5. Información a incluir en los programas de mejora de la calidad del aire ambiente.

La información a facilitar es la siguiente:

1. Localización del rebasamiento:

Región.
Ciudad (mapa).
Estación de medición (mapa, coordenadas geográficas).

2. Información general:

Tipo de zona (ciudad, área industrial o rural).
Estimación de la superficie contaminada (km^2) y de la población expuesta a la contaminación.
Datos climáticos útiles.
Datos topográficos pertinentes.
Información suficiente acerca del tipo de organismos receptores de la zona afectada a proteger.

3. Autoridades responsables:

Nombres y direcciones de las personas responsables de la elaboración y ejecución de los planes de mejora.

4. Naturaleza y evaluación de la contaminación:

Concentraciones observadas durante los años anteriores (antes de la aplicación de las medidas de mejora).
Concentraciones medidas desde el comienzo del proyecto.
Técnicas de evaluación utilizadas.

5. Origen de la contaminación:

Lista de las principales fuentes de emisión responsables de la contaminación (mapa).
Cantidad total de emisiones procedentes de esas fuentes (t/año).
Información sobre la contaminación procedente de otras regiones.

6. Análisis de la situación:

Detalles de los factores responsables del rebasamiento (transporte, incluidos los transportes transfronterizos, formación).
Detalles de las posibles medidas de mejora de la calidad del aire.

7. Detalles de las medidas o proyectos de mejora, es decir:

Medidas locales, regionales, nacionales o internacionales.
Efectos observados de estas medidas.

8. Información sobre las medidas o proyectos adoptados para reducir la contaminación:

Lista y descripción de todas las medidas previstas en el proyecto.
Calendario de aplicación.
Estimación de la mejora de la calidad del aire que se espera conseguir y del plazo previsto para alcanzar esos objetivos.

9. Información sobre las medidas o proyectos a largo plazo previstos o considerados.

10. Lista de las publicaciones, documentos, trabajos, etc., que completen la información solicitada en el presente anexo.

1267 *LEY 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.*

I

1. La Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Parlamento de Galicia, del Suelo, vino a restañar parcialmente las consecuencias que en el ordenamiento jurídico urbanístico español produjo la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. De hecho, constituyó un acabado modelo jurídico, claramente vinculado al acervo urbanístico común, que incorporaba las instituciones y figuras que en el sector jurídico del urbanismo han venido desarrollándose en España desde 1956 y que tienen su punto álgido en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, cuyos mecanismos e institutos han sido integrados en la ley gallega, en el legítimo ejercicio de sus competencias exclusivas, como elementos propios de su legislación sobre el régimen del suelo y el urbanismo.

2. Sin embargo, la aprobación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, ha dejado profundos efectos en la legislación autonómica sobre urbanismo y suelo, dado su carácter básico, al incidir de modo inmediato en la clasificación del suelo y restringir notablemente la capacidad de las Comunidades Autónomas para determinar qué terrenos han de quedar preservados del proceso de urbanización, en virtud de su propia política de ordenación territorial y urbanística. Este marco normativo estatal ha sido, aún más, apurado por el posterior Real Decreto-Ley 4/2000, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario, en el que se recoge, ya sin ambages, el carácter reducido del suelo no urbanizable al identificarse con el susceptible de protección y, por tanto, el contenido residual de la categoría primaria del suelo urbanizable.

Ciertamente que la doctrina del Tribunal Constitucional ha venido a modular la intención del legislador estatal, al interpretar en un acabado cuerpo hermenéutico, constituido básicamente por sus sentencias de 5 y 11 de julio de 2001, y 27 de febrero de 2002, hasta dónde se extienden las competencias estatales para determinar las clases básicas del suelo y, por ende, dónde comienzan las competencias de las Comunidades Autónomas para establecer su propia política territorial y los mecanismos de ordenación urbanística que la hagan posible, sin que las facultades estatales puedan proyectarse de manera que impidan el ejercicio de las competencias que la Constitución ha atribuido a la Comunidad Autónoma para establecer su propio y singular marco normativo que regule el modelo territorial y de asentamiento en su propio territorio.

En cualquier caso, resultaba evidente que el marco normativo anterior del urbanismo en Galicia, regulador del suelo rústico y del desarrollo urbanístico, no encajaba aceptablemente con el modelo estatal, a salvo en sus grandes líneas según la doctrina del Tribunal Constitucional.

Si a ello se añade la constatación de que en la anterior Ley del Suelo de Galicia existían algunas previsiones que, en su aplicación práctica, producían disfunciones reales y que, en ocasiones, hacían verdaderamente difícil efectuar desarrollos en suelo urbano no consolidado que resultasen mínimamente atractivos para la iniciativa privada y para la consecución del interés general, inherente en cualquiera de las operaciones diseñadas, la oportunidad de abordar la reforma de la legislación urbanística no ofrecía duda alguna.

Debe subrayarse, sin embargo, que la presente Ley no implica un abandono completo del modelo urbanís-

tico y elementos jurídicos implantados en la Ley gallega de 1997. Antes al contrario, se trata de una puesta al día y mejora de los instrumentos técnicos allí recogidos y su ajuste con la nueva legislación estatal, introduciendo también aquellas novedades y mecanismos cuya eficacia y conveniencia han demostrado en estos últimos años la legislación comparada y la práctica.

Por supuesto que cualquier reforma de la legislación urbanística ha de contar con un amplio apoyo parlamentario y social, so pena de que se convierta en una norma ineficaz e inoperante. En el caso de Galicia, este consenso o apoyo requiere aún de mayor dosis activa, dada la singular conformación municipal y el modelo de ocupación del suelo y la irrupción en el ámbito político de unos grandes municipios, con una inequívoca función de liderazgo social, y con problemas muy diferentes de la Galicia rural y tradicional.

La necesidad de elaborar un marco común del urbanismo del futuro para Galicia supuso la suscripción del Acuerdo marco para la reforma del urbanismo en Galicia, de 27 de julio de 2001, celebrado entre el conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, los Alcaldes de los municipios de A Coruña, Vigo, Lugo, Pontevedra, Ferrol, Santiago de Compostela, Brión, Culleredo, Chantada, Ortigueira, O Irixo, Forcarei y Ourense, y el Presidente de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

Este acuerdo estableció las bases para la reforma de nuestra legislación urbanística a partir de los principios de colaboración, coordinación y consenso de las Administraciones y de todos los sectores implicados para actuar dentro del más riguroso respeto a la legalidad y, asimismo, del respeto a las competencias de las distintas Administraciones que intervienen en el ejercicio de la función pública urbanística. Todo ello con la finalidad de contribuir al desarrollo armónico del territorio, preservar el patrimonio arquitectónico de Galicia, el medio ambiente urbano y rural y conseguir unas ciudades más habitables y sostenibles. El propio Acuerdo previó los mecanismos de colaboración para redactar los criterios técnicos y jurídicos, instrucciones y recomendaciones que deberían impregnar la futura reforma de la legislación en esta materia. Fruto de ello fue la creación de la comisión técnica, que finalizó sus trabajos en julio de 2002 y que elaboró un acabado documento denominado «Criterios y recomendaciones técnicas para reformar la legislación urbanística de Galicia», en el cual se recogieron directrices concretas para la redacción del texto legal por la comisión normativa creada en el referido Acuerdo marco.

En resumen, la necesidad de adecuar los instrumentos urbanísticos a la nueva legislación estatal, la mejora de algunas de las determinaciones normativas que recogía la anterior Ley del Suelo, la conveniencia de incorporar las novedades técnicas contrastadas en la legislación comparada y la necesidad de articular y plasmar los criterios y recomendaciones del Acuerdo marco hacían extraordinariamente oportuno abordar la reforma de la legislación urbanística de Galicia.

La finalidad esencial de la Ley debe ser mejorar sustancialmente la calidad de la ordenación urbanística de Galicia en orden a favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población, proteger y potenciar el patrimonio natural y cultural y garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna.

II

1. El panorama jurídico-político descrito anteriormente quedaría en gran medida desfigurado si no se tuviera en cuenta, en la consideración que se merece, que uno de los grandes ejes sobre los que pivota esta reforma lo constituye la armazón y definición del medio rural y del suelo rústico.

En efecto, en la presente Ley no sólo se regula el régimen del suelo rústico y se establece el marco definitorio del suelo del núcleo rural, con sus derechos y obligaciones alejados tanto del suelo urbano o urbanizable como del suelo rústico, sino que se traza una verdadera política territorial sobre el medio rural.

2. Galicia cuenta en el momento actual con una arquitectura rural de excepción y con un territorio de incalculable valor paisajístico, con unas tierras eminentemente fértiles y con vocación agrícola, ganadera y forestal, y con un litoral de extraordinario valor económico, ambiental, histórico y cultural. Sin embargo, la anarquía de construcciones y usos que está proliferando en los últimos años, el deterioro de las edificaciones, la falta de conclusión de muchas de ellas y la degradación del paisaje, provocada por los muchos movimientos de tierra inadecuados y el desarrollo tecnológico aplicado, muchas veces, de forma incontrolada al medio rural, justifican la presente Ley que trata de armonizar el desarrollo y bienestar del mundo rural con la preservación y revitalización de los bienes culturales y naturales tan preciados y fuente de recursos y patrimonio a conservar para legarlos a las generaciones futuras de este país.

3. A pesar de lo anteriormente señalado, el medio rural estaba regulado en la actualidad por una normativa muy parca, basada fundamentalmente en unos pocos preceptos de la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia.

Entre los objetivos del documento Europa 2000+ sobre cooperación para la ordenación del territorio europeo, se destaca el de crear un territorio más solidario y equitativo en cumplimiento del objetivo de la cohesión económica y social consagrado por el Tratado de la Unión. Con esta finalidad se han puesto en marcha diversas acciones, entre las que se encuentra la preservación de la riqueza del medio rural mediante la toma de medidas en los espacios periurbanos, que hagan frente a la dispersión incontrolada del hábitat, la preservación y valoración de los recursos en zonas rurales poco pobladas, la diversificación de las actividades económicas en el medio rural y una revitalización de los núcleos rurales, del patrimonio rural y del turismo sostenible en el mismo. En este contexto, el sexto programa comunitario en materia de medio ambiente «Medio ambiente 2010: El futuro en nuestras manos» establece como uno de sus cinco ejes prioritarios de acción estratégica tener en cuenta el medio ambiente en la gestión y ordenación del territorio mediante la difusión y el fomento de las mejores prácticas relativas a la planificación sostenible. Asimismo, en el ámbito de acción prioritario relativo a la biodiversidad, propone la protección, conservación y restauración de los suelos y los paisajes, el desarrollo sostenible de los bosques y la protección y restauración del litoral, cuya importancia y fragilidad determinó que el Consejo invitase a los Estados miembros a redoblar los esfuerzos encaminados a la protección de las zonas costeras, así como el establecimiento de la estrategia para su gestión y ordenación integrada basada en su perdurabilidad y sostenibilidad.

4. Era preciso, pues, abordar la regulación de esta clase de suelo rústico, a la par que el suelo de los núcleos de población ubicados en el medio rural, de una manera más objetiva y detallada que, desde la óptica de su protección global frente a los procesos de desarrollo urbanístico, tuviese en cuenta su importancia en el esquema territorial de Galicia y limitase, ordenase, protegiese y recondujese los procesos de transformación a que se enfrentaba.

Todo ello hacía necesario que se incluyese su regulación y ordenación detallada en una nueva Ley, que

sería referencia obligada para los planeamientos de modo que permitiese uniformar la regulación de estas clases de suelo en función de sus distintas categorías, proporcionando la deseable homogeneidad a las actuaciones que resultasen susceptibles de autorización.

5. La utilización del suelo rústico no podrá efectuarse en contradicción con sus tendencias genuinas, de forma que habrá de potenciarse la preservación de sus valores naturales y culturales que todavía subsisten y, en consecuencia, deberán concentrarse los usos económicos y residenciales, en la medida de lo posible, allí donde tradicionalmente se han venido produciendo, es decir, en los núcleos de población existentes y bajo los parámetros edificatorios que mantengan, sin perjuicio de las nuevas tecnologías, nuestra entidad histórica.

Se determinan los usos y actividades posibles en suelo rústico de protección ordinaria y especialmente protegido, distinguiendo entre actividades no constructivas y constructivas. Dentro de estas últimas se permiten, según las determinaciones que se especifican para cada categoría de suelo, unas veces con licencia municipal directa y otras previa autorización de la Comunidad Autónoma, las relacionadas con la agricultura, lo forestal, las infraestructuras, el turismo, las dotaciones o los equipamientos.

Se potencia el uso del turismo rural mediante rehabilitación de edificaciones existentes y se permiten nuevas construcciones con este fin, inclusive en suelo especialmente protegido siempre que se adecuen al entorno y cumplan con las condiciones especificadas en esta Ley, relativas a tipología, altura, materiales a emplear (piedra, teja, etc.) y no atenten contra los valores protegidos. Por el contrario, se prohíbe toda construcción de naves industriales y terciarias en este tipo de suelo, debiendo éstas ubicarse en los suelos urbanos y urbanizables adecuados para estos usos.

Se regula igualmente la apertura de nuevos caminos y pistas en suelo rústico, que quedan sometidos a evaluación de impacto ambiental y deben adaptarse a las condiciones topográficas del terreno y estar previstos en el planeamiento o en proyectos aprobados por el organismo competente de Agricultura o Medio Ambiente, según el caso.

6. Se concreta, asimismo, el procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica, con exquisito respeto a las facultades municipales. Del mismo modo, se establecen las condiciones generales de edificación para cada uso con la finalidad de garantizar la adecuación de las edificaciones al entorno y minimizar la incidencia de las actividades edificatorias sobre el territorio.

Entre otras, se regula la parcela mínima edificable dependiendo del tipo de uso; la superficie máxima a ocupar por la edificación; la altura máxima de las edificaciones, de dos plantas para el rústico de protección ordinaria y una planta para el especialmente protegido; las características tipológicas de la edificación, que han de ser congruentes con las del entorno; los materiales a emplear en la terminación de la cubrición y muros de cierre, que, salvo casos excepcionales debidamente justificados, será teja o pizarra y piedra para el cierre; los cierres y vallados de las fincas, que principalmente deberán realizarse con materiales tradicionales o con vegetación y con una altura máxima de 1,5 metros para los opacos de fábrica; las condiciones de los bancales y movimientos de tierra; la obligatoriedad de mantener, al menos, el 50 por 100 de la superficie de la parcela con el destino originario o con plantación de arbolado, etcétera.

7. También se regulan los criterios para la delimitación de los núcleos rurales atendiendo específicamente al área geográfica donde se encuentren, su morfología específica (casal, rueiro, aldea, lugar, etc.) y teniendo en cuenta el grado de consolidación existente y, sobre todo, se establece su peculiar régimen jurídico.

Igualmente, se regula el tipo de actuaciones que se permiten dentro de los núcleos rurales, prohibición de derribo de construcciones tradicionales existentes, usos permitidos y condiciones de edificación, tanto de parcela y alturas máximas como la forma de la cubierta y materiales a emplear de acuerdo con la tipología del propio asentamiento o núcleo.

8. Se incluyen también determinaciones y previsiones que condicionan el contenido y los criterios de ordenación urbanística que han de seguir los instrumentos de planeamiento, y, en tal sentido, prohíbe la modificación del planeamiento urbanístico que implique la conversión directa del suelo rústico en urbano, a la vez que prohíbe toda reclasificación que afecte a suelo rústico que haya sido objeto de incendios forestales.

Por último, se regula una nueva figura de planeamiento que se denomina plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, que corresponde formular y aprobar a la Comunidad Autónoma y que será el encargado de delimitar áreas geográficas homogéneas, en razón a la morfología de los núcleos de población, tipología de las edificaciones, etc., y que se encargará de ordenar y proteger con más especificación el suelo rústico y los núcleos rurales de esa zona concreta, bajo los parámetros generales establecidos por esta ley.

III

1. La presente Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural se articula, al hilo de la tradicional división sistemática, en nueve títulos, constituyendo un completo y acabado ejemplo de la ordenación urbanística, el régimen de los distintos tipos elementales de suelo, la ejecución del planeamiento y un severo sistema de disciplina y protección de la legalidad urbanística.

Partiendo de la consciente asunción del principio jurídico de que el urbanismo es una función pública, especialmente dirigida a garantizar el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del desarrollo de las nuevas operaciones, y en donde la obtención de los terrenos destinados a satisfacer las necesidades colectivas se efectúa a cargo de los agentes que intervienen en dicho proceso, sin olvidar la imprescindible participación de la comunidad en el proceso de apropiación de las plusvalías generadas por el poder público y por la iniciativa económica privada, se instrumentan para su efectivo logro diversos mecanismos y técnicas jurídicas, tanto en el ámbito del planeamiento como en la gestión o ejecución urbanística.

Estos fines justifican la intervención del sector público en este ámbito, pues es norma tradicional en el derecho urbanístico español y, por ello, en el gallego que determinados factores sociales y jurídicos modulen la actuación del mercado en un sector en el cual, además, tiende a rigidizarse la oferta en función de la propia necesidad de suelo y de viviendas exigidas por la demanda social. La plasmación de este sentir o reflejo del Estado social de derecho que se recoge en nuestra Constitución se encuentra en el principio rector de la política social y económica previsto en el artículo 47 de la Constitución, que impone a todos los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los españoles.

2. Precisamente por ello, la presente Ley se integra de un modo natural en la concepción estatutaria del derecho de propiedad, formulada por la jurisprudencia y la doctrina especializada a tenor de las distintas clases

básicas de suelo, y en donde ni la clasificación ni la calificación o asignación pormenorizada de usos e intensidades produce derecho a indemnización alguna, al entender que la urbanización y transformación jurídica y fáctica del suelo es una facultad exógena al derecho de propiedad, que sólo puede efectuarse en aquellas zonas o terrenos que gocen previamente de la clasificación adecuada.

No hay, pues, mecanismos de equidistribución de las cargas entre los propietarios del suelo rústico y los de suelo urbano o urbanizable, sin perjuicio de la eventual aplicación de la teoría del resarcimiento por vinculaciones singulares de la propiedad. Ello, debe decirse, no es más que el colofón de la legislación estatal, de carácter básico, que no ha encontrado mecanismos compensatorios al efecto.

