen prexuízo das responsabilidades penais exixibles, se for o caso, aos infractores.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Artigo 392 apartado 1 nova redacción por artigo único apartado sesenta e un.

Artigo 393. Circunstancias agravantes e atenuantes da responsabilidade

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. Son circunstancias que agravan a responsabilidade dos culpables dunha infracción urbanística:

a) O incumprimento dos requirimentos efectuados pola Administración verbo da paralización das obras.

b) Prevalecerse da condición de oficio ou cargo público para a comisión da infracción.

c) Utilizar o suborno, a violencia ou calquera outro tipo de coacción contra funcionarios encargados da protección da legalidade urbanística.

d) Falsificar documentos que acrediten o fundamento legal da actuación ou alterar os supostos de feito que presuntamente lexitimen a súa actuación urbanística.

e) Aproveitar en beneficio propio unha grave necesidade pública ou dos particulares que resulten prexudicados.

f) O incumprimento dos requirimentos efectuados pola Administración verbo da restauración da legalidade urbanística, agás que exista unha medida cautelar de suspensión ou esta se atope pendente de resolución.

g) Obstaculizar ou dificultar as funcións inspectoras e denegar o acceso aos terreos ou construcións aos funcionarios encargados das inspeccións.

2. Son circunstancias cuxa concorrencia atenúa a responsabilidade dos culpables dunha infracción urbanística:

a) A paralización das obras ou o cesamento da actividade ou o uso, de modo voluntario e tras a pertinente advertencia do axente da autoridade ou da orde de suspensión inmediata das obras.

b) Ter procedido o responsable a corrixir a situación creada pola comisión da infracción mediante a execución da orde de demolición ou a reposición dos bens afectados ao seu estado anterior.

3. Son circunstancias que, segundo o caso, poden agravar ou atenuar a responsabilidade:

a) O maior ou menor coñecemento técnico dos pormenores da actuación, en atención á profesión ou actividade habitual do responsable.

b) O maior ou menor beneficio obtido da infracción ou, se for o caso, o feito de tela realizado sen consideración ningunha ao posible beneficio económico que del se derive.

c) A maior ou menor magnitude física do dano producido.

d) A maior ou menor dificultade técnica para adoptar as medidas de restablecemento da legalidade.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4. Cando concorran circunstancias atenuantes e agravantes, estas compensaranse de forma racional para a determinación da sanción, ponderando razoadamente a transcendencia dunhas e outras.

Artigo 394. 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 (artigo 162.a) da LSG).

b) Prohibición durante un prazo de ata cinco anos para formalizar contratos coa Administración autonómica e coas administracións locais de Galicia (artigo 162.b) da LSG).

c) Publicación nun diario de maior difusión da provincia das sancións firmes e da identidade dos sancionados (artigo 162.c) da LSG).

Para os efectos do previsto neste apartado, enténdese que as sancións deberán ser firmes en vía administrativa.

Subsección 2ª. Competencia e procedemento

Artigo 395. Órganos competentes

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

a) Por infraccións moi graves, a partir de 300.000 euros, o Consello Executivo da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (artigo 163.1.a) da LSG).

b) Por infraccións graves cometidas en solo rústico sen o preceptivo título habilitante ou sen a autorización autonómica cando esta sexa exixible de acordo coa Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e con este regulamento, ou incumprindo as súas condicións, e moi graves ata 300.000 euros, o director da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística (artigo 163.1.b) da LSG).

c) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde (artigo 163.1.c) da LSG).

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 163.2 da LSG).

3. As resolucións ditadas polos órganos autonómicos indicados poñen fin á vía administrativa para os efectos do previsto na lexislación vixente en materia de procedemento administrativo común das administracións públicas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 396. Procedemento sancionador

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo (artigo 164.1 da LSG).

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 (artigo 164.2 da LSG).

Artigo 397. Concorrencia con ilícito penal

1. Cando, con ocasión da tramitación dun procedemento sancionador, se desprendan indicios de que o feito puida ser constitutivo de ilícito penal, o órgano instrutor do expediente porao en coñecemento do Ministerio Fiscal, para os efectos de exixencia das responsabilidades de orde penal en que poidan incorrer os infractores, suspendendo a tramitación do expediente administrativo en tanto no se dite resolución do Ministerio Fiscal ou resolución xudicial firme.

Así mesmo, o procedemento suspenderase cando o órgano instrutor teña coñecemento de que se está tramitando un proceso xudicial penal polos mesmos feitos.

2. Cando, en calquera fase dos procedementos que se instrúan como consecuencia dunha infracción urbanística, os órganos competentes aprecien que hai indicios da existencia doutra infracción administrativa para cuxo coñecemento non sexan competentes, comunicarano ao órgano que consideren competente.

TÍTULO VII Convenios urbanísticos

Artigo 398. 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 (artigo 165.1 da LSG).

En todo caso, o proceso para formalizar os convenios promovidos por persoas non propietarias dos terreos deberá contar coa participación necesaria no procedemento das persoas propietarias e de todas aquelas que teñen facultades dominicais sobre os terreos, nos termos fixados no presente regulamento.

2. A negociación, formalización e cumprimento dos convenios urbanísticos rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.

3. Os convenios urbanísticos poden ter, entre outros, os seguintes obxectivos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) A determinación do contido de posibles modificacións do planeamento en vigor.

b) Os termos e as condicións da xestión e a execución do planeamento en vigor no momento da celebración do convenio.