3. El título preliminar se destina a afirmar el carácter de función pública que tiene el urbanismo, definiendo las competencias de las Administraciones Públicas que concurren en este proceso, y a determinar los fines de la actividad urbanística, de modo que se alcancen los objetivos y finalidades determinados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

4. El título I se dedica al régimen urbanístico del suelo. Ya se ha dicho con anterioridad que no sólo constituye un completo y seguro ejemplo de las distintas clases de suelo, sino que va mucho más allá al determinar con absoluta minuciosidad el régimen del suelo de núcleo rural y el del suelo rústico. Es obvio que esto no se produce por casualidad, sino que es una de las causas principales que legitiman esta reforma legal, al pretender que el planificador tenga previamente acotado tanto el régimen del suelo rústico y de núcleo rural como las condiciones de uso de este recurso natural, homogeneizando y recuperando las formas tradicionales de utilización del suelo con parámetros estéticos vinculados a los modos de construcción y ocupación del suelo.

Por lo que se refiere a la clasificación del suelo urbano y urbanizable, la Ley es sumamente respetuosa con la legislación básica estatal, distinguiendo como ya se hacía en la Ley 1/1997 entre suelo urbano consolidado y no consolidado, lo que supone un doble régimen jurídico de derechos y deberes de sus propietarios. En el suelo urbanizable se distinguen, a su vez, dos categorías: Delimitado o inmediato y no delimitado o diferido, según el planeamiento hubiera dispuesto su puesta en marcha y establecido sus condiciones de desarrollo. Dicha clasificación implica, asimismo, ciertos efectos en cuanto a su régimen de uso y en cuanto a la cobertura del planeamiento preciso en cada caso para su desarrollo y ejecución.

5. El título II se destina a regular el planeamiento urbanístico. Es probablemente en este ámbito en el que se han producido novedades de mayor calado. En primer lugar, se establecen unos índices o límites de sostenibilidad, que vienen a sustituir a los superados estándares, y que resultan de aplicación inmediata y efectiva para el planeamiento que se tramite, de tal forma que constituirá un verdadero test de legalidad, de modo que las facultades de control de la Xunta de Galicia en la aprobación definitiva del planeamiento general se extienden a la verificación del cumplimiento de dichos límites de crecimiento o desarrollo. Tales índices se aplican al suelo urbano no consolidado y al urbanizable delimitado, de uso residencial, hotelero y terciario, y en función del número de habitantes de cada municipio.

Para el suelo urbanizable no delimitado se prevé, con carácter general, una densidad máxima de viviendas por hectárea que no podrá superar el número de quince, y un coeficiente de edificabilidad máxima por metro cuadrado de suelo.

Adicionalmente, se establecen las determinaciones necesarias, dirigidas al planificador, para que prevea las reservas de suelo necesarias para la implantación de las dotaciones públicas y sistemas generales necesarios para satisfacer las necesidades colectivas del conjunto de los ciudadanos, que se actualizan bajo la óptica de las nuevas exigencias de calidad ambiental urbana, de vida y de cohesión social, superando así los viejos parámetros de la legislación estatal. Se introducen también condiciones y normas de calidad urbana, que afectan tanto a los nuevos viarios a implantar como al equilibrio entre usos y actividades, y a la necesidad de evitar barreras arquitectónicas para que las personas con movilidad reducida no vean reducida su capacidad y acceso a los espacios y edificaciones públicas.

6. El único instrumento de planeamiento general establecido en la Ley es el plan general de ordenación municipal, si bien se contempla la existencia de normas subsidiarias y complementarias de planeamiento que resultarán de aplicación a los municipios que carezcan de plan general de ordenación municipal, para lo cual se amplían notablemente las determinaciones y la documentación de dichas normas.

Es al plan general al que corresponde definir el modelo urbano y las grandes líneas de los nuevos desarrollos, por lo que clasifican el suelo, establecen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, dividen el suelo urbano en distritos, delimitan los sectores en suelo urbanizable, fijan las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, en su caso, incluyen los elementos susceptibles de protección y determinan las previsiones temporales de desarrollo y ejecución de la política urbanística.

De igual modo, le corresponde la ordenación detallada en suelo urbano consolidado y, si así lo estima necesario, la del suelo urbano no consolidado y la del suelo urbanizable delimitado, de forma que no sea imprescindible un planeamiento posterior de desarrollo. Las determinaciones sobre el suelo de núcleo rural y suelo rústico están fijadas con absoluta precisión, de forma que es obligatorio para el plan general contener dichos extremos, so pena de que no se apruebe definitivamente.

Entre la documentación exigida al plan, aparecen dos documentos esenciales, que acreditan la nueva sensibilidad jurídica y urbanística, cuya metodología se explicita de forma exhaustiva: se trata del estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional, y el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

7. El planeamiento de desarrollo se ha reducido notablemente, existiendo ahora sólo cuatro tipos de planeamiento derivado, en función del suelo sobre el que recaigan o su finalidad. Así, los planes parciales sólo serán posibles en suelo urbanizable delimitado, en tanto que los planes de sectorización que no necesitan de un posterior plan parcial de desarrollo recaerán sobre el suelo urbanizable no delimitado. La figura de los planes especiales de reforma interior se reduce, de forma que sólo regularán las operaciones de reforma interior previstas en suelo urbano no consolidado, y a su lado aparecen los planes especiales de protección, que pueden actuar sobre cualquier clase de suelo, y de infraestructuras y dotaciones. Mención especial requieren los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, que se conciben como un verdadero motor de la recuperación y revitalización de los núcleos rurales tradicionales, en los cuales la política de fomento e intervención pública alcanza su máximo exponente.

Los estudios de detalle son, en fin, la última figura del planeamiento de desarrollo, inclinándose el legislador por el modelo más restringido y tradicional que reduce su contenido a la fijación de alineaciones y rasantes, reajuste de volúmenes o completar las condiciones estéticas y de composición de la edificación.

8. La tramitación y competencias para la aprobación del planeamiento ha sufrido una notable alteración, al apartarse el nuevo sistema del previsto en la Ley 7/1995, de 29 de junio, que se declara derogada. El procedimiento de aprobación del planeamiento general se estructura en dos fases: Al ámbito municipal le corresponde la aprobación inicial y la provisional, así como su tramitación y la obligación de recabar los informes necesarios para completar el expediente; la aprobación definitiva se atribuye al Conselleiro, si bien se han precisado de forma escrupulosa sus facultades, ajustando su ejercicio a la doctrina jurisprudencial y constitucional sobre la garantía institucional de la autonomía municipal.

La competencia para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo se atribuye, en principio, al Ayuntamiento, aunque, en caso de los planes de sectorización y planes especiales no previstos en el plan general, se exigirá previamente la emisión de un informe preceptivo y vinculante de la Consellería.

Se ha atribuido, sin embargo, al Conselleiro la competencia para aprobar los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural, dada la importancia que la presente Ley otorga al modelo de asentamiento rural ya la iniciativa económica pública que dichos planes van a exigir a las Administraciones afectadas.

9. El título III recoge las normas de aplicación directa relativas a adaptación de las construcciones al ambiente en el que se emplacen, altura máxima de las edificaciones en los municipios sin planeamiento general y protección de las vías de circulación.

10. El título IV se dedica a la ejecución del planeamiento e incluye algunas novedades. En primer lugar, de carácter sistemático al recogerse entre los presupuestos de la ejecución la necesidad de aprobar un proyecto de urbanización, que abandona su tradicional ubicación en el planeamiento para integrarse entre las previsiones de la ejecución, ámbito al que, sin ningún género de dudas, corresponde.

Se opta por seguir incluyendo entre los mecanismos de la gestión y ejecución urbanística determinados instrumentos de equidistribución, como son las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo. La experiencia positiva de los últimos años y la integración en el acervo común y cultura urbanística de Galicia ha hecho que se mantenga este instrumento y denominación, reduciéndose su aplicación al suelo urbano no consolidado y a todo el suelo urbanizable, delimitado o no delimitado. El suelo urbano consolidado no forma parte de las áreas de reparto, aunque sí estará incluido en distritos, a efectos de su ordenación.

Por lo que se refiere a los sistemas de actuación, la Ley distingue entre sistemas de actuación directos, esto es, de actuación pública, y sistemas indirectos, en donde la actuación se reserva a los particulares. Entre aquéllos están la cooperación y la expropiación, en tanto que los sistemas indirectos o privados son el concierto, la compensación y la concesión de obra urbanizadora. Previamente la Ley regula con carácter general el contenido y tramitación del instrumento de «equidistribución», que será la reparcelación en los casos de actuación directa o pública, y la compensación en el supuesto de actuación indirecta o privada.

La elección del sistema le corresponde al plan que haya de ejecutarse, o, dicho más precisamente, al plan que contenga la ordenación detallada. Aunque, en principio, no existe preferencia por ninguno, la expropiación sólo se producirá cuando se den las circunstancias legitimadoras (razones de urgencia o necesidad que lo justifiquen, excesiva fragmentación de la propiedad), y el sistema de concesión de obra urbanizadora exige que se hubiera incumplido el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado, siempre que éste hubiera fijado el sistema de compensación.

Se agiliza notablemente el procedimiento de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y del proyecto de compensación, reservándose la Administración municipal las facultades de control de la legalidad, sin una intervención directa e inmediata en la tramitación, todo ello más acorde con el papel que en este mecanismo de actuación privada le corresponde.

Para la ejecución del planeamiento en suelo de núcleo rural, se prevé el sistema de cesión de viales, que no tiene carácter de ejecución integral, y en donde a los propietarios se les exige el cumplimiento de cesión de los terrenos destinados a viales y coincidiendo con la obtención de la licencia.

11. La obtención de terrenos dotacionales públicos y sistemas generales ocupa un lugar destacado en la ejecución del planeamiento. Se precisan y definen los conceptos básicos y se establecen las diferentes formas de obtención de cada uno de esos terrenos dotacionales. En este sentido, la ocupación directa continúa teniendo un destacadísimo papel, en directa conexión con los instrumentos de planeamiento, pues en otro caso esta técnica carecerá de virtualidad.

12. El título V se dedica a regular los instrumentos de intervención en el mercado del suelo. El primero de ellos es el patrimonio público de suelo, dado que se establece tanto el patrimonio municipal como el autonómico, vinculado al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. El patrimonio municipal es obligatorio para los municipios que cuenten con plan general de ordenación, y está formado por todos los bienes municipales clasificados como suelos urbanos o urbanizables, terrenos, edificaciones y construcciones obtenidas en virtud de cesiones o convenios, las cesiones en metálico y los ingresos previstos en esta Ley, en especial los provenientes de la enajenación de suelos o derechos.

La Ley contempla la posibilidad de que se establezcan reservas de suelo en el planeamiento, con excepción del suelo rústico, para ampliar o constituir el patrimonio municipal del suelo, con declaración de la utilidad pública a efectos expropiatorios y la sujeción de todas las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.

El destino del patrimonio municipal del suelo se ha ampliado de forma considerable, previéndose expresamente que pueda dedicarse a la obtención de dotaciones públicas, a la planificación y gestión urbanística, a la creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible, a la conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural; en definitiva, a actuaciones públicas vinculadas a la ordenación territorial y al urbanismo, y previstas en el planeamiento.

Al lado de ello, la Ley contempla que en todos los municipios se recoja expresamente que las nuevas actuaciones y desarrollos de carácter residencial reserven un porcentaje para construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Es decir, el planeamiento detallado deberá establecer en esos casos qué suelos deberán albergar las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

13. El título VI regula la intervención en la edificación y uso del suelo y la disciplina urbanística. En primer lugar, se recoge la exigencia de edificar los solares en los plazos previstos, de forma que su incumplimiento produce la situación de edificación forzosa a costa del propietario o bien a través de un particular o agente edificador, expropiándose al antiguo propietario la parcela en cuestión.

En segundo lugar, se establece la obligación de efectuar inspecciones periódicas de los edificios e inmuebles, cuyo incumplimiento produce la iniciación del correspondiente procedimiento sancionador.

Se introduce un acabado mecanismo de conservación y rehabilitación de edificaciones tradicionales, con medidas de fomento, tales como las subvenciones, incentivos fiscales y mecanismos, también, de policía urbanística.

Por lo que atañe a la disciplina, se actualizan las sanciones económicas y se precisan las conductas infractoras en una exhaustiva tipificación. Es en esta materia donde aparece la novedad organizativa de más interés, al crearse la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, organismo público de naturaleza consorcial, compuesto por la Comunidad Autónoma de Galicia y cuantos municipios voluntariamente opten por transferir sus competencias sancionadoras a este nuevo organismo, que estará dotado de los medios y recursos necesarios para cumplir con la relevante función que la Ley le asigna.

14. En el título VII, relativo a la organización, se introduce como novedad la creación del Jurado de Expropiación de Galicia, como un órgano permanente y especializado para conocer y resolver los procedimientos de fijación del justiprecio en las expropiaciones en las que el órgano expropiante sea la Comunidad Autónoma de Galicia o alguna de las entidades locales de su ámbito territorial.

15. Por último, se incorpora en el título VIII la regulación general de los convenios urbanísticos, concretando su concepto, alcance y naturaleza, estableciendo sus diferentes modalidades y fijando el procedimiento para su celebración y perfeccionamiento bajo los principios de transparencia y publicidad.

16. Completan el texto una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales en las que se completan y resuelven cuestiones puntuales como son las relativas a la relación con la legislación básica o plena estatal o el régimen de los municipios carentes de planeamiento y se establece el oportuno régimen que permita el tránsito a la nueva situación derivada de la presente Ley de manera paulatina, salvo en aquellos aspectos que requieren una aplicación inmediata.

Por todo lo expuesto el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2.º del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo en nombre del Rey la Ley de Ordenación Urbanística del Medio Rural de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Principios generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio de Galicia, así como la regulación, ordenación y protección del medio rural, de los núcleos rurales de población que se ubiquen en él y del patrimonio rural.

2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa con él relacionada vendrán determinados por lo establecido en la presente Ley o, en su virtud, por los instrumentos de ordenación previstos en la misma.

Artículo 2. *Actividad urbanística.*

Por actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Galicia se entiende la que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y la utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística y el régimen sancionador.

Artículo 3. *Ámbito de la competencia urbanística.*

1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos de ordenación urbanística previstos en la presente Ley.
b) Emplazar las infraestructuras, equipamientos, centros de producción y residenciales del modo más conveniente para la población.
c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico.
d) Establecer zonas de distinta utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con arreglo a las ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.
e) Determinar el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y análogos.
h) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a los diferentes regímenes de protección pública.
i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
j) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones.
k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.

2. La competencia urbanística, en lo que atañe a la ejecución del planeamiento, confiere las siguientes facultades:

a) Realizar, conceder y controlar la ejecución de las obras de urbanización.
b) Fomentar la iniciativa de los particulares, apoyando y promoviendo su participación en los procesos de ejecución.
c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

3. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Transmitir terrenos edificables y establecer derechos de superficie sobre los mismos.
b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.
c) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.
d) Regular los terrenos urbanos y urbanizables como garantía de derecho a una vivienda digna.

4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir en la parcelación de terrenos.
b) Someter a previa licencia la construcción y uso de las fincas.
c) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
d) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente Ley.

5. La competencia en materia de disciplina urbanística comprenderá las siguientes funciones:

a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

b) Adoptar las medidas necesarias para la restauración del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

c) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueran congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley y las demás que resulten de aplicación.

7. La gestión pública canalizará y fomentará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la presente Ley establece.

Artículo 4. *Fines de la actividad urbanística.*

Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los siguientes:

a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas.

b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

c) Asegurar la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

d) Preservar el medio físico, los valores tradicionales, las señas de identidad y la memoria histórica de Galicia.

e) Armonizar las exigencias de ordenación y conservación de los recursos naturales y del paisaje rural y urbano con el mantenimiento, diversificación y desarrollo sostenible del territorio y de su población, para contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población.

f) Velar para que la actividad urbanística se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares, asegurando, en todo caso, la participación de los ciudadanos y asociaciones por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores.

g) Conseguir la integración armónica del territorio y proteger los valores agrarios, forestales y naturales y la riqueza y variedad arquitectónica fomentando el empleo de las formas constructivas propias de las diversas zonas y garantizando su integración en el medio rural.

h) Fomentar la ordenación y mejora de los núcleos rurales, evitando la degradación y la pérdida de las construcciones tradicionales, favoreciendo el uso y disfrute del medio rural.

i) Ejercer las competencias de las Administraciones públicas con arreglo a los principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la normativa urbanística.

Artículo 5. *Dirección de la actividad urbanística.*

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, a la administración urbanística competente.

2. La gestión de la actividad urbanística puede desarrollarse directamente por aquélla o a través de las formas previstas por esta Ley y de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de derecho público.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión. En este sentido, podrán celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico las administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa o información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los ciudadanos.

Artículo 6. *Reglas de interpretación.*

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental y aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 7. *Régimen de la propiedad.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos en la presente ley y, en virtud de la misma, por los planes de ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de las fincas, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en la legislación y en el planeamiento urbanísticos no confiere a los propietarios ningún derecho a exigir indemnización por implicar meros límites y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística, salvo en los supuestos previstos en las Leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 8. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiese contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 9. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones deberán:

a) Destinarlos a los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
b) Mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación.

2. Los propietarios de inmuebles y edificaciones en suelo rústico y en suelo de núcleo rural, además de los deberes establecidos en el número anterior, estarán obligados a realizar las obras necesarias para la protección del medio rural y ambiental.
3. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquél que, en el caso de las construcciones, está representado por la mitad del coste de reposición del bien o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.
4. Los propietarios de tierras conservarán y mantendrán el suelo natural y en su caso la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 10. *Clasificación del suelo.*

Los planes generales de ordenación municipal deberán clasificar el territorio municipal en todos o algunos de los siguientes tipos de suelo: Urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico.

Artículo 11. *Suelo urbano.*

1. Los planes generales clasificarán como suelo urbano, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezcan, los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas con características adecuadas para servir a la edificación existente ya la permitida por el planeamiento.

A estos efectos, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.
b) Que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en al apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general establezca.

2. A los efectos de la presente Ley se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos de los núcleos de población que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente.

Artículo 12. *Categorías de suelo urbano.*

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares así como por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y de escasa entidad que pueden ejecutarse simultáneamente con las de edificación o construcción.
b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

Artículo 13. *Suelo de núcleo rural.*

1. Constituyen el suelo de núcleo rural los terrenos que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa y que figuren diferenciados administrativamente en los censos y padrones oficiales, así como las áreas de expansión o crecimiento de estos asentamientos.
2. El planeamiento urbanístico deberá realizar un análisis detallado de la formación y evolución de los asentamientos, de sus peculiaridades urbanísticas, morfológicas, de su grado de consolidación por la edificación y de sus expectativas de desarrollo, así como de las tipologías edificatorias, forma de los huecos y de las cubiertas, y características de los materiales, colores y formas constructivas empleadas en las edificaciones y construcciones tradicionales de cada asentamiento.
3. El planeamiento delimitará el ámbito de los núcleos rurales en atención a la proximidad de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado, la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en que se encuentran (casal, lugar, aldea, rueiro u otro), de modo que el ámbito

delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50 por 100, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (caminos, ríos, regatos, cómaros y otros) y, como máximo, a 50 metros de dichas edificaciones tradicionales. Igualmente delimitará el área de expansión de dichos núcleos, de acuerdo con los criterios de crecimiento que el planeamiento urbanístico contemple. Dicha área estará comprendida por los terrenos delimitados por una línea poligonal paralela a la de circunscripción del núcleo existente y como máximo a 200 metros lineales de la misma sin que, en ningún caso, pueda afectar a suelo rústico especialmente protegido.

Los núcleos rurales ubicados en la franja de 200 metros desde el límite interior de la ribera del mar no podrán ser ampliados en dirección al mar salvo en los casos excepcionales en que el Consello de la Xunta lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera donde se encuentren o por motivos justificados de interés público, justificando la necesidad de la iniciativa, la oportunidad y su conveniencia en relación con el interés general.

Artículo 14. *Suelo urbanizable.*

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, de núcleo rural, ni rústico y puedan ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en esta Ley.

2. En el suelo urbanizable el plan general diferenciará dos categorías:

a) Suelo urbanizable delimitado o inmediato, que es el comprendido en sectores delimitados y que tengan establecidos los plazos de ejecución, las condiciones para su transformación y el desarrollo del plan general. Se incluirán en esta categoría los terrenos contiguos al suelo urbano que el plan general estime adecuados para ser urbanizados.

b) Suelo urbanizable no delimitado o diferido, integrado por los demás terrenos que el plan general clasifique como suelo urbanizable.

Artículo 15. *Suelo rústico.*

Constituirán el suelo rústico los terrenos que hayan de ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y, en todo caso, los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su urbanización, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio o con la normativa reguladora del dominio público, las costas, el medio ambiente, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de otros sectores que justifiquen la necesidad de protección.

b) Los terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hagan merecedores de protección o cuyo aprovechamiento deba someterse a limitaciones específicas.

c) Los terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.

d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.

Artículo 16. *Solares.*

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que, en todo caso, cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior deberán estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por éste.

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar después de ejecutadas, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para la ampliación o refuerzo de los mismos.

CAPÍTULO III

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

SECCIÓN 1.ª SUELO URBANO

Artículo 17. *Derechos de los propietarios.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas en la presente Ley y en el planeamiento aplicable.

Artículo 18. *Aprovechamiento urbanístico.*

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas.

b) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano no consolidado y, por tanto, incluidos en un área de reparto, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, salvo en el supuesto de terrenos incluidos en polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o la restauración de bienes de interés cultural o inmuebles catalogados, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico será el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

Artículo 19. *Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y

regularizar las vías públicas, ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento y ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 122 de esta Ley.

b) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

c) Edificar los solares en los plazos que en su caso señale el planeamiento urbanístico.

d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el apartado 1.b) del artículo 9 de esta Ley.

Artículo 20. *Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

1. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio predominantemente del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización únicamente de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el plan.

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada, en los términos establecidos por el apartado b) del artículo 18 de esta Ley.

La Administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización del polígono, así como las conexiones con los sistemas generales existentes, en los plazos establecidos por el planeamiento.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval que habrá de alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización y las demás garantías que se determinen reglamentariamente.

Sección 2.ª Suelo urbanizable

Artículo 21. *Régimen del suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo con la naturaleza rústica de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares.

Además, tendrán el derecho de promover su transformación solicitando al Ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en el plan general de ordenación municipal, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el plan general.

2. La transformación del suelo urbanizable a través del plan parcial podrá ser también promovida por la Administración municipal o autonómica.

3. En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional en las condiciones establecidas en el artículo 102 de esta Ley.

4. En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se apruebe el correspondiente plan de sectorización, se aplicará el régimen establecido para el suelo rústico en esta Ley.

Artículo 22. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en el que los terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general o el plan de sectorización incluya o adscriba al sector en el que estén comprendidos los terrenos, y ejecutar su urbanización únicamente de los incluidos en el sector en las condiciones que determine el plan.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, en los plazos establecidos por el planeamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo 23. *Aprovechamiento urbanístico.*

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicar a la superficie de sus fincas respectivas el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sección 3.ª Núcleos rurales

Subsección 1.ª Derechos y deberes

Artículo 24. *Régimen.*

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos relacionados con las actividades propias del medio rural y con las necesidades de la población residente en dichos núcleos.

Los propietarios de esta clase de suelo tienen derecho a su uso y edificación en las condiciones establecidas en esta sección.

2. Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

3. En el supuesto de ejecución de planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural que contemplen actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales y delimiten polígonos, los propietarios de suelo están obligados a:

a) Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos los terrenos destinados a viales, equipamientos y dotaciones públicas.

b) Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en el plan especial.

c) Solicitar la licencia de edificación y edificar cuando el plan especial así lo establezca.

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 25. *Tipos de actuaciones.*

En los núcleos rurales delimitados de conformidad con la presente ley se permitirán, previa licencia municipal y sin necesidad de autorización autonómica previa, las siguientes actuaciones:

a) Obras de conservación y restauración de las edificaciones existentes, siempre y cuando no supongan variación de las características esenciales del edificio, ni alteración del lugar, volumen y tipología tradicional. En todo caso, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 29 de esta Ley.

b) Obras de rehabilitación y ampliación en planta o altura de las edificaciones existentes que no impliquen variación de su tipología, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 29 de esta Ley.

c) Nuevas edificaciones de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 29 de esta Ley.

Artículo 26. *Obras de derribo y demolición.*

1. Queda prohibido el derribo o demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

a) Aquellas construcciones sin interés arquitectónico alguno en las que, por su reducido tamaño o imposibilidad de acceso, no sea posible su recuperación, restauración o reconstrucción para cualquier uso de los autorizados en esta Ley.

b) Las edificaciones de escaso valor histórico o etnográfico de las que, estando en ruina material de acuerdo con la legislación urbanística, con evidente peligro para las personas o cosas, no sea viable su recuperación total o parcial.

c) Todos los añadidos que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva, o que por los materiales en ellos empleados supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio. Igualmente todos los alpendres, almacenes y edificaciones auxiliares que estén en las mismas condiciones.

2. En los supuestos previstos en el número anterior, se solicitará licencia de demolición acompañando al proyecto técnico un estudio justificado y motivado del cumplimiento y veracidad de las circunstancias que concurren de acuerdo con lo especificado anteriormente.

Artículo 27. *Usos permitidos en los núcleos rurales.*

El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Asimismo, se podrán permitir usos comerciales, productivos, turísticos y tradicionales ligados a la vida rural, así como pequeños talleres, siempre que no se altere la estructura morfológica del asentamiento y el nuevo uso contribuya a revitalizar la vida rural y mejorar el nivel de vida de sus moradores y que, en todo caso, resulten compatibles con el uso residencial.

Artículo 28. *Actuaciones prohibidas.*

Dentro del núcleo rural no se permitirán:

a) Las edificaciones, ya sean de vivienda, auxiliares o de otro uso, cuya tipología no responda a las del asentamiento en el que se ubiquen.

b) Viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

c) Naves industriales de cualquier tipo.

d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén contemplados en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo, de manera injustificada, de muros tradicionales de los rueiros o corredoiras.

f) Los nuevos tendidos aéreos de telefonía, electricidad y otros.

g) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción agropecuaria que excedan del tipo tradicional y familiar determinado por la Consellería competente en materia de agricultura.

h) Aquellos usos que, ya sea por el tamaño de las construcciones, por la naturaleza de los procesos de producción, por las actividades a desarrollar o por otras condiciones, aun cumpliendo con los requisitos de la legislación medioambiental, no sean propios del asentamiento rural.

Subsección 3.ª Condiciones de edificación

Artículo 29. *Condiciones de edificación.*

1. Las nuevas edificaciones que se pretendan emplazar en los núcleos rurales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable será de 300 metros cuadrados salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

En el área de expansión del núcleo delimitada según lo dispuesto por el artículo 13, la parcela mínima edificable no será inferior a 600 metros cuadrados.

b) Las nuevas construcciones mantendrán las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones del lugar y utilizarán para su edificación los materiales, colores y formas constructivas tradicionales y comunes del propio asentamiento. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona; excepcionalmente, por razones justificadas y previa autorización del Ayuntamiento, podrán emplearse otros materiales siempre que se garantice su adecuación al entorno. La carpintería exterior deberá ser de madera pintada o de aluminio lacado y con colores acordes con el medio rural.

c) El volumen máximo de las nuevas edificaciones será similar a las edificaciones tradicionales existentes, pudiendo adosarse o retranquearse a otras construcciones.

d) La altura de la edificación no excederá de planta baja y piso, ni de un máximo de 7 metros medidos en la forma establecida en el artículo 42, apartado 1, letra c), de esta Ley.

e) La cubierta tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento, nunca superior a 40º, y estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico permita el aprovechamiento bajo cubierta, éste deberá ser como prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas. Salvo en casos debidamente justificados y previa autorización preceptiva del Ayuntamiento, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona. Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas, salvo en aquellas zonas en que se justifique que formen parte de las tipologías tradicionales y cuenten con la previa autorización preceptiva del Ayuntamiento.

f) Para las nuevas construcciones, serán obligatorios, salvo en alineaciones estables o consolidadas, los retranqueos mínimos con respecto a las vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía, y 3 metros con respecto al lindero posterior. En caso de que se desease retranquear una edificación a los linderos laterales, este retranqueo deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autorizar las edificaciones se exigirá tener resueltos, con carácter previo y a costa del promotor, al menos los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de las aguas residuales y suministro de energía eléctrica o, en otro caso, garantizar la ejecución simultánea con la edificación.

2. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones adicionales específicas de edificación y uso del suelo aplicables a cada área del territorio.

Artículo 30. *Condiciones excepcionales para equipamientos comunitarios.*

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, y con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios que, dando respuesta a los parámetros formales actuales y a las condiciones medioambientales del asentamiento en el que se emplazan, no cumplan las condiciones mencionadas en el citado artículo. En este caso, para la obtención de la licencia, será necesario obtener el previo informe favorable del Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a cuyo efecto se presentará un estudio justificativo de la solución aportada que habrá de ajustarse en la medida de lo posible al carácter rural de las edificaciones existentes en su forma, volumen y tipología.

En todo caso, el volumen total no podrá exceder en tres veces al individual de las edificaciones tradicionales existentes en el asentamiento ni suponer una forma desproporcionada con relación a las construcciones rurales allí existentes. Será posible, no obstante, la fragmentación de este volumen en varios interconexionados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías existentes cuyo aspecto se asemeje a las agrupaciones de las edificaciones del lugar.

Sección 4.ª Suelo rústico

Subsección 1.ª Régimen

Artículo 31. *Facultades y deberes de los propietarios en suelo rústico.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza y destino rústico de los mismos. A estos efectos, los propietarios podrán llevar a cabo:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación, así como vallados con elementos naturales o de setos.

b) Acciones sobre las masas arbóreas, tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, entresacas, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, repoblaciones y tratamiento fitosanitario, de conformidad con la legislación aplicable en materia forestal.

c) Otras acciones autorizadas en los términos previstos en esta Ley.

2. Los propietarios de suelo rústico deberán:

a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales o a otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales dentro de los límites que, en su caso, establezcan esta Ley, el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Solicitar autorización de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de las actividades autorizables en los casos previstos en esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

c) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, la oportuna licencia municipal para el ejercicio de las actividades contempladas en el artículo 33 de esta Ley.

d) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del medio ambiente, así como de la seguridad y salud públicas.

e) Cumplir las obligaciones y condiciones señaladas en esta Ley para el ejercicio de las facultades que correspondan según la categoría de suelo rústico, así como las mayores restricciones que sobre ellas imponga el planeamiento urbanístico y la autorización autonómica otorgada al amparo de esta Ley.

Artículo 32. *Categorías.*

En el suelo rústico se distinguirán las siguientes categorías:

1. Suelo rústico de protección ordinaria, constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio estimen ina-

decuados para su desarrollo urbanístico, en razón a sus características geotécnicas o morfológicas, el alto impacto territorial que conllevaría su urbanización o los riesgos naturales o tecnológicos.

2. Suelo rústico especialmente protegido, constituido por los terrenos que por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, ambientales, científicos, naturales, paisajísticos, culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de otra índole deban estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con lo dispuesto en este apartado.

Dentro de este tipo de suelo rústico especialmente protegido se distinguirán las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características o potencialidad de los terrenos o zonas donde se enclaven, así como por los que sean objeto de concentración parcelaria a partir de la entrada en vigor de la presente Ley o lo hayan sido en los diez años anteriores a esta fecha, salvo que deban ser merecedores de otra protección. Se considerarán también suelo rústico de protección agropecuaria las áreas de cultivo libres de edificación de extensión mayor de 10 hectáreas.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los terrenos destinados a explotaciones forestales y los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, productivas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aun cuando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones y, en todo caso, por las áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquellas que hubiesen sufrido los efectos del fuego a partir de la entrada en vigor de la presente Ley o en los cinco años anteriores a la misma. Igualmente se consideran suelo rústico de protección forestal aquellas tierras que declare la administración competente como áreas de especial productividad forestal.

También quedan incluidos en esta categoría los montes públicos y los montes vecinales en mancomún, en tanto no se declare su desafectación por la Administración competente.

c) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, conforme a las previsiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

d) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, definidos en la legislación reguladora de las aguas continentales como cauces naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas o discontinuas de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y zonas húmedas y la zona de servidumbre. Asimismo, se incluirán en esta categoría las zonas de protección que a tal efecto delimiten los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio que se extenderán, como mínimo, a la zona de policía definida por la legislación de aguas, salvo que el plan justifique suficientemente la reducción. Igualmente tendrán dicha consideración los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano con riesgo de inundación, y aquellos bajo los cuales existan aguas subterráneas que deban ser protegidas.

e) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano, que se encuentren a una distancia inferior a 200 metros del límite interior de la ribera del mar.

Excepcionalmente, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, el plan general de ordenación municipal podrá reducir por razones debidamente justificadas, la franja de protección hasta los 100 metros a contar desde el límite interior de la ribera del mar.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la Ley 9/2001, de Conservación de la Naturaleza, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna. Igualmente tendrán dicha consideración los terrenos que los instrumentos de ordenación del territorio, las normas provinciales de planeamiento o el planeamiento urbanístico estimen necesario proteger por sus valores naturales, ambientales, científicos o recreativos.

g) Suelo rústico de protección de interés paisajístico, constituido por los terrenos colindantes con las carreteras y demás vías públicas, exteriores a los núcleos rurales y al suelo urbano, que ofrezcan vistas panorámicas del territorio, del mar, del curso de los ríos o de los valles, de los monumentos o edificaciones de singular valor, así como los accesos a hitos paisajísticos significativos y los propios hitos.

h) Suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, que estén contempladas en el planeamiento o en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

i) Las demás que se determinen reglamentariamente.

3. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, prevalecerá la que otorgue mayor protección.

4. Sin perjuicio de mantener su clasificación como suelo rústico especialmente protegido, podrán adscribirse los terrenos como sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas a los nuevos desarrollos urbanísticos que estén previstos en los terrenos colindantes, sin que se tenga en cuenta su superficie a los efectos de cómputo de edificabilidad ni densidad.

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 33. *Usos y actividades en suelo rústico.*

Los usos y actividades posibles en suelo rústico serán los siguientes:

1. Actividades y usos no constructivos:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes, rellenos y otras análogas.

b) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.

c) Actividades científicas, escolares y divulgativas.

d) Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

e) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras.

2. Actividades y usos constructivos:

a) Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.

b) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos e instalaciones apícolas.

c) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de la madera o la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal.

d) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

e) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.

f) Las infraestructuras y obras públicas en general, tales como los centros y las redes de abastecimiento de agua; los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas; las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos; los ferrocarriles, puertos y aeropuertos; las telecomunicaciones, y, en general, todas las que resulten así calificadas en virtud de la legislación específica, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

g) Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el medio rural, escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, construcciones e instalaciones deportivas y de ocio al aire libre y campamentos de turismo.

h) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera.

i) Cierre o vallado de fincas con elementos opacos o de fábrica, con una altura máxima de 1,5 metros y el resto de las características determinadas por el planeamiento municipal.

j) Localización de caravanas y otros elementos móviles, destinados a vivienda, habitación o actividades económicas, emplazados por término superior a un día.

k) Construcciones destinadas a actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.

3. Otras actividades análogas que se determinen reglamentariamente y coordinadas entre la legislación sectorial y la presente Ley.

Artículo 34. *Usos en suelo rústico.*

1. Los usos en suelo rústico relacionados en el artículo anterior se determinan en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo, como:

a) Usos permitidos: Los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística municipal y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos autorizables: Los sujetos a autorización de la Administración autonómica, previamente a la licencia urbanística municipal y en los que deban valorarse en cada caso las circunstancias que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: Los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo o que impliquen un riesgo relevante de deterioro de los valores protegidos.

2. En el suelo rústico especialmente protegido para zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, antes del otorgamiento de la licencia municipal será necesario obtener el preceptivo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias que se otorguen para usos prohibidos, así como las licencias municipales otorgadas para usos autorizables sin la previa y preceptiva autorización autonómica o en contra de sus condiciones.

4. No necesitarán autorización autonómica previa, a los efectos de la presente Ley, las infraestructuras, dotaciones e instalaciones previstas en un proyecto sectorial aprobado al amparo de la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia.

Artículo 35. *Limitaciones de apertura de caminos y movimientos de tierras.*

1. No está permitida la apertura de nuevos caminos o pistas en el suelo rústico que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo los caminos rurales contenidos en los proyectos aprobados por la Administración competente en materia de agricultura, de montes o de medio ambiente y aquellos que obtuvieran la correspondiente autorización autonómica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la presente Ley.

En todo caso, la ejecución de nuevas pistas o caminos que afecten a suelo rústico de protección de espacios naturales y de interés paisajístico estará sujeta a la evaluación de efectos ambientales que prevé la Ley 1/1995, de 22 de enero, de Protección Ambiental de Galicia.

2. Las nuevas aperturas de caminos o pistas que se puedan realizar deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental.

3. Con carácter general quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural de los terrenos rústicos, salvo en los casos expresamente autorizados por la presente Ley.