Os compromisos e obrigas asumidos nestes convenios polas persoas particulares poderán ser trasladados ás novas persoas adquirentes dos terreos, que quedarán obrigadas a cumprir os deberes establecidos pola lexislación de aplicación ou que se poidan exixir polos actos de execución, e quedarán igualmente subrogadas nos dereitos e deberes establecidos no convenio pola anterior persoa propietaria cando tivesen sido obxecto de inscrición rexistral, sempre que se refiran a un posible efecto de mutación xurídico real.

4. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios urbanísticos que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico (artigo 165.3 da LSG).

Os convenios urbanísticos non poderán establecer obrigas ou prestacións adicionais nin máis gravosas que as que procedan legalmente en prexuízo das persoas propietarias afectadas.

5. Estes convenios terán carácter administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdicional contencioso-administrativo (artigo 165.4 da LSG).

Artigo 399. Convenios urbanísticos de planeamento

1. Os convenios urbanísticos de planeamento son aqueles que teñan por obxecto a aprobación ou modificación do planeamento urbanístico (artigo 166 da LSG).

2. Os convenios sobre planeamento só poderán conter acordos ou pactos que, afectando única e exclusivamente as partes que os subscriban, sexan preparatorios e non vinculantes da resolución que se deba adoptar no procedemento de aprobación ou alteración do planeamento en vigor.

3. O concello deberá tramitar a aprobación ou a modificación do instrumento ou instrumentos de planeamento a que se comprometese, pero conservará a plena potestade de planeamento por razóns de interese público. Para tal efecto, o convenio so vinculará as partes que o subscriben para a iniciativa e tramitación do procedemento correspondente, con base no acordo respecto da oportunidade, conveniencia e posibilidade de solución concretas de ordenación.

No caso de que finalmente non se aprobe o cambio do planeamento, o convenio entenderase automaticamente resolto, sen que poida comportar enriquecemento inxusto de ningunha das partes.

Artigo 400. Convenios urbanísticos para a execución do planeamento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. 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 (artigo 167 da LSG).

Afectan única e exclusivamente as partes que os subscriben e non vinculan a resolución que eventualmente corresponda adoptar respecto dos instrumentos de xestión ou execución. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivar modificación, alteración ou dispensa do planeamento.

2. Os convenios en que se acorde, de maneira excepcional e nos supostos previstos pola Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, e por este regulamento, o cumprimento do deber legal de cesión do aproveitamento urbanístico correspondente ao concello mediante o pagamento dunha cantidade en metálico, incluirán a valoración pericial que corresponda, de conformidade coa normativa vixente en materia de valoracións urbanísticas, validada expresamente polo persoal técnico competente.

Artigo 401. Formalización dos convenios urbanísticos

1. En todo procedemento de formalización dun convenio urbanístico promovido por persoas particulares que afecte, total ou parcialmente, terreos propiedade doutras persoas ou a titulares de dereitos, a Administración actuante que corresponda deberá concederlles un trámite de audiencia para que poidan, ben manifestar a súa opción de adhesión ao convenio, ben presentar as alegacións que correspondan en defensa dos seus dereitos e intereses.

Neste trámite, o órgano da Administración actuante deberá informar axeitada e claramente as persoas propietarias ou titulares de dereitos de que o convenio está suxeito aos límites establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento.

2. 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 (artigo 168.1 da LSG).

O anuncio deberá incluír o texto íntegro do convenio ou indicar expresamente o lugar ou punto de acceso electrónico a un enderezo en que se poida consultar o seu contido íntegro, e deberá facer constar a identidade das partes, que se comprometerán á súa sinatura e, se procede, de todas as persoas que expresasen ata ese momento a súa intención de adherirse.

Durante todo o período de información pública, o texto íntegro do convenio, que deberá conter o seu obxecto e a identificación gráfica e descritiva do ámbito espacial a que se refire, deberá:

a) Estar depositado nas dependencias correspondentes da administración que asine o convenio para que se poida consultar, xunto co resto do expediente administrativo.

b) Ser accesible directamente, para a súa consulta, con medios telemáticos, con indicación do enderezo completo da páxina web ou punto de acceso electrónico oficial que permita localizalo.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento ou de xestión 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.

4. 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 (artigo 168.3 da LSG).

No suposto de que se formulen alegacións, o órgano da administración que negociase o convenio, unha vez analizadas, deberá ratificar o texto inicial ou rectificalo, dando traslado da proposta de texto definitivo ás persoas que tivesen negociado e subscrito o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

Artigo 402. Perfeccionamento dos convenios urbanísticos

1. 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 (artigo 168.4 da LSG).

A formalización deberá realizarse en documento administrativo, sen prexuízo do dereito de calquera das partes a solicitar a súa elevación a escritura pública.

2. Os convenios urbanísticos perfeccionaranse desde a súa sinatura, que se deberá realizar, en todo caso, despois da ratificación pola Administración do seu texto definitivo. En función do instrumento de planeamento ou de xestión afectado polo convenio, a ratificación corresponde ao órgano municipal que ten atribuída a competencia para a súa aprobación, cos previos informes técnicos e de legalidade sobre a adecuación do documento que se ten que ratificar ao previsto no presente regulamento.