Artículo 36. *Suelo rústico de protección ordinaria.*

En los terrenos clasificados como suelo rústico de protección ordinaria se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

1. Usos permitidos por licencia municipal directamente:

Los usos relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letras a), b), c) e i), del artículo 33 de esta Ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

El resto de los usos relacionados en el artículo 33 de esta Ley, salvo el previsto en la letra h) del apartado 2, así como los que se puedan establecer a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 37. *Suelos rústicos de protección agropecuaria y de protección forestal.*

El régimen de los suelos rústicos de protección agropecuaria y de protección forestal, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto, respectivamente, preservar los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera y preservar los terrenos que sustentan masas forestales que deban ser protegidas e igualmente aquellos cuya reforestación sea de interés general. Estarán sometidos al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 33 de esta Ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 1, letra a), y en el apartado 2, letras e), f) y k), del artículo 33 de esta Ley. Además, en el suelo rústico de protección agropecuario podrán autorizarse las actividades relacionadas en el apartado 2, letras a), b) y h), y en el suelo rústico de protección forestal, las relacionadas en el apartado 2, letras a), b) y c), del citado artículo 33, así como los que se puedan establecer a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 38. *Suelo rústico de protección de infraestructuras.*

El régimen general del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras nuevas. Esta categoría de suelo queda sujeta al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), del artículo 33 de esta Ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 2, letras a), d) y f), del artículo 33 de esta Ley, así como los que se puedan establecer a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás.

Artículo 39. *Suelos rústicos de protección de las aguas, de las costas y de interés paisajístico.*

El régimen general de los suelos rústicos de protección de las aguas, de las costas y de interés paisajístico, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora en materia de aguas y costas, tiene por objeto preservar el dominio público hidráulico y marítimo y su entorno, así como los espacios de interés paisajístico, quedando sujetos al siguiente régimen:

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 33 de esta Ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los relacionados en el apartado 1, letra a), y en el apartado 2, letras e) y f), del artículo 33 de esta Ley, siempre que estén vinculados a la conservación, utilización y disfrute del dominio público y del medio natural, las piscifactorías e instalaciones análogas, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás, especialmente los usos residenciales e industriales.

Artículo 40. *Suelo rústico de protección de espacios naturales.*

El régimen del suelo rústico de protección de espacios naturales definido en el artículo 32.2.f) de la presente Ley, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora específica, tiene por objeto preservar los valores naturales, ecológicos, ambientales, paisajísticos, científicos o recreativos que justifican su protección.

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Los relacionados en el apartado 1, letras b) y c), y en el apartado 2, letra i), del artículo 33 de esta Ley.

2. Usos autorizables por la Comunidad Autónoma:

Los vinculados a la conservación, utilización y disfrute del medio natural, siempre que no atenten contra los valores objeto de protección, así como los relacionados en el apartado 2, letra e), del artículo 33, así como los que puedan establecerse a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás, especialmente los usos residenciales e industriales.

Subsección 3.ª Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones

Artículo 41. *Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.*

1. La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la presente Ley corresponde al Director general competente en materia de urbanismo.

2. El procedimiento para la tramitación de las autorizaciones autonómicas en suelo rústico se ajustará a las siguientes reglas:

a) El promotor deberá presentar la solicitud ante el Ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente, y, como mínimo, la documentación gráfica, fotográfica y escrita que sea suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros, de la titularidad de los terrenos y superficie de los mismos, del uso solicitado y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, sus repercusiones territoriales y ambientales y las que sean necesarias para justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ley.

b) El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública por un plazo mínimo de veinte días, mediante anuncios que habrán de publicarse en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión en el municipio. El anuncio en la prensa habrá de realizarse durante dos días consecutivos indicando, al menos, el emplazamiento, el uso solicitado, la altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa.

c) Concluida la información pública, el Ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, incluyendo las alegaciones presentadas y los informes de los técnicos municipales y del órgano municipal que tenga atribuida la competencia para otorgar la licencia de obra.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que el Ayuntamiento haya remitido el expediente completo a la Consellería, los interesados podrán solicitar la subrogación de esta última, que reclamará el expediente al Ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

d) La Consellería podrá requerir del promotor la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la presente Ley.

Asimismo, podrá recabar de los organismos sectoriales correspondientes los informes que se estimen necesarios para resolver.

e) El Director general competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la presente Ley y a los instrumentos de ordenación del territorio y resolverá en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería competente, concediendo la autorización simplemente o condicionándola justificadamente a la introducción de medidas correctoras, o bien denegándola motivadamente. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá denegada la autorización por silencio administrativo.

Subsección 4.ª Condiciones de edificación

Artículo 42. *Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.*

1. Para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración en la forma que reglamentariamente se determine y que podrán consistir en la exigencia de prestar aval del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 10 por 100 del coste estimado para la implantación o refuerzo de los servicios.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 por 100 de la superficie de la finca.

El volumen máximo de la edificación será similar a las edificaciones tradicionales existentes en el entorno. En caso de que resulte imprescindible superarlo por exigencia del uso o actividad autorizable, deberá descomponerse en dos o más volúmenes interconexionados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural.

Las características tipológicas de la edificación habrán de ser congruentes con las tipologías rurales tradicionales del entorno, definiéndose, a tal efecto, las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de los huecos y soluciones de cubierta que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sin quiebras en sus vertientes. Salvo en casos debidamente justificados, los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de la zona.

En los suelos rústicos de protección ordinaria, de protección agropecuaria y de protección de infraestructuras, la altura máxima de las edificaciones no podrá superar las dos plantas ni los 7 metros, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta, salvo que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos. En los demás suelos rústicos protegidos las edificaciones no podrán superar una planta de altura ni 3,50 metros, medidos de igual forma.

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del entorno. En tal sentido, para el acabado de las edificaciones se empleará la piedra u otros materiales tradicionales y propios de la zona; excepcionalmente, por razones justificadas, podrán emplearse otros materiales siempre que se garantice su adecuación al entorno.

Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica superen la altura de 1,5 metros, salvo en casos expresamente justificados y derivados de la implantación que se realice. En todo caso, deberán realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados en la forma que reglamentariamente se determine.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en cada caso por esta Ley, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5 metros.

Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse

y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

e) Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

f) En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses a contar desde el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo máximo de tres años, a contar desde el otorgamiento de la licencia.

g) Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, y será de aplicación lo dispuesto en el artículo 203 de la presente Ley.

h) Las que se fijen reglamentariamente.

2. A las obras de derribo y demolición que se pretendan realizar en suelo rústico les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 26 de la presente Ley.

Artículo 43. *Condiciones adicionales que deben cumplir las edificaciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas.*

Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera, además de las condiciones generales especificadas en el artículo 42 de la presente Ley, cumplirán las siguientes:

a) Que los terrenos sobre los que se emplace la edificación residencial estén clasificados como suelo rústico de protección agropecuaria y que el planeamiento urbanístico haya previsto expresamente este uso en ese tipo de suelo.

b) La edificación deberá estar íntimamente ligada a la explotación agrícola o ganadera del solicitante. A tal efecto, deberá acreditarse fehaciente e imprescindiblemente que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que la misma cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.

c) Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos o no vinculados a la explotación.

d) En todo caso, la superficie mínima exigible para poder edificar nunca será inferior a 4.000 metros cuadrados, la superficie ocupada por la edificación no superará el 5 por 100 de la superficie neta de la parcela.

e) La edificación residencial no podrá emplazarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico, salvo las de la propia explotación agrícola o ganadera.

Artículo 44. *Condiciones adicionales para otras actividades constructivas no residenciales.*

1. Las construcciones en suelo rústico distintas de las señaladas en el artículo anterior, además de las condiciones generales especificadas en el artículo 42 de la presente Ley, cumplirán las siguientes:

a) La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 5.000 metros cuadrados.

b) Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

2. Excepcionalmente, podrán permitirse pequeñas construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, o al servicio y mantenimiento de las infraestructuras y obras públicas, aun cuando la superficie de la parcela sea inferior a la exigida en el número anterior, siempre que quede justificada la proporcionalidad de la construcción o instalación con la naturaleza, extensión y destino actual de la finca en la que se emplace, y no se superen los 100 metros cuadrados de superficie total edificada ni la altura máxima de una planta ni 3,50 metros.

3. Los usos relacionados en el apartado 1.d) del artículo 33 de la presente Ley no podrán emplazarse a menos de 1.000 metros del límite del suelo rústico de especial protección, ni dentro del alcance visual desde las principales vías de comunicación. Las parcelas deberán cerrarse o vallarse con cierres vegetales.

4. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán emplazarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 200 metros.

En todo caso, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

5. Lo establecido en el artículo 42 y en el presente artículo no resultará de aplicación a la rehabilitación de edificaciones tradicionales.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Clases de instrumentos de ordenación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 45. *Instrumentos de ordenación.*

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y de planes generales de ordenación municipal que se desarrollarán a través de los instrumentos urbanísticos previstos en la sección cuarta de este capítulo.

2. Los planes de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones de las directrices de ordenación del territorio y a los demás instrumentos establecidos por la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, y habrán de redactarse en coherencia con todos ellos.

Artículo 46. *Límites de sostenibilidad.*

1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo en el suelo urbano consolidado favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios

urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los rasgos diferenciales o distintivos que conforman la identidad local.

En tal sentido, se procurará mantener la trama urbana existente, y las construcciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, serán coherentes con la tipología arquitectónica característica del entorno, en particular en cuanto a la altura, el volumen y el fondo edificables.

2. En suelo urbano no consolidado de uso residencial, hotelero o terciario, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a los siguientes límites:

a) En municipios con población superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

b) En municipios con población superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: Un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En municipios con población inferior a 5.000 habitantes: 0,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

3. En suelo urbanizable delimitado de uso residencial, hotelero o terciario contiguo al suelo urbano, la superficie edificable total de cada sector no podrá superar los siguientes niveles de intensidad:

a) En municipios con población superior a 50.000 habitantes: Un metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

b) En municipios con población superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes: 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En municipios con población inferior a 5.000 habitantes: 0,40 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, según los criterios establecidos por el artículo 52.3 de esta Ley, valorando el parque de viviendas existente.

4. En el resto del suelo urbanizable delimitado y en el no delimitado, de uso residencial, hotelero o terciario, la superficie edificable total en cada sector no podrá superar las 15 viviendas por hectárea ni 0,30 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado de uso industrial no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las dos terceras partes de la superficie del ámbito. En suelo urbanizable no delimitado no podrá ocuparse más de la mitad de la superficie del sector.

6. Para la determinación de la superficie edificable total deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo con destino a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito.

Artículo 47. *Calidad de vida y cohesión social.*

1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:

a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 por 100 de la superficie total del ámbito.

En ámbitos de uso terciario: El 20 por 100 de la superficie total del ámbito.

En ámbitos de uso industrial: El 10 por 100 de la superficie total del ámbito.

b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

En ámbitos de uso terciario o industrial: El 2 por 100 de la superficie del ámbito.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos:

En ámbitos de uso residencial, hotelero o terciario: Dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, al menos, la cuarta parte deben ser de dominio público.

En ámbitos de uso industrial: Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, al menos, la cuarta parte será de dominio público.

3. El planeamiento efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por

otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

5. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que hayan sido destinados efectivamente a usos docentes o sanitarios, elementos funcionales de las infraestructuras de transportes e instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, previo informe favorable de la Administración competente por razón de la materia, podrán ser destinados por el plan general a otros usos dotacionales o a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

6. Reglamentariamente se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta Ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta Ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de prever la implantación de infraestructuras, aparcamientos públicos y otras dotaciones de titularidad pública.

Excepcionalmente será posible, con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcamiento privadas establecidas en la presente Ley, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento en los terrenos de titularidad privada, la utilización del subsuelo por los propietarios del polígono mediante la técnica de la concesión del dominio público sin necesidad de concurso.

Artículo 48. *Normas de calidad urbana.*

1. El planeamiento urbanístico garantizará las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales, respetando las condiciones mínimas que se fijen reglamentariamente. En todo caso, se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

2. Los viarios principales de nueva apertura en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable no podrán tener un ancho inferior a 16 metros.

3. El planeamiento urbanístico procurará una razonable y equilibrada articulación de usos, actividades y tipologías edificatorias compatibles, evitando también la repetición de soluciones urbanísticas y tipologías edificatorias idénticas.

4. El planeamiento que establezca la ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y edificaciones públicas y privadas, con arreglo a la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

5. El planeamiento urbanístico deberá fijar la altura máxima de las edificaciones en proporción al ancho de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas.

Artículo 49. *División del suelo urbano y urbanizable.*

1. La totalidad del suelo urbano se dividirá por el plan general en distritos, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.

Dentro de cada distrito el plan general habrá de incluir la totalidad de los terrenos correspondientes a las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado. El plan general habrá de justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para dotaciones urbanísticas locales y de limitación de intensidad establecidos en la presente Ley.

2. El suelo urbanizable se dividirá en sectores a los efectos de su ordenación detallada y de aplicación de los estándares establecidos en la presente Ley, que deberán tener una extensión mínima de 20.000 metros cuadrados o la superior que fije el planeamiento. Los sectores se delimitarán utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística del plan general. En el suelo urbanizable delimitado inmediato al suelo urbano, el plan general podrá delimitar sectores de menor superficie, siempre que resulte viable técnica y económicamente el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Artículo 50. *Normas técnicas de planeamiento.*

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto la determinación de los siguientes extremos:

a) Los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Los modelos indicativos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino o referidos a ámbitos territoriales determinados. Los planes de ordenación podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

c) Las obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.

d) Las prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento.

e) Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico.

2. La aprobación de las normas técnicas corresponde al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

Sección 2.ª Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento

Artículo 51. *Objeto y contenido.*

1. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento establecerán las disposiciones que habrán de ser aplicadas en los municipios que carezcan de plan general de ordenación municipal.

2. Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, para suplir las indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementan.

3. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Delimitación del suelo urbano y de los núcleos rurales de los municipios sin planeamiento municipal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11 y 13 de esta Ley.

c) Relaciones e incidencias con las directrices de ordenación territorial.

d) Regulación de los usos del suelo y de la edificación.

e) Medidas de protección urbanística del medio rural, el patrimonio y el paisaje.

f) Definición del ámbito y condiciones de desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitado para actuaciones previstas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con destino a la creación de suelo empresarial público o a la construcción de viviendas de promoción pública.

4. Las normas subsidiarias y complementarias incluirán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.

b) Planos de información.

c) Planos de delimitación del suelo.

d) Ordenanzas de edificación y uso del suelo.

e) Normativa de protección del medio rural, el patrimonio cultural y el paisaje.

f) Cualesquiera otros documentos que sean procedentes para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.

Sección 3.ª Plan general de ordenación municipal

Artículo 52. *Consideraciones generales.*

1. Los planes generales de ordenación municipal, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral, abarcarán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

2. El contenido de los planes generales de ordenación municipal deberá ser congruente con los fines que en los mismos se determinen y adaptarse a las características y complejidad urbanística del territorio que sea objeto de la ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales.

3. Asimismo, el plan general deberá garantizar la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, el equilibrio de los beneficios y cargas derivados del plan entre las distintas áreas de reparto, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas en cada área de reparto.

Artículo 53. *Determinaciones de carácter general.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Objetivos generales y criterios de la ordenación compatibles con la normativa sectorial y ambiental, con los instrumentos de ordenación del territorio y con el planeamiento de los municipios limítrofes.

b) Clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o alguno de los distintos tipos y categorías establecidos en esta Ley.

c) División del suelo urbano en distritos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de esta Ley.

d) Delimitación de los sectores en suelo urbanizable delimitado.

e) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos.

En cualquier caso, se indicará para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.

f) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, hayan de ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

g) Delimitación de las cuencas de interés paisajístico en el término municipal y medidas para su adecuada protección y recuperación.

h) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, con fijación del aprovechamiento tipo, en su caso.

i) Carácter público o privado de las dotaciones.

j) Determinación, en su caso, de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y, en general, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. Asimismo, los planes generales deberán contener las determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al ambiente establecidas por el artículo 104 de esta Ley.

Artículo 54. *Determinaciones en suelo urbano consolidado.*

Los planes generales de ordenación municipal contendrán en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, indicando su carácter público o privado.

d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado y las condiciones de edificación, garantizando su integración en el entorno en que se deban emplazar.

e) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la edificación y de su entorno.

f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

g) Previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o traslado de elementos físicos o vegetales de interés.

h) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

i) En su caso, establecimiento de plazos para la edificación.

Artículo 55. *Determinaciones en suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado, cuando el plan general contenga su ordenación detallada, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, la delimitación de los polígonos necesarios para la ejecución del plan y la determinación del sistema de actuación de cada polígono.

2. Cuando el plan general remita la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, contendrá las siguientes determinaciones:

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

b) Determinación de los usos globales, tipologías edificatorias, altura máxima y superficie total edificable.

c) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones urbanísticas que habrá de prever el plan especial.

d) Previsión de los sistemas generales necesarios, en su caso, para el desarrollo del plan especial.

3. En todos los municipios, el plan general habrá de contemplar las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para emplazar el 20 por 100 de la edificabilidad residencial en cada distrito.

Artículo 56. *Determinaciones en suelo de núcleo rural.*

Los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley y, a tal efecto, incluirán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro y estudio del componente parroquial actual.

b) En su caso, emplazamiento reservado para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado.

c) Trazado de la red viaria pública.

d) Reglamentación del uso pormenorizado de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la edificación.

e) Cuantas otras resulten convenientes para la conservación y recuperación de la morfología del núcleo y la salvaguarda de los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos tradicionales.

f) Fijación de los indicadores que deban dar lugar a la necesidad de redactar un plan especial de protección, rehabilitación y mejora del medio rural para hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida.

Artículo 57. *Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán, en todo caso, en suelo urbanizable delimitado las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de sectores para su desarrollo en planes parciales.

b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales o especiales, determinando los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión de cada sector.

c) Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan.

d) Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, previsión de las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

A estos efectos, el plan deberá incluir un estudio que justifique la capacidad de las redes viarias y de servicios existentes y las medidas procedentes para atender las necesidades generadas y, en su caso, la implantación del servicio público de transporte, recogida de residuos urbanos y cuantos otros resulten necesarios.

Asimismo, el plan general establecerá obligatoriamente las características, dimensiones y capacidad mínima de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector y determinará con precisión los terrenos necesarios para la conexión con el sistema general viario y de infraestructuras y servicios urbanos existentes que deberán incluirse o adscribirse al desarrollo del sector.