3. Cando os convenios urbanísticos prevexan entre as súas estipulacións que a Administración perciba algunha cantidade económica, aplicaranse as seguintes regras:

a) Se a cantidade deriva da substitución en metálico do deber de cesión de terreos con aproveitamento urbanístico en concepto de participación da comunidade nas plusvalías urbanísticas nos termos previstos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, a entrega da cantidade que corresponda non se poderá exixir nin efectuar ata a aprobación definitiva do instrumento de planeamento en que se xustifique a substitución en metálico.

b) Se as achegas económicas que se prevén teñen por obxecto pagar gastos de urbanización asumidos en virtude do convenio, non se poderán exixir nin efectuar ata que se aprobase definitivamente o instrumento que conteña a ordenación detallada do ámbito de actuación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) Calquera cantidade anticipada que se tivese entregado antes das aprobacións indicadas consideraranse de depósito constituído ante a caixa da Administración actuante. Estes depósitos quedarán afectos ao cumprimento do convenio e as cantidades correspondentes non poderán en ningún caso ser obxecto de disposición ata a aprobación do instrumento de planeamento correspondente e, se procede, de xestión.

Artigo 403. Publicidade dos convenios

1. O texto íntegro dos convenios, xunto co seu acordo de aprobación, publicarase no Diario Oficial de Galicia.

2. En todos os municipios existirá un rexistro de convenios administrativos urbanísticos, no cal se deberá anotar o nome do convenio, e un arquivo de convenios administrativos urbanísticos, no cal se deberá custodiar un exemplar completo do texto definitivo e, se procede, da súa documentación, que deberá incorporar a do plan ou a do instrumento de xestión a que se refire.

O exemplar custodiado no arquivo indicado dá fe, con todos os efectos legais, do contido do convenio. Calquera persoa ten dereito a consultar os rexistros e os arquivos a que se refire este artigo e a obter certificados e copias das anotacións que se fagan e dos documentos que se custodien.

3. Os convenios regulados neste capítulo poden ser inscritos no Rexistro da Propiedade nos termos previstos na lexislación hipotecaria. En particular, os compromisos adquiridos en convenios urbanísticos polas persoas propietarias de terreos e do resto de bens inmobles vinculan as terceiras persoas adquirentes nos termos previstos na lexislación vixente.

Disposición adicional primeira. Supresión do Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Queda suprimido o Rexistro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependente da Consellaría de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio.

Disposición adicional segunda. Xustificación da necesidade de vivenda vinculada á explotación agropecuaria no caso de agricultores mozos

Para os efectos do disposto no artigo 52.3, a xustificación dos requisitos recollidos nas súas letras d) e e), determinantes da necesidade dunha vivenda para residencia habitual dos titulares da explotación agropecuaria no suposto de mozos beneficiarios de axudas á incorporación á actividade agraria, poderá efectuarse acreditando debidamente un plan de viabilidade que determine a sustentabilidade da explotación agropecuaria.

Disposición transitoria primeira. Adaptación do planeamento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O disposto neste regulamento non será de aplicación obrigatoria a cantos instrumentos de planeamento urbanístico tivesen iniciado a súa tramitación con anterioridade á súa entrada en vigor, entendéndose que, para tal efecto, a dita iniciación se produce no momento da súa aprobación inicial.

Disposición transitoria segunda. Desenvolvemento da disposición transitoria primeira da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

1. Para os efectos da indicada disposición transitoria primeira, entenderase por planeamento adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, o aprobado definitivamente de conformidade con ela e, en todo caso, o planeamento que ao abeiro da disposición transitoria segunda da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, por ter acadado a súa aprobación provisional no momento da súa entrada en vigor, continuou a súa tramitación ao abeiro da Lei 9/2002, sen adaptar as súas determinacións a ela.

O planeamento aprobado definitivamente nos termos do disposto no apartado anterior conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras previstas na dita disposición transitoria primeira, coas seguintes particularidades:

a) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión aplicaráselles integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales será aplicable o previsto no artigo 63.

Enténdese que resultan aplicables neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40.

b) Ao solo rústico aplicaráselle o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

En consecuencia, o réxime transitorio do solo rústico dos municipios con planeamento adaptado á Lei 9/2002 será, directamente, o previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, sen que resulten aplicables as maiores limitacións que, se for o caso, poidan establecerse no planeamento, que resultan derrogadas pola Lei 2/2016, do 10 de febreiro, manténdose pola contra plenamente en vigor as categorías de solo rústico que se recollan nos planeamentos respectivos.

2. O planeamento non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación á Lei 2/2016, do 10 de febreiro, nos termos da disposición transitoria primeira desta última lei, e conforme as seguintes consideracións:

a) Ao solo urbanizable delimitado aplicaráselle o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento para o solo urbanizable.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Ao solo urbanizable non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico aplicaráselle o disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e neste regulamento, 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, 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 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

As referencias que se fan na disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ao solo urbanizable delimitado e non delimitado deben facerse extensibles aos solos clasificados como urbanizable programado e non programado, respectivamente, polos planeamentos aprobados definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Así mesmo, entenderase como solo urbanizable delimitado o clasificado no seu día como urbanizable ao abeiro da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

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 cales será aplicable o previsto no artigo 63.

Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40.

3. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, coas seguintes particularidades:

a) Poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado unicamente cando reúnan os requisitos establecidos no artigo 26.1.a).

b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia e poderá edificarse de conformidade co previsto nas ordenanzas reguladoras dos expedientes de delimitación aprobados ou, na súa falta, conforme o previsto no Decreto 83/2018, do 26 de xullo, polo que se aproba o Plan básico autonómico de Galicia.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo modificado: Disposición transitoria segunda apartados 2 e 3 nova redacción por artigo único apartado sesenta e dous.

Lei 4/2021, do 28 de xaneiro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Disposición transitoria segunda apartado 1 nova redacción por artigo 9 apartado vinte e catro.