Cuando proceda, se establecerán los mecanismos que permitan la redistribución de los costes entre los sectores afectados.

e) Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de la edificabilidad y las tipologías edificatorias.

2. Además de las determinaciones del número anterior, los planes generales podrán ordenar detalladamente, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, aquellos sectores de desarrollo urbanístico preferente, de manera que se puedan ejecutar directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En estos casos, será necesario que se garantice la ejecución del plan a través de actuaciones públicas programadas o privadas concertadas con la Administración.

Artículo 58. *Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado.*

En suelo urbanizable no delimitado, el plan general establecerá los criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional. En particular, podrá condicionarse la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el plan general.

Artículo 59. *Determinaciones en suelo rústico.*

Los planes generales de ordenación municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las distintas categorías de suelo rústico.

b) Determinación de las condiciones estéticas y características de diseño de las construcciones, incluyendo los materiales y colores a emplear en la fachada y cubierta de las edificaciones.

c) Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural.

Artículo 60. *Estrategia de actuación y estudio económico.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la estrategia para el desarrollo coherente del plan y, en particular, determinarán la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

2. Asimismo, determinarán los ámbitos de actuación preferente en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado, para los que habrán de fijarse los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones públicas programadas o privadas concertadas con los particulares, así como las determinaciones de la ordenación detallada sin necesidad de remisión al planeamiento de desarrollo.

3. El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

Artículo 61. *Documentación.*

1. Las determinaciones del plan general de ordenación municipal a que se hace referencia en esta sección se desarrollarán en los siguientes documentos, con el contenido que se fije reglamentariamente:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de sus determinaciones.

b) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional.

c) Estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.

d) Planos de información.

e) Planos de ordenación urbanística del territorio.

f) Normas urbanísticas.

g) Estrategia de actuación y estudio económico.

h) Catálogo de elementos a proteger o recuperar.

i) Aquellos otros que se estimen necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones.

2. El estudio del medio rural servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva. A estos efectos, analizará detalladamente los usos del suelo, los cultivos, el paisaje rural, la tipología de las edificaciones y construcciones tradicionales de la zona, las infraestructuras existentes, los caminos y vías rurales, el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes y cualquier otra circunstancia relevante para la justificación de las determinaciones en suelo rústico.

3. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá por objeto determinar las medidas a adoptar para la preservación y mejora del medio rural, definiendo los elementos que lo constituyan y su inserción en el marco comarcal y destacando la división parroquial, el sistema de núcleos de población y su relación con el medio natural o productivo.

A fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, su morfología, infraestructuras y dotaciones urbanísticas existentes, consolidación edificatoria, patrimonio arquitectónico y cultural y cualquier otra circunstancia urbanística relevante para justificar las determinaciones sobre el suelo de núcleo rural. El estudio incluirá una ficha, plano y fotografía aérea individualizada para cada núcleo rural, en cuyos documentos se recogerá la información urbanística anteriormente indicada.

4. El estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico tendrá por objeto el análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones del plan general sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.

El documento elaborado deberá incluir la correspondiente ficha-resumen de las afecciones que pudieran incidir en cada uno de los recursos naturales y bienes a proteger, el catálogo de las medidas correctoras, en su caso, y la justificación de la implantación de las nuevas infraestructuras y servicios urbanos.

Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo

Subsección 1.ª Disposición común

Artículo 62. *Disposición común a los planes de desarrollo.*

1. Los planes parciales y planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la previsión de nuevas dotaciones públicas, la resolución de problemas de circulación y otros fines análogos.

b) Que no afecten ni alteren de ningún modo a las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 53, 55.2 y 57 de esta Ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.

c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni la alteración de los usos globales.

d) Que no supongan una disminución, fraccionamiento o deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para las dotaciones locales.

2. Los planes parciales y especiales podrán reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que el reajuste no afecte a suelo rústico de especial protección ni a dotaciones públicas y que no suponga una alteración igual o superior al 5 por 100 del ámbito delimitado por el plan general. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios afectados.

Subsección 2.ª Planes parciales

Artículo 63. *Planes parciales: Objeto.*

1. Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.
2. En municipios sin planeamiento general también podrán aprobarse planes parciales para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitado por las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.

Artículo 64. *Determinaciones de los planes parciales.*

Los planes parciales contendrán en todo caso las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.
b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.
c) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 47 de esta Ley.
d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
f) En todos los municipios, el plan parcial deberá prever las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para localizar el 20 por 100 de la edificabilidad residencial en cada sector.
g) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.
h) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos a utilizar por la población futura. Igualmente deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, residuos sólidos y otros.
Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.
i) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por su ordenación mediante plan especial.
j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos los de urbanización y edificación.
k) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y determinación del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.
l) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Artículo 65. *Documentación de los planes parciales.*

Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Subsección 3.ª Planes de sectorización

Artículo 66. *Planes de sectorización.*

1. Los planes de sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado.
2. Los planes de sectorización deben resolver la adecuada integración del ámbito delimitado en la estructura de ordenación municipal definida por el plan general.
3. Los planes de sectorización deben contener las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del sector que será objeto de transformación, de acuerdo con los criterios básicos establecidos por el plan general.
b) Las determinaciones de ordenación básica propias del plan general para el suelo urbanizable delimitado, señaladas en el artículo 57 de esta Ley.
c) La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el número 1 del artículo 47, que habrán de emplazarse en el interior del sector con independencia de las dotaciones locales.
d) Las determinaciones establecidas en el artículo 64 para los planes parciales.

4. En todo caso, la aprobación del plan de sectorización implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

Artículo 67. *Documentación de los planes de sectorización.*

Los planes de sectorización comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de delimitación del nuevo sector, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Subsección 4.ª Planes especiales

Artículo 68. *Finalidades de los planes especiales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales de ordenación municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, proteger, rehabilitar y mejorar el medio rural u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

2. En ausencia de planeamiento general municipal, o cuando éste no contuviese las previsiones detalladas oportunas, podrán aprobarse planes especiales únicamente con la finalidad de proteger ámbitos singulares, rehabilitar y mejorar el medio rural o establecer infraestructuras y dotaciones urbanísticas básicas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

3. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del planeamiento correspondiente y, en todo caso, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

4. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 69. *Planes especiales de protección.*

1. Los planes especiales de protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las áreas forestales, los espacios productivos, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores de interés.

2. Con tales fines podrán afectar a cualquier clase de suelo e incluso extenderse a varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos, y podrán establecer las medidas necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores que se deban proteger, imponiendo las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir.

3. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 75 de esta Ley.

Artículo 70. *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado previstas en el plan general para la descongestión de esta clase de suelo, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas u otros fines análogos.

2. Los planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad e incluirán, al menos, las determinaciones y documentación propias de los planes parciales.

Artículo 71. *Planes especiales de infraestructuras y dotaciones.*

1. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones tienen por objeto el establecimiento y ordenación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, y de las instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas.

2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de los espacios reservados para infraestructuras y dotaciones urbanísticas y su destino concreto.

b) Las medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para solventar los problemas que genere en el viario y demás dotaciones urbanísticas.

c) Medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad y accesibilidad de las infraestructuras y dotaciones urbanísticas.

Artículo 72. *Planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural.*

1. Estos planes especiales tendrán por finalidad la protección, rehabilitación y mejora de los elementos más característicos de la arquitectura rural, de las formas de edificación tradicionales, de los conjuntos significativos configurados por ellas y de los núcleos rurales.

2. El ámbito de cada plan especial abarcará los terrenos comprendidos en uno o varios núcleos rurales completos, así como los terrenos clasificados como suelo rústico pertenecientes a uno o varios términos municipales.

3. El plan especial contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las áreas geográficas homogéneas en razón a la morfología de los asentamientos de población, tipología de las edificaciones, valores y potencialidades del medio rural merecedoras de protección y otras circunstancias relevantes.

b) Estudio de las parroquias y delimitación de las áreas geográficas homogéneas en razón a la morfología del asentamiento de población, tipología de las edificaciones, valores y potencialidades del medio rural merecedoras de protección y otras circunstancias relevantes.

c) Delimitación de los núcleos rurales incluidos en su ámbito.

d) Determinación de las condiciones de volumen, forma, tipología, características estéticas, materiales a emplear y técnicas constructivas, condiciones de implantación y aquellas otras que se estimen necesarias para garantizar la conservación y preservación de las características propias del medio.

e) Identificación de los elementos que deban ser objeto de protección específica para su conservación y recuperación, que habrán de incluirse en el correspondiente catálogo, así como aquellos cuya demolición o eliminación sea procedente.

f) Actuaciones previstas para la conservación, recuperación, potenciación y mejora de los asentamientos tradicionales y su entorno.

g) Cualesquiera otras determinaciones necesarias para el cumplimiento de sus fines.

h) Previsión de las áreas en que sea necesaria la realización de actuaciones de carácter integral, para las que deberán delimitarse los correspondientes polígonos. En estos casos, la densidad máxima no podrá superar las 25 viviendas por hectárea, sin perjuicio del cumplimiento obligado de las condiciones de uso y edificación establecidas en la presente Ley.

Subsección 5.ª Estudios de detalle

Artículo 73. *Estudios de detalle.*

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
b) Ordenar los volúmenes edificables.
c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
f) Parcelar el suelo.
g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

Subsección 6.ª Planes de iniciativa particular

Artículo 74. *Planes de iniciativa particular.*

Los planes parciales y especiales de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en este título, las siguientes:

a) Determinación de la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.
b) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe total del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias. Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y se cancelarán, a petición de los interesados, una vez que quede inscrito el instrumento de equidistribución en el Registro de la Propiedad.

Subsección 7.ª Catálogos

Artículo 75. *Catálogos.*

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de los planes cuyo objeto es identificar las construcciones, recintos, jardines, monumentos, inmuebles u otros elementos que, por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos, se estime conveniente conservar, mejorar o recuperar.
2. Los instrumentos de planeamiento contendrán obligatoriamente un catálogo en el que se identificarán los núcleos rurales, inmuebles, construcciones, instalaciones u otros elementos existentes de carácter tradicional en suelo rústico, o conjuntos de éstos, que merezcan ser objeto de especial protección en razón a sus valores culturales, históricos, artísticos, arqueológicos o etnográficos, tales como viviendas, hórreos, fuentes, cruceros, molinos, pazos, iglesias, puentes, yacimientos arqueológicos y otros.
3. El planeamiento habrá de contemplar las medidas necesarias para la protección, conservación, recuperación y aprovechamiento social y cultural de los bienes incluidos en el catálogo.
4. El catálogo contendrá una ficha individualizada de cada elemento catalogado en la que se recogerán, como mínimo, sus datos identificativos, ubicación y delimitación de su ámbito de protección, descripción gráfica de sus características constructivas, estado de conservación y determinaciones para su conservación, rehabilitación, mejora o recuperación.

CAPÍTULO II

Elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 76. *Elaboración del plan.*

Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los planes de ordenación y, al efecto, facilitarán a los organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 77. *Suspensión de licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formación o reforma.
Dicho acuerdo habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.
2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan la modificación de la ordenación urbanística vigente; a estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.
3. La suspensión a que se refiere el número 1 anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si dentro de este plazo se hubiera producido acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística.
La suspensión determinada por la aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años a contar de dicha aprobación y en cualquier caso se extinguirá con la aprobación definitiva del planeamiento.
4. Extinguidos los efectos de la suspensión, en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.
5. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, siempre que su otorgamiento no sea posible, por resultar incompatible con la nueva ordenación establecida.

Artículo 78. *Propuestas de planeamiento.*

Las entidades, organismos y particulares interesados podrán remitir al Ayuntamiento propuestas de planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para la redacción del planeamiento. La aceptación de dichas propuestas o anteproyectos por el órgano al que corresponda la aprobación del planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos.

Sección 2.ª Iniciativa y colaboración en el planeamiento

Artículo 79. *Planes de iniciativa particular.*

1. Los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo del plan general.
2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos, cuando así se contemplase en el plan general, dentro de los plazos establecidos al efecto.
3. Si hubiesen obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo su redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Sección 3.ª Competencia para su formulación

Artículo 80. *Formulación de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.*

Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento serán formuladas por el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 81. *Formulación del planeamiento general.*

1. Los planes generales de ordenación municipal serán formulados por los Ayuntamientos respectivos.
2. En los supuestos en que algún Ayuntamiento no llegara a formular y aprobar el correspondiente plan general, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá requerir su formulación, señalando el plazo máximo para iniciar su tramitación. En el supuesto de que el municipio no cumpla este requerimiento o paralice injustificadamente su tramitación, podrá el conselleiro disponer que se proceda, por subrogación, a la formulación del plan general por el órgano de la Administración autonómica que corresponda. En este caso, la tramitación se realizará dando audiencia al Ayuntamiento respectivo, por plazo de dos meses, antes de la aprobación inicial y de la aprobación definitiva.

Artículo 82. *Ordenación urbanística que afecte a varios municipios.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un territorio que afecte a varios municipios aconsejasen la ordenación conjunta del mismo, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá declarar su procedencia, de oficio o a petición de todos o alguno de los municipios afectados.
2. Igual medida será de aplicación cuando resultase procedente ordenar urbanísticamente alguna comarca.
3. En ambos supuestos, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio resolverá sobre la procedencia de la actuación propuesta y determinará su ámbito y a quién corresponde su formulación.
4. Los Ayuntamientos interesados participarán activamente en el proceso de elaboración y tramitación del plan y en la financiación de los costes en la forma en que determine la resolución del Conselleiro.

Artículo 83. *Formulación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los planes parciales, planes especiales, planes de sectorización y estudios de detalle podrán ser formulados por los Ayuntamientos, por otros órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.
2. Los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural podrán ser formulados por el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio o por los municipios afectados.

Sección 4.ª Procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento

Subsección 1.ª Elaboración del planeamiento

Artículo 84. *Elaboración del planeamiento municipal.*

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se efectuará por facultativos con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos.
2. La redacción del proyecto de plan general habrá de realizarse por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los que, al menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o ingeniero de caminos, canales y puertos.
3. Acordada la redacción de cualquier instrumento de ordenación urbanística, podrá formularse potestativamente un avance del plan que sirva de orientación a su redacción, en el que se contengan la estrategia, directrices y objetivos generales del plan. A continuación se abrirá un período de información pública por plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, durante el cual las entidades y los particulares podrán sugerir lo que estimen oportuno y presentar propuestas y convenios urbanísticos que estimen procedentes.

Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento

Artículo 85. *Procedimiento de aprobación del plan general.*

1. Terminada la fase de elaboración del planeamiento, e inmediatamente antes de su aprobación inicial, el expediente completo será remitido al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para su informe, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses. Transcurrido este plazo, podrá continuar la tramitación del plan.
2. El Ayuntamiento que lo formuló procederá a su aprobación inicial y a continuación será sometido al trámite de información pública, como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los periódicos de mayor circulación en la provincia, debiendo publicarse el anuncio, en este último caso, en dos días consecutivos. Simultáneamente y durante el mismo plazo, se dará audiencia a los municipios limítrofes. No será precisa la notificación del trá-

mite de información pública a los propietarios de terrenos afectados.

3. Simultáneamente al trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las Administraciones Públicas competentes los informes sectoriales que resulten necesarios, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

5. Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el pleno del Ayuntamiento aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes y lo someterá, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano autonómico competente que haya de otorgar la aprobación definitiva.

La Consellería, en el plazo de un mes, examinará con carácter previo la integridad documental tanto del proyecto de plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite, o la existencia de alguna deficiencia en la documentación del proyecto, requerirá la subsanación de las deficiencias observadas, fijando plazo al efecto. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Una vez completado el expediente, el Conselleiro adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan. La aprobación podrá ser parcial cuando las deficiencias sólo afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento se pueda aplicar con coherencia. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y remita el documento corregido a la consellería para su aprobación definitiva.

b) Si no procede otorgar la aprobación definitiva, el órgano competente señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procede introducir, al objeto de que, una vez subsanadas y aprobadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el documento para su aprobación definitiva, salvo que hubiese quedado relevado de hacerlo por la escasa importancia de las modificaciones.

c) Denegar la aprobación definitiva en el supuesto de que el plan en tramitación se estime inviable porque las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

6. En caso de que pretenda introducirse, en el momento de la aprobación provisional por el pleno municipal, modificaciones que signifiquen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, por la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo, o en relación con la estructura general y orgánica del territorio, se abrirá un nuevo trámite de información pública con anterioridad al referido acuerdo del pleno municipal y de la remisión de la documentación oportuna a la Consellería para resolver sobre su aprobación definitiva.

7. Para resolver sobre la aprobación definitiva, la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio analizará:

a) La integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.

b) La conformidad del plan con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la protección del medio rural.

c) La coherencia del plan con las directrices de ordenación del territorio y los demás instrumentos previstos en la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, así como con las normas técnicas de planeamiento.

d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carácter local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal.

En todo caso, dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la ordenación urbanística de los terrenos situados en la franja de 500 metros desde la ribera del mar afecta a los intereses autonómicos.

8. El plan general se entenderá aprobado definitivamente si transcurren tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente sin que éste hubiera comunicado la resolución, siempre que el plan contenga los documentos y determinaciones preceptivos.

9. Los instrumentos de planeamiento son disposiciones de carácter general, por lo que su aprobación definitiva no podrá recurrirse en vía administrativa, sino tan sólo a través del correspondiente recurso contencioso-administrativo en los términos previstos en la legislación aplicable.

Artículo 86. *Tramitación de planeamiento de desarrollo.*

1. La tramitación de los planes parciales, planes especiales y planes de sectorización se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante un mes y como máximo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los periódicos de mayor circulación en la provincia, debiendo publicarse el anuncio, en este último caso, en dos días consecutivos. Simultáneamente se notificará individualizadamente a todos los propietarios de los terrenos afectados; a estos efectos, únicamente será obligatoria la notificación a los titulares que figuren en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, debiendo contenerse la relación en la documentación del plan.

b) Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las Administraciones Públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

c) Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir informe respecto a la conformidad del plan con la legislación vigente y la calidad técnica de la ordenación proyectada.

d) La aprobación de planes de sectorización y de planes especiales no previstos en el plan general requerirá en todo caso la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad, la tutela de los intereses supramunicipales, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.

A estos efectos, cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes y lo someterá, con el expediente completo debidamente diligenciado, al Conselleiro competente en materia de urba-

nismo y ordenación del territorio para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería.

La Consellería, en el plazo de un mes, examinará con carácter previo la integridad tanto del proyecto de plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en la documentación del proyecto, requerirá la subsanación de las deficiencias observadas, fijando plazo al efecto. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe autonómico.