Disposición transitoria terceira. Desenvolvemento da disposición transitoria cuarta da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

Primeiro. Ámbito de aplicación

1. O previsto na citada disposición transitoria resulta de aplicación a todas as construcións e instalacións destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, existentes no solo rústico o 1 de xaneiro de 2003, independentemente de que contasen ou non con licenza nese momento, ou que procedesen ou non á regularización prevista na disposición transitoria décimo primeira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

O sinalado neste número non exclúe a posibilidade de que, de ser o caso, poidan acollerse ao réxime establecido na disposición transitoria terceira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro. Nese caso, as posibilidades de ampliación axustaranse ás condicións de edificación contidas no artigo 39.c) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no planeamento urbanístico correspondente.

2. No caso de que as explotacións referidas no apartado anterior estean situadas, no solo de núcleo rural, e considerando que son instalacións que gardan relación directa cos usos tradicionalmente ligados ao asentamento ou dan resposta ás necesidades da poboación residente nel (artigo 25.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro), poderán manter a súa actividade.

As ampliacións das explotacións existentes en ningún caso deberán ser consideradas como novas explotacións, polo que non resulta aplicable a prohibición de nova implantación establecida no artigo 26.1.f) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e será o concello, na súa competencia exclusiva para a formulación do planeamento, o que determine as condicións de ampliación. No caso de que o planeamento respectivo non as estableza expresamente, resultarán de aplicación as condicións recollidas no apartado segundo.

Os planeamentos municipais que incorporan na súa ordenanza de solo de núcleo rural determinacións análogas ás recollidas na disposición transitoria 11ª da Lei 9/2002, do 30 de decembro, manterán a súa plena vixencia por canto acadan a consideración de normativa municipal propia.

As determinacións correspondentes do planeamento municipal para o réxime e condicións de edificación no solo de núcleo rural só se verán derrogadas cando inclúan determinacións que

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

constitúan actuacións incompatibles de conformidade co previsto no artigo 26 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

3. Considerararanse amparadas no réxime excepcional establecido na disposición transitoria cuarta da Lei 2/2016 a ampliación das explotacións agrogandeiras existentes en solo de núcleo rural, cando a parcela en que se encontren estea afectada por dúas clasificacións de solo e a ampliación se efectúe na parte da parcela clasificada como solo rústico.

Segundo. Obras posibles

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as seguintes obras e cumprindo as seguintes condicións:

a) Obras de conservación e reforma, adoptando as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias, para minimizar a incidencia sobre o territorio e para mellorar a protección da paisaxe.

b) Obras de ampliación, ata o dobre do volume construído orixinario, tendo en conta que:

1º. O concepto de volume correspóndese coa medida espacial en tres dimensións (m3) e está determinado polas condicións de superficie ocupada en planta polas edificacións, multiplicada pola correspondente altura.

2º. Como volume orixinario considerarase o das construcións existentes no 1 de xaneiro de 2003. Poderán considerarse todas as edificacións integrantes da explotación, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela.

3º. Non se computarán as construcións ou instalacións baixo rasante.

4º. Se con posterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, se tivesen realizado ampliacións das edificacións orixinarias, o volume desas ampliacións debe descontarse para os efectos do cumprimento do límite máximo establecido para as ampliacións.

5º. Non resultan de aplicación os parámetros que se regulan no artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, agás o límite da altura de planta baixa máis 1 piso, con 7 metros de altura de cornixa.

6º. As exixencias do artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, só operan para a implantación de novas explotacións.

7º. En canto á localización da ampliación, poderá ser mesmo en volume independente.

c) Debe manterse a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou forestal.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

d) En todos os casos deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir as condicións sanitarias, para minimizar a incidencia sobre o territorio e para mellorar a protección da paisaxe.

Terceiro. Réxime ordinario

Sen prexuízo do disposto nos dous números anteriores, as explotacións agrogandeiras existentes o 1 de xaneiro de 2003, que se proxecten ampliar en máis dun 50 % do volume orixinario nesa data, sempre poderán acollerse ao réxime ordinario establecido no artigo 39 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, tendo en conta que o disposto na letra g) do citado artigo so será aplicable ás novas explotacións gandeiras.

Decreto 92/2019, do 11 de xullo, polo que se modifica o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo modificado: Disposición transitoria terceira apartado 1 nova redacción por artigo único apartado sesenta e tres.

Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

Artigo modificado: Disposición transitoria terceira apartado 2 letra b) nova redacción por artigo 14.

Disposición transitoria cuarta. Desenvolvemento da disposición transitoria sétima da Lei 2 /2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

1. Para os efectos do previsto na disposición transitoria sétima da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, enténdese por asentamento o establecemento dun conxunto de edificación ou dunha actividade económica. No caso de asentamentos de uso industrial ou terciario, o determinante será o alcance cualitativo da propia implantación de que se trate, xa sexa pola magnitude superficial do solo que ocupe ou pola propia intensidade dos usos implantados postos en relación coas características socioeconómicas do concello respectivo.

2. Segundo o previsto no apartado 1.a) da citada disposición transitoria, a edificabilidade total do sector non poderá exceder o dobre da realmente existente en 1 de xaneiro de 2003.

Disposición transitoria quinta. Proxectos de execución do planeamento urbanístico en tramitación

Os proxectos de urbanización, delimitación poligonal, equidistribución, normalización de predios e expropiación inicialmente aprobados con anterioridade á entrada en vigor deste regulamento poderán continuar tramitándose de conformidade co contido, tramitación e demais disposicións recollidas no título cuarto da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou adaptarse

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

ao disposto no presente regulamento. Neste último caso só será necesario aprobar inicialmente de novo o proxecto cando a adaptación provoque unha alteración substancial do seu contido.