En los demás casos, no será necesario el informe de la Consellería ni la aprobación provisional del plan.

e) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.

f) Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el Ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 87. *Tramitación de los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural.*

1. La tramitación de los planes especiales de protección, rehabilitación y mejora del medio rural corresponde al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio o al municipio que lo hubiera formulado.

2. La aprobación inicial se adoptará por el órgano que lo hubiera formulado, sometiéndolo a información pública por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que será publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos periódicos de mayor circulación en el ámbito de la Comunidad Autónoma, con audiencia a los Ayuntamientos afectados en los supuestos de que no lo hubieran formulado.

3. Cuando el plan sea tramitado por la Administración municipal, serán de aplicación los apartados 3, 4, 5 y 6 del artículo 85 de esta Ley.

4. Cumplidos los trámites precedentes, se someterá el plan a informe preceptivo de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, podrán proseguirse las actuaciones, disponiendo el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio del plazo de dos meses para su aprobación definitiva.

Transcurridos cinco meses desde la entrada del expediente en la Consellería sin que se notificase resolución expresa, se entenderá denegada la aprobación del expediente por aplicación del silencio administrativo.

Artículo 88. *Tramitación de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y de otros instrumentos que afecten a varios municipios.*

1. Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento y los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a varios municipios serán tramitados por el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, siguiendo el procedimiento previsto en este capítulo.

2. Antes de la aprobación definitiva se dará traslado del documento elaborado a los municipios afectados a fin de que puedan examinarlo y pronunciarse sobre el mismo mediante acuerdo adoptado por el pleno de la corporación en el plazo máximo de un mes.

Sección 5.ª Otras disposiciones

Artículo 89. *Competencia para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la aprobación definitiva de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento, de los planes generales de ordenación municipal, de los planes de protección, rehabilitación y mejora del medio rural y de los instrumentos de planeamiento que afecten a varios términos municipales.

2. La aprobación definitiva de los planes parciales, especiales y de sectorización y de los estudios de detalle corresponderá al órgano municipal competente.

Artículo 90. *Plazos para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo del plan general será de tres meses, a contar desde su presentación en el Registro General del Ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, podrá entenderse denegada la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, y para la aprobación de los estudios de detalle será de tres meses, a contar desde el acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, quedarán aprobados definitivamente, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hubieran obtenido los informes preceptivos en sentido favorable.

3. No se aplicará el silencio administrativo estimatorio cuando los planes o instrumentos contuviesen determinaciones contrarias a la Ley, a los planes de superior jerarquía o a las directrices de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 91. *Regla especial de tramitación.*

El Consello de la Xunta de Galicia podrá acordar la declaración de urgencia en la tramitación de los planes de desarrollo del plan general tramitados a iniciativa de las administraciones públicas o de empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público cuyo fin principal sea la urbanización, creación de suelo o construcción de viviendas de promoción pública.

En este caso, se reducirán los plazos a dos meses para la aprobación inicial y a cuatro meses para la aprobación definitiva, computados según dispone el artículo anterior. Transcurrido cualquiera de estos plazos sin que el Ayuntamiento hubiera comunicado la resolución procedente, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio actuará por subrogación en la tramitación y aprobación definitiva del plan.

SECCIÓN 6.ª VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Artículo 92. *Vigencia de los planes.*

1. Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento habrá de publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el «Diario Oficial de Galicia» y el documento que contenga la normativa y las ordenanzas, en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, ésta será comunicada a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la vez que se le dará traslado de una copia autenticada de dos ejemplares del instrumento aprobado definitivamente con todos los planos y documentos que integran el plan sobre los que hubiera recaído el acuerdo de aprobación definitiva, debidamente diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar dicho extremo.

En el anuncio de aprobación definitiva se hará constar la remisión de la documentación a la Consellería.

4. La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas al cumplimiento de lo dispuesto en este artículo y a lo que disponga al efecto la legislación reguladora de la Administración actuante.

5. En las materias reguladas por la presente Ley, será la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la que tenga la competencia para proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las Corporaciones locales, regulado por el artículo 217 de la Ley 5/1997, de Administración Local de Galicia, y por los artículos 65 y 66 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local. Es asimismo esta Consellería a la que habrá de efectuarse la comunicación de los actos y acuerdos municipales según lo previsto en la legislación del régimen local. Los plazos a que hacen referencia los preceptos citados comenzarán a contar desde la recepción de la documentación en el Registro de la Consellería, correspondiendo al Conselleiro formular, en su caso, el correspondiente requerimiento.

Artículo 93. *Alteración del planeamiento.*

1. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o a la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

2. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente y se observarán las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

3. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de los polígonos.

4. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 de la presente Ley.

Artículo 94. *Modificación de los planes.*

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas encaminadas a la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, al descongestionamiento urbano, a la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos, a la eliminación de usos no deseables o a la incorporación de otros necesarios, a la creación de nuevas dotaciones urbanísticas públicas, a la resolución de problemas de circulación y a otros fines públicos.

2. No podrán formularse nuevas modificaciones del planeamiento urbanístico durante la tramitación de un plan general de ordenación municipal o de su revisión; esto es, desde su aprobación inicial hasta su aprobación definitiva, salvo en ejecución de sentencias.

3. Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del artículo 47, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

4. Si la modificación de los planes urbanísticos afectase a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, su aprobación requerirá el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

5. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento que conlleven la disminución o eliminación de dotaciones públicas, sin prever la sustitución de las que se eliminen por otras de superficie y funcionalidad similar en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable, salvo que se justifique su innecesariedad y se mantengan los estándares de reserva mínimos establecidos en la presente Ley.

Artículo 95. *Modificación de los planes en suelo rústico.*

1. Se prohíbe toda modificación del planeamiento urbanístico que conlleve la conversión o inclusión directa de suelo rústico en la clase de suelo urbano.

2. Sólo será admisible el cambio de clasificación del suelo rústico en urbanizable cuando se justifique de modo fehaciente y manifiesto la pérdida de los valores rurales, tradicionales, paisajísticos, etnográficos, culturales y, en general, las razones determinantes de su inclusión en el suelo rústico. En este caso, será necesario obtener el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

3. No se podrá clasificar o reclasificar como suelo urbanizable el suelo rústico que hubiera sufrido los efectos de un incendio forestal a partir de la entrada en vigor de la presente Ley o en los cinco años anteriores

a la misma, salvo autorización expresa del Consello de la Xunta de Galicia y en la forma que reglamentariamente se determine.

4. La competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones del planeamiento cuyo objeto sea la reclasificación de suelo rústico de especial protección corresponde al Consello de la Xunta de Galicia, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El plazo para la aprobación definitiva será de seis meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá denegada la aprobación de la modificación.

Artículo 96. *Suspensión del planeamiento.*

1. El Consello de la Xunta, a instancias del Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá suspender para su revisión, en todo o en parte del ámbito a que se refieran, la vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El acuerdo de iniciación del expediente corresponde al Conselleiro y determina por sí solo la suspensión automática del procedimiento de otorgamiento de licencias hasta la entrada en vigor de la ordenación provisional.

3. Con el acuerdo de suspensión, que habrá de ser adoptado por el Consello de la Xunta en el plazo de tres meses desde el acuerdo de iniciación, se aprobará la ordenación provisional, que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y estará vigente con carácter transitorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento.

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 97. *Ejecutividad del planeamiento.*

Los instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor según lo dispuesto en el artículo 92 de la presente Ley.

Artículo 98. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Cuando para la ejecución del planeamiento no fuese necesaria la expropiación del dominio y bastase la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el derecho privado o administrativo, podrá imponerse, si no se alcanzase acuerdo con el propietario, con arreglo al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Asimismo, cuando hayan de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del planeamiento, podrá expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada Ley.

Artículo 99. *Iniciación de expropiaciones por ministerio de la Ley.*

Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas, el titular de los bienes advertirá a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley si transcurren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

Para ello, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y, si transcurrieran tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado de Expropiación de Galicia, que fijará el justiprecio.

Artículo 100. *Publicidad.*

1. Los instrumentos de ordenación urbana, con todos sus documentos, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos, obtener copias de los mismos previo pago del precio correspondiente y recabar información sobre los mismos en el Ayuntamiento.

2. Toda persona tendrá derecho a que el municipio correspondiente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a un terreno concreto o al sector, polígono o ámbito de planeamiento en que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse por la Administración municipal en el plazo más breve posible y, como máximo, en el de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro municipal.

3. Los Ayuntamientos deberán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes en suelo urbano y urbanizable.

Al expedir la cédula, si el plan estuviese en proceso de modificación o revisión, se hará constar expresamente esta circunstancia en la misma.

Artículo 101. *Obligatoriedad.*

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la presente ley, en las normas que la desarrollan y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuviesen en los planes u ordenanzas, así como las que, con independencia de los mismos, se concediesen.

Artículo 102. *Usos y obras provisionales.*

No obstante la obligatoriedad de la observancia de los planes, si no hubiesen de dificultar su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se haya iniciado el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no se hallen expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

Artículo 103. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen disconformes con el mismo quedarán sometidos al régimen de fuera de ordenación.
2. En las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del nuevo planeamiento sólo se podrán autorizar obras de mera conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente.
3. En las construcciones sólo parcialmente incompatibles con el nuevo planeamiento se podrán autorizar las obras de mejora, ampliación o reforma que se determinen en el plan.
4. El Ayuntamiento comunicará al Registro de la Propiedad, a efectos de su constancia, las limitaciones y condiciones especiales en la concesión de licencias en edificaciones fuera de ordenación.

TÍTULO III

Normas de aplicación directa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 104. *Adaptación al ambiente.*

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen emplazadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, típico o tradicional deberán armonizar con el mismo. Igualmente cuando, sin existir un conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
b) En los lugares de paisaje abierto o natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la ubicación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.
c) La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas y cubiertas de las edificaciones y los cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.
d) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.

Artículo 105. *Altura de las edificaciones.*

En municipios sin planeamiento general, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas ni sobrepasar los 7 metros de altura medidos desde la rasante del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Artículo 106. *Protección de las vías de circulación.*

1. Las construcciones y cierres que se construyan con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes, en zonas no consolidadas por la edificación, tendrán que desplazarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía pública a la que den frente, salvo que el instrumento de ordenación establezca una distancia superior.

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de mojones y cierres de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica.

En todo caso, deberá cumplirse lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación.

2. No se podrán realizar obras de construcción de nuevas vías de circulación de vehículos automóviles que no estén previstas en los planes generales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

TÍTULO IV

Ejecución de los planes de ordenación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 107. *Finalidad.*

1. Las normas que regulan la gestión urbanística tienen como finalidad garantizar la ejecución de las previsiones del planeamiento, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del mismo y establecer los cauces para garantizar que la comunidad participe en las plusvalías que genera la habilitación de suelo para usos urbanísticos.
2. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la presente Ley.

Artículo 108. *Competencias.*

1. La ejecución de los planes de ordenación urbanística corresponde a los municipios.

La Comunidad Autónoma podrá también ejecutar el planeamiento urbanístico en desarrollo de sus competencias y siempre que concurra un interés supramunicipal.

2. La ejecución de los planes por el sistema de expropiación puede ser objeto de concesión administrativa o ser asumida por los órganos o entidades de la Administración autonómica o del Estado.
3. Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos por la presente Ley.

Artículo 109. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento que contenga la ordenación detallada.
2. En suelo urbano no consolidado será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto, se precisará la aprobación del correspondiente plan especial, de acuerdo con lo que se establezca en el planeamiento general.
3. En suelo urbanizable delimitado se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, salvo que el plan general hubiera establecido la ordenación detallada.

4. En suelo urbanizable no delimitado se exigirá previamente la aprobación del correspondiente plan de sectorización.

5. La ejecución de los sistemas generales exigirá la aprobación previa de un plan especial cuando su delimitación y ordenación detallada no estuviera contenida en el plan general.

Artículo 110. *Ejecución y conservación de obras de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.

4. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. La recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

En caso de que la Administración no resuelva expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, a contar desde que se inste la recepción, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recibidas las obras.

6. La conservación de la urbanización corresponderá al Ayuntamiento. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, y, en este caso, la conservación de la urbanización corresponderá a esta entidad por el plazo que señale el plan.

Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines. Los requisitos para su constitución e inscripción en el Registro administrativo correspondiente y el contenido mínimo de los estatutos se establecerán reglamentariamente.

Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán obligatorias y exigibles por la vía de apremio.

Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano municipal competente.

CAPÍTULO II

Áreas de reparto

Artículo 111. *Determinación.*

1. Los planes generales de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de beneficios y cargas en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado.

2. En suelo urbano consolidado, los planes generales no podrán definir áreas de reparto ni ningún otro instrumento o técnica de distribución de cargas y beneficios, sin perjuicio del contenido de los derechos y obligaciones de los propietarios de esta clase de suelo recogidos en el artículo 19 de la presente Ley.

3. Las áreas de reparto podrán ser discontinuas tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

4. En el suelo urbanizable delimitado, las áreas de reparto incluirán uno o varios sectores completos y los sistemas generales que se integren en ellos o que se les adscriban a efectos de su gestión.

5. En suelo urbanizable no delimitado, las áreas de reparto se definirán por medio de los planes de sectorización que las ordenen y desarrollen, conforme a los criterios señalados al efecto en el plan general, incluyendo obligatoriamente los terrenos necesarios para sistemas generales y dotaciones públicas así como los enlaces del sector con los sistemas generales viarios y sistemas generales de infraestructuras existentes.

Artículo 112. *Reglas para la delimitación.*

1. La delimitación de áreas de reparto se efectuará teniendo en cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas.

2. Serán incluidos en las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales, salvo cuando su propia magnitud determine la improcedencia de que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios.

3. Dentro de cada área de reparto deberán delimitarse polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización que fueran procedentes.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento tipo

Artículo 113. *Cálculo en suelo urbano no consolidado.*

1. En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo habrá de deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento.

3. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

4. No será necesario que el plan general determine el aprovechamiento tipo cuando, efectuada la distribución de los sistemas generales y la atribución de usos e intensidades, se puedan estimar suficientemente equilibrados los aprovechamientos.

A estos efectos, el plan general deberá justificar la equivalencia y la nivelación del aprovechamiento de los distintos polígonos en razón a la proporción de sistemas que se habrán de incluir o adscribir en cada uno de ellos y al valor relativo de los usos e intensidades previstos.

Artículo 114. *Cálculo en suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan.

CAPÍTULO IV

Reglas generales para la equidistribución

SECCIÓN 1.ª PRINCIPIOS Y CRITERIOS

Artículo 115. *Objeto.*

1. La equidistribución tiene por objeto distribuir justamente las cargas y beneficios de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y ubicar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al municipio.

2. Se entenderá por instrumento de equidistribución o reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de su ámbito espacial, el principio de la justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística.

4. La distribución justa de las cargas y beneficios de la ordenación será necesaria siempre que el plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

Artículo 116. *Contenido del instrumento de equidistribución.*

1. El instrumento de equidistribución tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas.

En suelo urbano no consolidado, el derecho de los propietarios afectados será proporcional al valor urbanístico de la superficie de sus respectivas fincas.

No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes habrá de referirse al momento de presentación del instrumento de equidistribución para su aprobación o tramitación por el municipio.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe habrá de satisfacerse al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado.

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del polígono no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución.

f) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se considerará el valor de repercusión en parcela, determinado en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor de repercusión en parcela no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del plan en ejecución, o hubiera perdido su vigencia, se calculará aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán de conformidad con lo establecido en los párrafos anteriores.

g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o superficies que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación con arreglo al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuese necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda con arreglo al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la equidistribución sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los inmuebles que hubieran iniciado expediente de declaración de bien de interés cultural o estén incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 75.

Artículo 117. *Procedimiento de aprobación.*

1. El expediente de aprobación del instrumento de equidistribución se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono.

2. La iniciación del expediente de equidistribución implica, sin necesidad de declaración expresa, la sus-

pensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono.

3. Una vez aprobado inicialmente por el órgano municipal competente, se someterá el proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días a través de la correspondiente publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, con notificación individualizada a los interesados.

A estos efectos, el municipio deberá tener a disposición del público un ejemplar del expediente administrativo, con toda la documentación obrante.

4. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de dos meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio salvo en los supuestos en los que en la fase de información pública o durante la instrucción del expediente se hubieran formulado alegaciones por los propietarios o titulares de derechos afectados, en cuyo caso el silencio tendrá efectos desestimatorios.

5. El procedimiento establecido en el presente artículo se aplicará con carácter supletorio a los sistemas de actuación indirectos previstos en la Ley.

Artículo 118. *Efectos.*

1. El acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución surtirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2. La aprobación definitiva del instrumento de equidistribución habilita a la Administración para proceder, inmediatamente y sin ulterior trámite, a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 119. *Extinción o transformación de derechos y cargas.*

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, fijándose su importe en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la equidistribución declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían de recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga se valorara. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Artículo 120. *Inscripción.*

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de equidistribución, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la forma que se establece en la legislación aplicable.

Artículo 121. *Efectos tributarios y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.*

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la equidistribución, cuando se efectúan en favor de los propietarios comprendidos en el correspondiente polígono y en proporción a sus respectivos derechos, gozarán de todas las exenciones tributarias que establezca la legislación aplicable. Respecto a la incidencia de estas transmisiones en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se estará a lo dispuesto en la normativa estatal.

2. Supletoriamente se aplicarán a la equidistribución las normas de la expropiación forzosa.

Sección 2.ª Operaciones de reorganización de la propiedad en suelo urbano consolidado

Artículo 122. *Objeto.*

1. Cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado, en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el municipio podrá delimitar zonas de normalización de fincas sin que ello produzca minoración de los aprovechamientos atribuidos por el plan ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.

Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento.

2. El procedimiento para delimitar las zonas de normalización de fincas, si no se contuviera en el planeamiento de ordenación detallada, se iniciará de oficio o a instancia de parte, y deberá incluir una memoria y planos justificativos, sometiéndose a audiencia de los interesados por plazo de veinte días. La competencia para la resolución del procedimiento corresponde al órgano municipal competente.

CAPÍTULO V

Polígonos de ejecución y otros instrumentos de la gestión urbanística

Artículo 123. *Polígonos.*

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del pla-

neamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, los polígonos podrán ser discontinuos a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en el artículo 124 de la presente Ley.

3. No podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 15 por 100 con relación al aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Artículo 124. *Actuaciones aisladas.*

El municipio podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos en el artículo 166.1 de la presente Ley.

Artículo 125. *Sociedades mercantiles para la ejecución del planeamiento.*

1. Las entidades locales y demás Administraciones públicas podrán constituir sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o mayoritariamente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los planes de ordenación.

2. La participación de la iniciativa privada en el capital social deberá realizarse con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia inherentes a la contratación administrativa. No obstante, la Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

3. La Administración podrá encomendar a estas sociedades instrumentales, de forma directa, la ejecución de las obras de urbanización y las operaciones de gestión y ejecución del polígono, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido.

CAPÍTULO VI

Sistemas de actuación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 126. *Clases de sistemas de actuación.*

1. Los polígonos se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.
2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concierto.
2. Compensación.
3. Concesión de obra urbanizadora.

3. La expropiación forzosa podrá aplicarse, además, para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 127. *Elección del sistema de actuación.*

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable, teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran.

2. La determinación del sistema de actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. La modificación del sistema de actuación podrá ser aprobada por el municipio, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previa información pública por plazo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados.

Cuando los propietarios sean desconocidos, se ignore el lugar de notificación o intentada la notificación no pudiera practicarse, la notificación se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del municipio y en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión indirecta y no se ejecutara conforme a los plazos o planes de etapas establecidos, o hubiera transcurrido más de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico detallado sin que se hubiere iniciado el proceso de desarrollo y ejecución, el municipio podrá sustituir el sistema de ejecución por el procedimiento establecido en el número anterior. El cambio de sistema no se materializará si los afectados ofrecen en el trámite de información pública garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y las formalizan en el plazo que acuerde el municipio.

Artículo 128. *Cumplimiento de las previsiones de urbanización establecidas.*

1. Las previsiones de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberán ser desarrolladas en los plazos establecidos al efecto en el planeamiento detallado.

2. Los deberes a que se refiere el número anterior se considerarán cumplidos en la siguiente forma:

a) El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

b) El deber de ejecutar la urbanización, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. El incumplimiento de estas obligaciones, cuando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que la administración pueda sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por un sistema de actuación directo, con independencia de las restantes consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar faculta al municipio para sustituir el sistema de actuación por el de expropiación.

Asimismo, el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá acordar la actuación pública directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a través del sistema de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, que se adoptará previa audiencia al Ayuntamiento y a los propietarios incumplidores.

4. El incumplimiento de los propietarios de las obligaciones señaladas en el apartado primero de este precepto provocará la incautación de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifiesten su interés en desarrollar la actuación y garanticen el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos y se integrarán en el proceso de ejecución que se desarrolle.

6. Si la falta de ejecución del plan fuese imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

Artículo 129. *Polígonos con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en el mismo, los excesos corresponderán al municipio.

2. Dichos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto en que se encuentren. Si tras esta compensación existiera aprovechamiento excedentario, deberá destinarse a cualquiera de los fines del patrimonio municipal del suelo.

Artículo 130. *Polígonos con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios, se compensará la diferencia con los excesos de aprovechamiento en otros polígonos del área de reparto que se encuentren en situación inversa.

Artículo 131. *Distribución justa de cargas y beneficios.*

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma prevista en la presente Ley.

2. Cuando en el polígono existan bienes de dominio público obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fuesen superiores, la administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 132. *Gastos de urbanización.*

1. La totalidad de los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.

2. En los gastos se comprenderán, al menos, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano que estén previstos en los planes y proyectos y sean de interés para el polígono, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias que prestasen sus servicios, salvo en la parte en que hayan de contribuir los propietarios según la reglamentación de aquéllos.

b) Las obras de urbanización de las instalaciones e infraestructuras consideradas sistemas generales incluidos en los correspondientes sectores o polígonos, en las condiciones fijadas en el planeamiento.

c) Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos o derechos de superficie referidos a edificios y construcciones que hayan de ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento.

e) El coste de los planes de ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

f) La canalización e instalación de las redes de telecomunicaciones.

g) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

h) Cualesquiera otros asumidos en el proyecto de equidistribución.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 133. *Régimen de contratación de las obras de urbanización.*

La contratación de las obras de urbanización se realizará siempre con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia. Cuando el organismo contratante sea la Administración tendrá que respetar además las prescripciones de la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Sección 2.ª Sistema de cooperación

Artículo 134. *Determinaciones generales.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono, como instrumento de equidistribución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de las cargas y beneficios.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio municipio, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, debiendo integrar, al menos, el 25 por 100 de la propiedad de la superficie afectada.

4. El procedimiento, contenido y demás normativa aplicable a la reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el capítulo IV del título IV de la presente Ley.

Artículo 135. *Cargas de la urbanización.*

1. La distribución de los costes de urbanización se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesariedad de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. El municipio actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

3. El municipio podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización de conformidad con lo previsto en la legislación de Haciendas locales.

Artículo 136. *Reservas de terrenos para gastos de urbanización.*

1. El proyecto de reparcelación determinará las parcelas resultantes destinadas a compensar, en su caso, los gastos de urbanización previstos y sus posibles rectificaciones.
2. La Administración podrá enajenar los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, a cambio de determinado aprovechamiento lucrativo con cargo a dichos terrenos.
3. En todo caso, las enajenaciones y obras se realizarán con arreglo a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.
4. Concluidas las obras, el aprovechamiento urbanístico sobrante, tras atender a los gastos de urbanización, se distribuirá entre los propietarios, en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios.

Artículo 137. *Colaboración de los propietarios.*

1. Los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie total del polígono podrán ofrecer su colaboración al municipio, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del proyecto de reparcelación, con el alcance que se determine en el compromiso que se formalice.
2. En el supuesto de que los propietarios llegasen a presentar el proyecto de reparcelación, el municipio estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas a tal efecto por la presente Ley.

Artículo 138. *Iniciativa.*

El proyecto de reparcelación será formulado de oficio por el municipio o por los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie del polígono.

Artículo 139. *Reparcelación voluntaria.*

1. Los propietarios de terrenos que tengan que ser sometidos a un proceso de distribución de cargas y beneficios podrán utilizar el procedimiento abreviado de la reparcelación voluntaria.
2. En estos casos, la propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, en la que harán constar la aceptación de todos ellos, será sometida a información pública durante veinte días mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia e informada por los servicios municipales correspondientes, siendo elevada al municipio para que se pronuncie sobre la aprobación definitiva.
3. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y de la certificación del acuerdo de su aprobación.
4. El proyecto se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo expreso de aprobación y no se hubieran formulado alegaciones u objeciones en el trámite de información pública.

Sección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 140. *Determinaciones generales.*

1. La Administración actuante podrá optar por utilizar el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o necesidad lo justifiquen.
2. La expropiación se aplicará por polígonos completos y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 146 y siguientes de la presente Ley.
3. Mediante este sistema, la Administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono, ejecuta las obras de urbanización y, posteriormente, enajena las parcelas resultantes o susceptibles de edificación.

Artículo 141. *Formas de gestión.*

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para un polígono, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local aplicable y que resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 142. *Justiprecio.*

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado. Su pago efectivo podrá realizarse en metálico o, mediante acuerdo con el expropiado, en especie asignándole aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal en correspondencia con el valor fijado como justiprecio, y previa valoración técnica del aprovechamiento transmitido.
2. La Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente o seguir el expediente de valoración individual de acuerdo con lo establecido en la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 143. *Tasación conjunta.*

1. En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, el expediente contendrá los siguientes documentos:

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con la descripción de bienes y derechos afectados y la relación de sus titulares.
b) Fijación de precios con la valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.
c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Galicia» y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal competente o, de ser tramitada por la Administración autonómica, al Conselleiro competente en materia de urbanismo.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En tal caso, se dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente.

8. Si los interesados no formulasen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el número 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que los interesados conserven su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

Artículo 144. *Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación del procedimiento para la definitiva fijación del justiprecio.

3. El pago del justiprecio sólo se hará efectivo, consignándose en caso contrario su importe, en la forma determinada por la legislación básica del Estado.

Artículo 145. *Procedimiento individual de expropiación.*

En caso de que no se utilice el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá el que establece la legislación del Estado para la expropiación individualizada.

Artículo 146. *Exclusión de la expropiación.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación el órgano expropiante podrá excluir de la misma determinados bienes, a petición de sus titulares, cuando esta determinación no dificulte los objetivos de la actuación y el propietario se comprometa a participar en el proceso de ejecución del plan, observando las condiciones que establezca la Administración.

2. En ningún caso podrá acordarse la exclusión si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

3. En los supuestos previstos en el artículo 148, será requisito imprescindible para que pueda acordarse la exclusión de la expropiación la presentación de la escritura de reparcelación voluntaria.

4. Asimismo, el órgano expropiante, previa audiencia del propietario e información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el «Diario Oficial de Galicia», podrá acordar de oficio la exclusión siempre que se trate de terrenos edificados destinados al uso establecido por el plan que se ejecuta. En este caso, la Administración fijará las condiciones, términos y proporción en que el propietario habrá de vincularse a la gestión urbanística.

Artículo 147. *Requisitos.*

1. Para resolver la petición de exclusión, la Administración deberá tener especialmente en cuenta que las características de los terrenos no entorpezcan el proceso de ejecución. A este fin, podrá exigirse una superficie mínima que permita la realización de una actuación edificatoria independiente.

2. Si la Administración estimase justificada la petición de exclusión y que es posible acceder a la misma, señalará al propietario de los bienes afectados las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos por la presente Ley.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un periodo de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia».

Artículo 148. *Adjudicación de parcelas excluidas de la expropiación.*

Cuando en los terrenos a excluir de la expropiación resulte necesario efectuar una nueva distribución de parcelas para, en el ámbito excluido, hacer posible el reparto de cargas y beneficios, se utilizará el procedimiento de la reparcelación voluntaria, en el que en ningún caso podrán incluirse bienes o derechos no excluidos de aquélla.

Artículo 149. *Incumplimiento del propietario de bienes excluidos.*

El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución por parte de los propietarios de los bienes excluidos determinará la expropiación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Sección 4.ª Sistema de concierto

Artículo 150. *Características del sistema.*

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

Artículo 151. *Formas de gestión del sistema.*

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución en escritura pública por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada. A estos efectos, la escritura pública de constitución deberá contener los estatutos por los que se regirá la entidad así como una propuesta de equidistribución.
b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto, siempre que en su capital participen todos los propietarios.
c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. Tanto a la entidad urbanística de gestión como a la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas en los términos fijados por los particulares, que deberán ser aprobados por el municipio competente.

Artículo 152. *Sociedad mercantil.*

1. Los propietarios deberán, en todo caso, aportar a la sociedad mercantil que constituyan para la gestión y ejecución de la actuación la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito del polígono de actuación.
2. El municipio estará representado, al menos, por un Consejero o Administrador, que ostentará el derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, si estuviera presente, o en los cinco días hábiles siguientes a la fehaciente notificación del mismo si no asistiese a la reunión social.
En todo caso, el procedimiento habrá de ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo y, durante el tiempo de vigencia de aquél, el municipio y la sociedad podrán llegar a una solución acordada.

Artículo 153. *Procedimiento.*

1. La propuesta de equidistribución formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública será sometida a información pública durante veinte días mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia e informada por los servicios municipales correspondientes, siendo elevada al municipio para que se pronuncie sobre la aprobación definitiva.
2. El proyecto de equidistribución se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo expreso de aprobación, siempre que no se hubieran formulado reparos u objeciones por los afectados.

Sección 5.ª Sistema de compensación

Artículo 154. *Concepto.*

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan y se constituyen en Junta de Compensación.

Artículo 155. *Constitución de la junta de compensación.*

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para un determinado polígono, su efectiva aplicación requerirá que los propietarios presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación, y que en el momento de aprobación definitiva de aquéllos superen el 50 por 100 de la superficie del polígono. Dicha iniciativa habrá de presentarse en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado.
2. La Administración procederá a su aprobación inicial, salvo que infringieran las normas legales aplicables, publicará el acuerdo de aprobación en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación, y lo someterá a información pública por plazo de veinte días. Simultáneamente lo notificará de forma individual a los propietarios o titulares de derechos de contenido patrimonial en el polígono, a fin de que, por idéntico término, formulen las alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y de los estatutos, rechazando cualquier otra objeción o reparo, y soliciten su incorporación. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente habrá de otorgar la aprobación definitiva en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado por silencio administrativo.
Se podrá prescindir de este procedimiento de aprobación de bases y estatutos de la Junta de Compensación si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado, con carácter general, un modelo de bases y estatutos, con información pública y publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, y los propietarios que representaran, al menos, el 70 por 100 de la superficie del polígono hubieran consentido su aplicación, en escritura pública o documento administrativo fehaciente en el plazo establecido en el número 1.
3. La Junta de Compensación habrá de constituirse en el plazo máximo de un mes, desde la aprobación definitiva de estatutos y bases de actuación o, en su caso, desde que los propietarios hubieran consentido la aplicación del modelo general de bases y estatutos aprobado por el municipio.
A estos efectos se requerirá a todos los propietarios, mediante notificación individualizada, para que constituyan la Junta de Compensación en el plazo indicado.
4. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
5. Un representante del municipio formará parte del órgano rector de la Junta de Compensación en todo caso, siendo designado en el acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos.
6. Los acuerdos de la Junta de Compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los estatutos exijan una mayoría cualificada.
7. Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles ante el municipio.

Artículo 156. *Incorporación de propietarios a la Junta de Compensación.*

1. Los propietarios del polígono que no hubiesen solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación o de la cer-

tificación administrativa de aplicación a este polígono concreto de las bases y estatutos aprobados con carácter general por el municipio. Transcurrido dicho plazo, la incorporación sólo será posible si no entorpece el desarrollo del proceso y lo aprueba la Junta de Compensación, de conformidad con sus estatutos.

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación, ésta podrá solicitar del municipio o bien la expropiación de dichas fincas, teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación de dichas fincas en favor de la Junta de Compensación a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada con la reducción adecuada para compensar los gastos de urbanización correspondientes.

En este último caso, aun cuando los terrenos hubieran quedado directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, la Junta de Compensación sólo actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenezcan a los propietarios incorporados voluntariamente a la misma.

En todo caso, si los propietarios afectados por la ocupación hubieran demostrado que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada durante el periodo que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, o a la expropiación de su derecho.

2. Podrán también incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión del polígono.

Artículo 157. *Proyecto de compensación.*

1. Con arreglo a lo establecido en las bases de actuación, la Junta de Compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación. Para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de este título. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

2. En el proyecto de compensación deberá incluirse la valoración y correspondiente indemnización de los derechos que se extingan. Podrá acudirse ante el Jurado de Expropiación de Galicia en caso de discrepancia con la valoración aprobada en el proyecto de compensación. Sin embargo, la aprobación definitiva del proyecto de compensación constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez que se constituya en depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones a que se refiere este número.

3. El proyecto de compensación se someterá, previa información pública mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia y audiencia de todos los afectados por plazo de veinte días, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a aprobación definitiva del municipio.

La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano municipal produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Artículo 158. *Junta de Compensación y transmisión de terrenos.*

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que determina la legislación estatal.

2. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

3. La transmisión a la Administración correspondiente de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

4. A las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono, en caso de que así lo dispusieran los estatutos, y a las adjudicaciones de solares que se realicen a favor de los propietarios en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos se les aplicarán las exenciones tributarias que establece la legislación estatal o autonómica correspondiente, en especial, las previstas en el artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Artículo 159. *Responsabilidad de la Junta de Compensación y obligaciones de sus miembros.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa del polígono y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiese establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta de Compensación al municipio.

Artículo 160. *Sustitución del sistema de compensación.*

1. En el supuesto de que no se consiga la participación voluntaria de propietarios que representen la superficie requerida para la determinación del sistema de compensación y aprobación de estatutos, bases de actuación y proyecto de compensación, quienes estén dispuestos a promover la ejecución podrán solicitar del municipio la sustitución del sistema por alguno de los sistemas de actuación directos o el de concesión de obra urbanizadora.

2. Los propietarios que formulen esta petición y se comprometan a hacer efectivas sus obligaciones conservarán la plenitud de sus derechos y podrán realizar las operaciones de colaboración previstas en los sistemas de actuación directos siempre que cumplan las condiciones establecidas para cada supuesto.

SECCIÓN 6.ª SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

Artículo 161. *Características del sistema.*

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación indirecta en el que el municipio otorga al agente urbanizador o concesionario la realización de las obras de urbanización, procediendo éste a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, obteniendo su retribución en terrenos edificables o en metálico conforme a lo convenido con el municipio.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 160 de la presente Ley, una vez transcurrido el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado que ordene el polígono, la aplicación efectiva de este sistema podrá acordarse de oficio por el municipio o por iniciativa de cualquier persona aunque no sea propietaria de suelo en el ámbito de actuación.

Artículo 162. *Procedimiento.*

1. En caso de iniciativa pública, el municipio aprobará las bases que regirán el concurso para la selección de la oferta, que deberán incluir como mínimo los extremos previstos en el apartado 2 del presente artículo. El procedimiento de selección y adjudicación de la concesión se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

2. En los supuestos de iniciativa privada, la propuesta de los particulares para participar de la acción urbanizadora deberá contener los siguientes documentos:

a) Proposición jurídico-económica que habrá de incluir los compromisos adquiridos voluntariamente por el promotor de la iniciativa, las garantías financieras y reales, los plazos de inicio y conclusión de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, además de las cláusulas penales previstas para el supuesto de incumplimiento.

b) Las condiciones económicas dirigidas a los propietarios de suelo, que incluirán la oferta de compra de terrenos, por precio determinado, y la oferta de incorporación al proceso urbanizador, especificando la retribución que corresponda al urbanizador en terrenos edificables o en metálico a través de las cuotas de urbanización. En caso de no existir acuerdo, la valoración se realizará con arreglo a lo dispuesto en la legislación básica estatal.

c) Un anteproyecto de urbanización detallado, que permita evaluar correctamente las calidades y ofertas económicas presentadas, así como las cesiones y compensaciones que estime oportunas superiores a las previstas en la Ley.

3. Presentada la iniciativa, el municipio en un plazo de dos meses podrá desestimarla por causas justificadas, incluidas las referidas al ejercicio de la potestad de planeamiento.

4. En caso de asumir la iniciativa privada, se procederá a tramitar un procedimiento de concurrencia, con las siguientes particularidades:

a) Durante el periodo de información pública, que no podrá ser inferior a un mes, podrán ser presentadas mejoras o alternativas a la iniciativa formulada.

b) El pleno de la Corporación elegirá entre las proposiciones presentadas la que estime más adecuada a los intereses públicos, otorgando el título concesional donde deberán figurar las cláusulas, obligaciones y derechos del concesionario.