Disposición transitoria sexta. Réxime transitorio dos órganos colexiados

A Comisión Superior de Urbanismo e o Xurado de Expropiación de Galicia deberán adecuar a súa estrutura e funcionamento ao previsto neste regulamento no prazo máximo de tres meses contados a partir da súa entrada en vigor e, en todo caso, antes da primera reunión que celebren.

Disposición transitoria sétima. Normas subsidiarias e complementarias provinciais

Ata o momento da aprobación definitiva do plan básico autonómico, seguirán sendo de aplicación as Normas complementarias e subsidiarias de planeamento da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra, aprobadas segundo a Orde do 14 de maio de 1991, que ata ese momento manterán a súa vixencia.

ANEXO I

Definicións

1. Definicións básicas.

a) Modelo territorial: plasmación da estratexia de desenvolvemento urbanístico do plan xeral, materializada na estrutura xeral e orgánica do territorio obxecto do planeamento. Conforma a proposta básica de desenvolvemento socio-urbanístico do municipio, así como da estrutura territorial proposta por un plan xeral.

b) Clasificación: determinación coa cal o planeamento establece un diferenciado réxime urbanístico do solo, distinguíndose as catro clases seguintes: solo urbano, solo de núcleo rural, solo urbanizable e solo rústico.

c) Categorización: determinación coa cal o planeamento identifica diferentes tipos de regulación integrados nas clases de solo, ben por especialidades no seu réxime, ben polas características do solo que xustifican un réxime diversificado de aplicación.

As categorías establecidas no solo urbano son solo urbano consolidado e solo urbano non consolidado; no solo de núcleo rural, solo de núcleo rural tradicional e solo de núcleo rural común, e no solo rústico, solo rústico de protección ordinaria e solo rústico de especial protección.

Dentro do solo rústico de especial protección distínguense as subcategorías de solo rústico de especial protección agropecuaria, forestal, das augas, de costas, de infraestruturas, de espazos naturais, paisaxística e patrimonial.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

d) Cualificación: determinación coa cal o planeamento establece un determinado uso, global ou pormenorizado, unha intensidade de uso ou edificabilidade ou, de ser o caso, unhas condicións da edificación que definan o volume edificable, e/ou unha determinada tipoloxía edificatoria, para o solo.

e) Ordenación xeral ou estrutural: conxunto de determinacións que definen a estrutura xeral e as directrices básicas constituíntes do modelo de desenvolvemento urbano e territorial adoptado polo planeamento municipal e que comprenden os asentamentos de usos residenciais e produtivos, o sistema xeral de infraestruturas de comunicacións, o sistema xeral de infraestruturas de redes de servizos, o sistema xeral de espazos libres e zonas verdes e o sistema xeral de equipamentos, que satisfán as demandas urbanas no ámbito completo do municipio, así como o resto das determinacións establecidas neste regulamento para o ámbito municipal.

f) Ordenación detallada ou pormenorizada: conxunto de determinacións que definen detalladamente as condicións de uso e edificación, así como as relativas ao sistema local de infraestruturas de comunicacións, o sistema local de infraestruturas de redes de servizos, o sistema local de espazos libres e zonas verdes e o sistema local de equipamentos, aplicables a unha parcela ou ámbito espacial de ordenación urbana concreto. Establécea ben o planeamento xeral ben o planeamento de desenvolvemento, e comprende as determinacións establecidas neste regulamento para os ditos ámbitos.

g) Sector: ámbito de planeamento para o establecemento da ordenación detallada no solo urbanizable.

h) Ámbito de solo urbano non consolidado: ámbito de planeamento para o establecemento da ordenación detallada no solo urbano non consolidado.

i) Área de repartición: superficie de solo delimitada polo planeamento, coa finalidade de que todos os propietarios de terreos integrados nese determinado ámbito territorial teñan dereito a un mesmo aproveitamento tipo. O plan poderá adscribir ou non a cada área de repartición os sistemas xerais que considere, para efectos da súa xestión.

j) Zona de ordenación urbana: área que presenta un tecido urbano característico e diferenciado e que constitúe o ámbito de aplicación dunha determinada normativa urbanística ou ordenanza.

2. Definicións relativas ao uso do solo.

Para os efectos da asignación de usos establecida polo planeamento urbanístico, enténdese por:

a) Uso global: uso xenérico asignado polo plan xeral a un ámbito ou sector, que corresponde ás actividades e sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial e dotacional.

O uso global é susceptible de ser desenvolto en usos pormenorizados polo propio plan xeral ou por algún instrumento de planeamento de desenvolvemento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Uso pormenorizado: uso correspondente ás diferentes tipoloxías en que poden desagregarse os usos globais, e que o plan xeral ou os instrumentos de planeamento que o desenvolven asignan a unha zona concreta.

c) Uso permitido: uso que se axusta ás previsións da ordenación urbanística proposta. Os usos permitidos poderán ser maioritario ou principal, complementarios ou compatibles.

d) Uso maioritario ou principal: uso permitido que dispón de maior superficie edificable computada en metros cadrados de teito.

e) Usos complementarios: usos permitidos cuxa implantación vén determinada, como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con este, por exixencia da normativa urbanística, sectorial ou do propio planeamento.

f) Usos compatibles: usos permitidos que o planeamento considera que, en determinada proporción, poden substituír o principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga a contar coa maior superficie edificable.

g) Usos prohibidos: usos que sexan contrarios á ordenación urbanística proposta.

h) Uso preexistente: o uso xa materializado nunha parcela concreta ou zona de ordenación urbana.

i) Uso característico: uso maioritario dos integrados nunha mesma área de repartición, nun ámbito ou nun sector. Será o considerado de referencia para o establecemento dos coeficientes de homoxeneización, para os efectos da determinación do aproveitamento tipo cando corresponda.

3. Definición dos usos segundo as súas características funcionais.

3.1. Defínese como residencial aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ou ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio. Distínguense, entre outros, os seguintes usos residenciais pormenorizados:

a) Unifamiliar: aquel que se conforma por unha vivenda ou agrupación de vivendas (acaroadas, illadas ou en ringleira) destinándose cada unha a unha soa unidade familiar, localizadas nunha única parcela, con acceso independente.

b) Colectivo: aquel que se conforma por dúas ou máis vivendas nunha única edificación, con accesos e elementos comúns ás vivendas.

c) Protexido: aquel que se conforma por vivendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un réxime de protección pública cualificado como tal pola administración competente.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3.2. Defínese como terciario aquel uso que comprende as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos terciarios pormenorizados:

– Comercial: aquel que comprende as actividades destinadas á subministración de mercadorías ao público mediante a venda ao retallo, ou á prestación de servizos a particulares. Distínguense as grandes superficies comerciais das convencionais, en virtude da súa normativa específica.

– Oficinas: aquel uso que comprende locais destinados á prestación de servizos profesionais, financeiros, de información e outros, sobre a base da utilización e transmisión de información, ben ás empresas ou ben aos particulares.

– Recreativo: aquel uso que comprende as actividades vinculadas ao lecer e o esparxemento en xeral.

– Hoteleiro: aquel que comprende as actividades destinadas a satisfacer o aloxamento temporal.

3.3. Defínese como industrial aquel uso que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos industriais pormenorizados:

a) Produtivo: aquel uso que comprende as actividades de produción de bens propiamente dita.

b) Almacenaxe: aquel uso que comprende o depósito, garda e distribución grosista tanto dos bens producidos como das materias primas necesarias para realizar o proceso produtivo.

c) Loxístico: aquel uso que comprende as operacións de distribución a grande escala de bens producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestruturas de transporte de longo percorrido.

3.4. Defínese como dotacional aquel uso localizado nos sistemas de infraestruturas de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de redes de servizos, que comprende as instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades dos cidadáns. Distínguense, entre outros, os seguintes usos dotacionais pormenorizados:

a) Infraestruturas de comunicación: aquel uso que comprende o conxunto de infraestruturas destinadas á conexión urbana e á comunicación interurbana, tales como viario e aparcadoiros, aeroportos, ferrocarrís, estradas, camiños e infraestruturas relacionadas co transporte individual ou colectivo.

1º. Viario: aquel que inclúe o solo necesario para asegurar un nivel adecuado de mobilidade terrestre. Comprende as infraestruturas de transporte terrestre para calquera modalidade de tránsito, como son as estradas, os camiños, as rúas e os aparcadoiros.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2º. Aeroportuario: aquel que identifica o solo reservado en relación coa navegación aérea.

3º. Ferroviario: aquel que identifica o solo reservado á rede ferroviaria, ás estacións e aos espazos necesarios para garantir o correcto transporte por ferrocarril. Tamén forman parte deste sistema as zonas de servizo directamente relacionadas co transporte de viaxeiros e viaxeiras.

4º. Fluvial: aquel que identifica o solo reservado ao transporte fluvial, así coma os portos deportivos fluviais e actividades directamente relacionadas.

5º. Portuario: aquel que identifica o solo reservado en relación coa navegación e a sinalización marítima.

b) Servizos urbanos: aquel que inclúe o conxunto de redes, instalacións e espazos asociados, destinados á prestación de servizos urbanísticos, como son os de captación, almacenamento, tratamento e distribución de auga, saneamento, depuración e reutilización de augas residuais, recollida, depósito e tratamento de residuos, subministración de gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións e demais servizos esenciais ou de interese xeral.

c) Espazos libres e zonas verdes: aquel uso que comprende os espazos libres como prazas e áreas peonís, e as zonas verdes como áreas de xogo, xardíns, paseos peonís e parques.

1º. Prazas e áreas peonís: espazos libres urbanos, caracterizados por estaren preferentemente ao aire libre, teren carácter peonil, estaren maioritariamente pavimentados e destinárense á estadía e convivencia social e cidadá.

2º. Paseos peonís: zonas verdes de desenvolvemento lineal e preferentemente arborados, destinados ao paseo e á estadía das persoas.

3º. Áreas de xogo: zonas verdes localizadas ao aire libre e dotadas do mobiliario e características adecuadas para seren destinadas a xogos infantís ou deporte ao aire libre.

4º. Parques e xardíns: zonas verdes caracterizadas por estaren ao aire libre, teren carácter peonil, estaren maioritariamente axardinadas e destinárense á estadía e convivencia social e cidadá.

d) Equipamentos: aquel uso que comprende as diferentes actividades destinadas a satisfacer as necesidades dos cidadáns, distinguindo:

1º. Sanitario-asistencial: aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.

2º. Educativo: aquel que comprende as actividades destinadas á formación intelectual: centros docentes e de ensino en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.

3º. Cultural: aquel que comprende as actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas da natureza e outros servizos de análoga finalidade.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

4º. Deportivo: aquel uso que comprende as actividades destinadas á práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre coma no interior.

5º. Administrativo-institucional: aquel uso que comprende os edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais, diplomáticas e de análoga finalidade.

6º. Servizos públicos: aquel que comprende instalacións relacionadas con servizos públicos como protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.

7º. Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás cales non se lle asigne un uso específico no momento da xestión do instrumento de planeamento, deixando a súa definición para un momento posterior.

3.5. Outros usos: aqueles que, a criterio do redactor, e de forma xustificada, se poderán establecer segundo as súas características funcionais específicas, nun segundo nivel de pormenorización.

4. Definicións relativas á edificabilidade e ao aproveitamento urbanístico.

a) Superficie edificable: superficie construíble máxima nunha parcela, ámbito, ou sector, referida aos diferentes usos, expresada en metros cadrados, resultante de aplicar á súa superficie os índices de edificabilidade correspondentes.

b) Edificabilidade ou índice de edificabilidade bruta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable nunha parcela, ámbito ou sector.

c) Edificabilidade ou índice de edificabilidade neta: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable sobre a superficie neta edificable.

d) Aproveitamento tipo: edificabilidade unitaria ponderada en función dos distintos valores de repercusión do solo dos usos característicos da correspondente área de repartición.

e) Aproveitamento xeral: aproveitamento da área de repartición resultado do cociente entre o aproveitamento lucrativo total da área e a superficie total da área, incluídos os terreos dos sistemas xerais adscritos a ela e 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.

5. Definicións sobre a parcela ou predio.

a) Parcela ou predio: unidade de solo, tanto na rasante coma no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente.

b) Soar: superficie de solo urbano legalmente dividida e apta para a edificación que reúne as condicións e os requisitos legalmente establecidos.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) Superficie bruta: superficie completa dunha parcela que resulte da súa medición real mediante levantamento topográfico.

d) Superficie neta: superficie da parcela resultante de deducir da superficie bruta a correspondente aos solos destinados a uso e dominio públicos (cesións).

e) Cesión: parte dun ámbito ou parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa ao exercicio das facultades urbanísticas atribuídas ao dito ámbito ou parcela polo planeamento.

f) Aliñación: liña sinalada polos instrumentos de planeamento urbanístico que establece a separación das parcelas edificables con respecto á rede viaria ou ao sistema de espazos libres e zonas verdes públicos.

g) Liña de edificación: liña de intersección do plano de fachada da edificación co terreo.

h) Largo de vía: distancia máis curta entre as aliñacións que delimitan un viario.

i) Eixo da vía: liña imaxinaria equidistante das aliñacións que a definen.

j) Parcela mínima: a menor dimensión en superficie que debe ter unha parcela para que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo planeamento urbanístico.

k) Lindeiros ou lindes: liñas perimetrais que establecen os límites dunha parcela; distínguese entre lindeiro frontal, laterais e traseiro. En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán laterais os restantes.

l) Lindeiro frontal ou fronte de parcela: o lindeiro que delimita a parcela no seu contacto coas vías públicas. Nas parcelas urbanas, coincide coa aliñación oficial.

6. Definicións sobre a posición da edificación.

a) Ocupación de parcela: porcentaxe máxima da parcela que pode ser ocupada pola edificación, en calquera das súas plantas sobre ou baixo rasante, incluídos os seus corpos voados, pechados ou abertos, referida á superficie neta dela.

b) Recuamento: separación mínima das liñas da edificación respecto aos lindeiros da parcela, medida perpendicularmente a eles. Distínguense recuamento frontal, lateral e traseiro, segundo o lindeiro do que se trate.

c) Fondo edificable: dimensión lineal máxima que pode alcanzar a profundidade dunha edificación, medida perpendicularmente á aliñación do vial ou á da fachada que se adopten como referencia.

d) Separación entre edificacións: distancia máis curta entre as liñas de edificación de dúas edificacións próximas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

e) Plano de fachada: plano vertical tanxente aos elementos máis exteriores do cerramento das edificacións, exceptuando balcóns, balconadas, miradoiros, galerías, terrazas, voos e corpos voados autorizados. Para os efectos de delimitación da edificación, considéranse os correspondentes tanto ás fachadas principais como ás medianeiras.

7. Definicións sobre o volume e a forma da edificación.

– Rasante: cota que determina a elevación dunha aliñación ou liña de edificación en cada punto do territorio. Distínguese entre rasante natural do terreo, rasante de vía (eixe da calzada) ou de beirarrúa, que poden ser existentes ou proxectadas.

– Cota de referencia ou de orixe: rasante do punto que o planeamento define para unha aliñación ou liña de edificación como orixe da medición dos diversos criterios de medir as alturas da edificación.

– Altura de coroación ou do edificio: distancia vertical entre a cota de referencia e a liña de cuberta máis alta da edificación.

– Altura de cornixa: distancia vertical entre a cota de referencia e a intersección entre o plano que constitúe a cara superior da cuberta e o plano vertical correspondente á cara exterior da fachada.

– Altura de planta: distancia vertical entre as caras superiores de dúas placas consecutivas.

– Altura libre de planta: distancia vertical entre a cara superior do pavimento terminado dunha planta e a cara inferior terminada do teito ou falso teito da mesma planta.

– Baixo cuberta: volume delimitado pola placa que forma o teito da última planta e os planos inclinados de cuberta, susceptible de ser ocupado ou habitado.

– Volume da edificación: espazo delimitado polos paramentos exteriores dunha construción, edificación ou instalación, independentemente de que o seu interior poida estar vinculado a un uso determinado ou sexa un espazo non utilizable.

Non se computarán como aumento de volume:

1º. Os peches dos paramentos frontais de terrazas e balcóns que xa estean cubertos e pechados por tres orientacións, que non se realicen con elementos opacos ou de fábrica.

2º. A instalación de toldos sobre o terreo, as terrazas ou en fachadas, cando se realice mediante estruturas lixeiras desmontables e sen cerramentos laterais.

3º. Cando quede suficientemente acreditada a súa necesidade, e coa menor incidencia posible:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

– A execución de obras e instalacións tendentes á adecuación á normativa de accesibilidade, incluíndo a instalación de novos ascensores e as súas casetas de operacións nas azoteas dos edificios.

– As obras e instalacións que garantan o cumprimento dos requisitos establecidos na normativa sismorresistente e de protección contra incendios.

– As actuacións necesarias para o cumprimento dos requisitos básicos relacionados na normativa vixente en materia de ordenación da edificación.

– As actuacións de mellora da envolvente que se realicen para reducir a demanda enerxética en edificacións existentes no momento da entrada en vigor da Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

– Corpos voados ou voos: corpos pechados ou abertos da edificación que, en plantas altas, sobresaen dos planos de fachada susceptibles de seren ocupados ou habitados.

– Elementos saíntes: elementos construtivos e instalacións que sobresaen dos planos que delimitan o volume da edificación e non son susceptibles de ser ocupados ou habitados.

– Pendente de cuberta: inclinación que forma o plano de cuberta coa horizontal, medida en ángulos sexaxesimais ou en porcentaxe.

– Soto: planta da edificación, situada por debaixo doutra planta, na cal a cara inferior da placa que forma o seu teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluíndo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.

– Semisoto: planta da edificación situada por debaixo da planta baixa, na cal a distancia vertical desde a cara superior da placa que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluíndo o punto en que se sitúe o acceso cando o seu uso sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.

Cando a dita distancia exceda 1 metro, considerarase planta baixa.

– Planta baixa: planta da edificación onde a distancia vertical entre a cara superior da súa placa de solo e o nivel da rasante situada por debaixo daquel non excede 1 metro, sen prexuízo do disposto no punto anterior.

Cando a dita distancia exceda 1 metro, considerarase planta piso ou alta.

– Planta piso ou alta: cada unha das plantas situadas por encima da planta baixa.

8. Definicións sobre a tipoloxía da edificación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

– Edificación exenta ou illada: aquela cuxos paramentos non lindan con ningunha outra edificación.

– Edificación acaroada: aquela cuxos paramentos lindan con algunha outra edificación.

c) Edificación auxiliar: aquela vinculada a outra edificación situada na mesma parcela que non pode ser segregada nin utilizada independentemente daquela por terceiros.

9. Definicións sobre intervencións na edificación.

a) Obras menores: aquelas obras de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica, que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e dos servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de toda clase.

b) Obras de mantemento: actividades cotiás, continuas ou periódicas, de escasa complexidade técnica realizadas sobre o soporte material do inmoble para que se manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos.

c) Obras de conservación: medidas e accións dirixidas a que os inmobles conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten a súa funcionalidade, as súas características formais ou o seu soporte estrutural, polo que non suporán a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño.

d) Obras de rehabilitación: accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou a implantación dun novo uso compatible co inmoble.

e) Obras de reforma: intervencións que, podendo realizarse dentro e/ou fóra dunha edificación, implican a substitución ou transformación de materiais, elementos ou partes destes, alterando ou non a súa estrutura e volumetría.

f) Obras de reconstrución: acción destinada a completar un estado previo do inmoble arruinado utilizando como base partes orixinais deste cuxa autenticidade poida acreditarse.

g) Obras de demolición: accións destinadas á derruba ou desaparición total ou parcial dunha construción existente por calquera causa. Non terá a consideración de demolición parcial a derruba dos elementos estritamente necesarios para realizar as actuacións de conservación, rehabilitación, reforma e reconstrución, sempre que se realicen simultaneamente no mesmo proxecto de obra.

ANEXO II

Informes sectoriais na tramitación dos instrumentos de planeamento

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Nas táboas contidas neste anexo recóllense, orientativamente, os informes que se deben solicitar na tramitación dos distintos instrumentos de planeamento urbanístico, de acordo coa normativa sectorial de aplicación vixente no momento da aprobación deste regulamento, sen prexuízo de posteriores modificacións ou da aprobación doutras normativas sectoriais.

Táboas para a solicitude de informes sectoriais na tramitación dos instrumentos de planeamento:

• Táboa 1. Informes que se solicitarán na tramitación dos plans xerais de ordenación municipal, nas súas revisións e modificacións e nos plans básicos autonómico e municipais:

[Documentos]

Modificado. Anexo II nova redacción.

• Táboa 2. Informes que se solicitarán na tramitación dos instrumentos de desenvolvemento dos plans xerais de ordenación municipal e nas súas modificacións:

[Documentos]

Lei 11/2021, do 14 de maio, de recuperación da terra agraria de Galicia.

Artigo modificado: Anexo II táboa 1 nova redacción por disposición derradeira sexta.

ANEXO III

Ficha resumo do plan xeral de ordenación municipal

A ficha modelo contida neste anexo, convenientemente cuberta, deberá ser incorporada á documentación do plan xeral de ordenación municipal no correspondente anexo síntese da súa memoria xustificativa.

[Documentos]

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.