5. Los propietarios que rechacen la oferta de compra y de incorporación al proceso urbanizador serán expropiados y se procederá a la ocupación urgente de los terrenos.

Artículo 163. *Responsabilidad.*

El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el urbanizador responsable de la actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes.

Artículo 164. *Retribución.*

1. El urbanizador obtendrá su retribución a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión.

2. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación.

3. La retribución en metálico se hará efectiva mediante cuotas de urbanización acordadas entre urbanizador y propietarios o, en su defecto, aprobadas por el municipio, que habrán de satisfacer los propietarios, quedando sujetos los terrenos al pago de tales cuotas, como carga real, que figurará en el proyecto de reparcelación. El urbanizador podrá solicitar del municipio la exacción por vía de apremio de las cuotas adeudadas por los propietarios.

CAPÍTULO VII

Obtención de terrenos de sistemas generales y de dotaciones públicas

Artículo 165. *Definiciones.*

1. Se entiende por terrenos destinados a dotaciones públicas los de titularidad del municipio o, en su caso, de la Comunidad Autónoma que tienden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos o servicios públicos, teniendo el carácter de bienes de dominio público.

2. Son terrenos de sistemas generales los dotacionales públicos que están diseñados o previstos para el servicio de la totalidad del municipio y, en especial, para implantar las infraestructuras básicas del modelo de ciudad.

3. No tendrán el carácter de sistemas generales los terrenos, instalaciones e infraestructuras de titularidad estatal o autonómica de carácter supramunicipal que no estén contemplados en el plan general, y cuya vocación exceda del servicio al municipio, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

4. Son terrenos destinados a dotaciones locales los dotacionales públicos de titularidad del municipio, que están diseñados o previstos predominantemente para el servicio del polígono o sector, en su caso.

Artículo 166. *Obtención de los sistemas generales.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo rústico o urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo.

Tanto en el supuesto del convenio como en el caso de la permuta forzosa se tasará previamente por los téc-

nicos municipales el valor de los terrenos a obtener y el de los aprovechamientos o suelos municipales conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal aplicable.

2. La expropiación de los terrenos de sistemas generales deberá realizarse dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento detallado que legitime su ejecución.

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable o, en su caso, suelo rústico incluido en un área de reparto se obtendrán:

a) Por cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto y en el correspondiente polígono.
b) Por ocupación directa.
c) Por permuta forzosa.
d) Mediante expropiación forzosa.
e) Por convenio urbanístico, debiendo incluirse entre sus cláusulas las previsiones necesarias para compensar a los propietarios, bien en metálico o bien mediante aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal.

4. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a sistemas generales incluye también la realización de las obras de urbanización, de las instalaciones e infraestructuras, en las condiciones que establezca el plan general.

Artículo 167. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones locales en suelo urbano consolidado se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio municipal del suelo.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a través del sistema de actuación que se adopte o por expropiación, ocupación directa o permuta forzosa.

3. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a dotaciones de carácter local incluye también su urbanización, a costa de los propietarios incluidos en el correspondiente polígono.

Artículo 168. *Permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.

3. La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 170, debiendo incluirse en el acta la descripción de los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

Artículo 169. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas locales mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en el polígono al que se vincule.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como del polígono en que hayan de integrarse.

Artículo 170. *Procedimiento para la ocupación directa.*

1. El procedimiento de aplicación de la ocupación directa se ajustará a las disposiciones reglamentarias que se dicten y, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) La Administración actuante publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia la relación de los terrenos y propietarios afectados, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de ellos y el polígono donde habrán de hacerse efectivos sus derechos. Asimismo y de modo simultáneo se notificará a los propietarios y titulares de derechos de contenido económico sobre los terrenos la ocupación prevista y el resto de circunstancias relevantes.
b) Se abrirá un periodo de información pública durante un plazo de veinte días para efectuar alegaciones. Simultáneamente se solicitará por el municipio certificación de dominio y cargas al Registro de la Propiedad, así como la práctica de los asientos que procedan.
c) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de veinte días a contar desde la notificación o publicación, levantándose acta en la que se harán constar al menos:
1.º Lugar y fecha de otorgamiento.
2.º Identificación de los titulares de los terrenos a ocupar o de derechos sobre éstos y su situación registral.
3.º Superficie a ocupar y aprovechamiento urbanístico que le corresponda.
4.º Polígono donde se hará efectivo este aprovechamiento.

d) En caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.
e) El municipio expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en el apartado c) de este artículo, remitiendo a la vez una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor del municipio, en los términos que resulten de la legislación estatal aplicable.
f) Transcurridos cuatro años sin que se haya procedido a la ejecución del planeamiento en el polígono donde los propietarios hubieran sido integrados, éstos tendrán derecho a exigir de la Administración que se inicie el expediente expropiatorio de sus terrenos, en los términos y con el procedimiento establecido en el artículo 99 de la presente Ley.

2. Los propietarios y titulares de derechos de contenido patrimonial afectados por las ocupaciones reguladas en este artículo tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en la legislación estatal sobre expropiación forzosa que resulte aplicable, por el período que medie desde la ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

CAPÍTULO VIII

Instrumentos de ejecución de los planes en suelo de núcleo rural

Artículo 171. *Sistema de cesión de viales.*

El sistema de cesión de viales en el suelo de núcleo rural se aplicará conforme a las siguientes reglas:

a) Los propietarios deberán ceder al municipio los terrenos destinados por el planeamiento a viales, fuera de las alineaciones, que resulten necesarios para que la parcela sea edificable con arreglo a las determinaciones de la presente Ley y del planeamiento.

b) El cumplimiento efectivo del deber de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia. Esta cesión se formalizará en documento público, acompañado de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión conforme a las alineaciones establecidas.

c) Los propietarios deberán urbanizar su parcela en los términos del artículo siguiente.

Artículo 172. *Conexiones y urbanización en la cesión de viales.*

1. Las edificaciones que se efectúen en la zona de expansión del suelo de núcleo rural deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes generales municipales, con cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a la urbanización deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del municipio, vinculándose su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

Artículo 173. *Obtención de dotaciones en los núcleos rurales.*

Los terrenos destinados a dotaciones públicas podrán obtenerse mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre la Administración y los propietarios o permuta forzosa.

En el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 24, por cesión obligatoria y gratuita o por ocupación directa.

TÍTULO V

Instrumentos de intervención en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos del suelo

Artículo 174. *Constitución.*

1. Los municipios que dispongan de plan general de ordenación municipal deberán constituir el patrimonio municipal del suelo, con la finalidad de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución del plan y contribuir a la regulación del mercado de terrenos destinados al desarrollo urbanístico.

2. También podrá constituir su propio patrimonio de suelo la Administración Autonómica en colaboración con los municipios, al objeto de atender la demanda de vivienda de protección pública y de suelo para el desarrollo de actividades empresariales.

Artículo 175. *Reservas de terrenos.*

1. El plan general podrá establecer, en cualquier clase de suelo con excepción del rústico, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá la publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las zonas de reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

3. Los plazos de vigencia de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado anterior.

Artículo 176. *Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo.*

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de parcelas, o del aprovechamiento que corresponda a terrenos de titularidad municipal, se destinarán a los fines previstos en el artículo 177 de la presente Ley.

2. Integrarán el patrimonio municipal del suelo:

a) Los bienes patrimoniales que resultasen clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero obtenidos con ocasión de la gestión urbanística.

c) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y en especial mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley.

d) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios, concursos públicos o plasmadas en instrumentos de gestión urbanística.

e) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 177. *Destino del patrimonio municipal del suelo.*

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a alguno de los siguientes fines:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) A la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de

los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones públicas.

c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

d) Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.

e) Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.

f) Conservación y ampliación del propio patrimonio.

2. El municipio podrá enajenar los terrenos incluidos en el patrimonio municipal del suelo, así como sustituir la cesión de terrenos correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo por cantidad en metálico, bien mediante los correspondientes instrumentos de equidistribución o bien mediante convenio, debiendo destinar necesariamente los recursos obtenidos a alguna de las finalidades señaladas en el artículo anterior.

3. Cuando exista demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al menos, el 50 por 100 de los bienes y derechos obtenidos con cargo al 10 por 100 de cesión obligatoria serán destinados preferentemente a cubrir dicha necesidad.

4. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio municipal del suelo, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en la misma, observando su finalidad urbanística con destino a la vivienda de promoción pública o para equipamientos comunitarios, debiendo constar en documento público la cesión y el compromiso de los adquirentes.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 178. *Derecho de superficie.*

1. Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En estos supuestos, se aplicará el régimen establecido en la legislación del Estado.

3. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo fijado en la licencia o, en todo caso, en el establecido supletoriamente en la presente Ley.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 179. *Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de las previsiones temporales del planeamiento, incrementar el patrimonio de suelo y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios podrán delimitar áreas en las cuales las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación respectiva.

2. Al delimitarse estas áreas habrá de establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el plan, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado estuviese previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

Artículo 180. *Procedimiento para la delimitación.*

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el plan general o en el planeamiento de desarrollo. En su defecto, podrá delimitarse previa información pública por plazo de veinte días en el «Boletín Oficial» de la provincia y notificación individualizada a los propietarios afectados.

2. En cualquier caso, entre la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado y una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa apertura del trámite de información pública.

3. Los municipios remitirán a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

Artículo 181. *Notificación de la transmisión.*

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones habrán de notificar al municipio la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación.

Artículo 182. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. El municipio podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiesen en la misma cualesquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer, en todo caso, al municipio mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalizase.

3. El derecho de retracto a que se refiere la presente Ley tendrá carácter preferente a cualquier otro.

Artículo 183. *Caducidad de la notificación.*

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los tres meses siguientes a la misma.
2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 184. *No inscripción registral.*

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

Artículo 185. *Transmisiones de viviendas sujetas a protección pública.*

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los municipios podrán delimitar áreas en las cuales tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en los artículos 181 y 182, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.
2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.
3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo prevenido en el artículo 180, siendo aplicable también, a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.
4. La Comunidad Autónoma, subsidiariamente o por acuerdo con el municipio implicado, podrá ejercer la delimitación de áreas o el derecho de tanteo y retracto a que se refiere este artículo.

Artículo 186. *Adjudicación de viviendas.*

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por la Administración serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública aplicable.

Artículo 187. *Derechos de tanteo y retracto en el suelo de núcleo rural.*

1. Las transmisiones onerosas de terrenos, edificaciones y construcciones incluidas en el ámbito de los núcleos rurales catalogados de acuerdo con la presente Ley quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ayuntamiento donde aquéllas se ubiquen. En cualquier caso, el ejercicio de estos derechos por la Comunidad Autónoma será preferente sobre el de la Administración Municipal.
2. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se ajustará a lo dispuesto en este capítulo, debiendo en este caso efectuarse las notificaciones de la transmisión, además de al Ayuntamiento, al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

TÍTULO VI

Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Fomento de la edificación

Artículo 188. *Deber de edificar los solares.*

1. Los propietarios de solares y de construcciones en ruina o inadecuados deberán emprender la edificación en los términos establecidos en la presente Ley.
2. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la conversión de los terrenos en solares.
3. Por lo que respecta al suelo urbano consolidado, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que contenga su ordenación detallada, aunque los terrenos no reúnan la condición de solar. En este último caso, el deber de edificar abarca también la obligación de dotar a la parcela de los elementos de urbanización necesarias para que se convierta en solar.
4. El deber de edificar y las disposiciones contenidas en el presente capítulo afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación en los plazos señalados en la presente ley. En caso de que el planeamiento prohíba la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección.

Artículo 189. *Plazos para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables para el cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurran en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada y, en su defecto, el plazo será de dos años.
2. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada.

Artículo 190. *Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.*

Si vence el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración decretará la inscripción obligatoria en el registro de solares. Transcurridos dos años desde la inscripción sin que se haya dado cumplimiento al deber de edificar o, en su caso, de rehabilitar, la Administración decretará la edificación forzosa del solar o, en su caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador, con arreglo a las reglas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 191. *Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.*

1. La Administración Urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento que contenga la ordenación detallada, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa.

La Comunidad Autónoma podrá celebrar convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación forzosa.

También se podrán aprobar programas de rehabilitación con el mismo contenido y determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos.

2. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno incluido en dichas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

3. La Administración notificará al propietario del terreno la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable.

4. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el convenio que la regule, en caso de que vaya a asumirla una sociedad urbanística pública.

5. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

6. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo, se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa.

Artículo 192. *Actuación a través de un agente edificador.*

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar e instarla a que ejercite la expropiación para adquirir el solar no edificado, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que esté resuelta la disponibilidad del terreno.

2. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar alegaciones, y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad en los términos de la legislación aplicable.

3. Transcurrido el citado plazo, el Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

4. Se aplicarán los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 193. *Concurrencia de distintas iniciativas.*

Cuando un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el artículo anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, aplicando el artículo 191 de la presente Ley, o convocar concurso público en plazo no superior a tres meses desde la solicitud. La Administración valorará las distintas propuestas teniendo presente entre otros factores el precio y el régimen de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración estime más importantes. La Administración Urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más.

CAPÍTULO II

Intervención en la edificación y uso del suelo

SECCIÓN 1.ª LICENCIAS

Artículo 194. *Licencias urbanísticas.*

1. La licencia urbanística tiene por finalidad comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente. Asimismo, para la concesión de la licencia se verificará si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación y si las obras y usos proyectados reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.

2. Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los cierres y vallados de fincas y los demás actos que se señalen reglamentariamente.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación de los respectivos servicios las licencias que en cada caso resulten precisas.

Artículo 195. *Procedimiento de otorgamiento de licencias.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico.

2. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los municipios según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local. Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística.

3. Las solicitudes de licencias que se refieran a ejecución de obras o instalaciones deberán acompañarse de proyecto técnico completo redactado por técnico competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hayan de informar la solicitud.

Se exceptúa de la necesidad de presentación de proyecto técnico la ejecución de obras o instalaciones meno-

res. A estos efectos, se considerarán como menores aquellas obras e instalaciones de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, la cimentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

4. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitir a la Administración conocer el objeto de las mismas y decidir si se ajusta o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en la presente Ley.

Dicho proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 104 de la presente Ley y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala adecuada, así como de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido.

Igualmente contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa autonómica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos.

5. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el Registro del Ayuntamiento. En caso de obras menores, el plazo será de un mes.

Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado ningún acto, se entenderá otorgada por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6. Para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones se exigirá certificado final de obra de técnico competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales.

Artículo 196. *Prelación de licencias y otros títulos administrativos.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la organización jurídico-pública titular del dominio público. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

2. Los supuestos que exijan licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, licencia urbanística serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.

4. No podrá concederse licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma cuando fuere procedente de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

5. En los restantes supuestos en que el ordenamiento jurídico exija, para la ejecución de cualquier actividad, autorización de otra Administración Pública en materia medioambiental o de protección del patrimonio histórico-cultural, la licencia municipal urbanística sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya sido otorgada la referida autorización.

Artículo 197. *Caducidad de las licencias.*

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se determinarán los plazos de caducidad de las licencias de edificación por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de tres años, desde la fecha de su otorgamiento, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.

2. Los municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de concesión de la prórroga.

3. La caducidad será declarada por la Administración Municipal previo procedimiento con audiencia del interesado. No obstante, transcurridos tres años desde el otorgamiento de la licencia sin que se hubiesen iniciado las obras se entenderá caducada automáticamente por ministerio de la Ley y no podrán iniciarse las obras sin obtener nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

Artículo 198. *Actos promovidos por las Administraciones Públicas.*

1. Los actos relacionados en el artículo 194 que promuevan órganos de las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo en los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Conselleiro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que

en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente será remitido por la Consellería interesada al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, quien lo elevará al Consello de la Xunta, previo informe de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El Consello de la Xunta decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en su caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la presente Ley.

3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consello de la Xunta, y comunicará dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a los efectos previstos en el mismo.

4. El mismo régimen será de aplicación a la Administración del Estado, con intervención de sus correspondientes órganos competentes.

5. Las obras públicas municipales se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto previa acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y de protección del medio rural, así como del planeamiento en vigor.

Sección 2.ª Deber de conservación y ruina

Artículo 199. *Deber de conservación y órdenes de ejecución.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en las condiciones establecidas en el artículo 9 de la presente Ley.

2. Los Ayuntamientos ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Cuando la entidad de las obras lo requiera, el Ayuntamiento exigirá al obligado la solicitud de licencia acompañada del proyecto técnico correspondiente.

3. Los Ayuntamientos también podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación, renovación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen dentro del límite de la obligación de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la Entidad que la ordene cuando la rebasase para obtener mejoras de interés general.

4. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución de obras, la Administración Municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Artículo 200. *Inspección periódica de construcciones.*

1. Los Ayuntamientos deberán regular mediante ordenanza municipal el deber de inspección periódica de las edificaciones para determinar su estado de conservación.

Esta ordenanza establecerá las edificaciones que quedan sujetas a esta obligación en función de su antigüedad y, en todo caso, incluirán todas las edificaciones catalogadas o de antigüedad superior a cincuenta años, los plazos y las condiciones en que haya de realizarse la inspección técnica de las edificaciones a cargo de facultativo competente.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las mismas. Asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 201. *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. En caso de incumplimiento de la orden de demolición, la Administración Municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma a costa del obligado, o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

4. Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes.

5. En los bienes declarados de interés cultural y en los núcleos históricos se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá del preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada en los términos que reglamentariamente se determinen.

Sección 3.ª Fomento de la conservación y rehabilitación de las edificaciones tradicionales

Artículo 202. *Subvenciones.*

Los Proyectos de Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma deberán incluir las partidas presupuestarias oportunas destinadas a acciones o subvenciones de conservación, mejora o recuperación de construcciones, edificaciones y elementos de carácter tradicional, así como a la rehabilitación de asentamientos y espacios protegidos de especial interés, atendiendo a las finalidades de la presente Ley, cuya gestión corresponderá al Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 203. *Órdenes de ejecución en suelo rústico y de núcleo rural.*

1. En el supuesto de que los propietarios incumplieran los deberes de conservación y rehabilitación establecidos en la presente Ley, el Alcalde o el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias que garanticen el deber de conservación definido en el artículo 9 de esta Ley y, en especial, las siguientes:

a) Las obras necesarias para adaptar los inmuebles a las condiciones de su entorno, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas y la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles rústicos.
b) Las obras de rehabilitación de inmuebles y edificios de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico.
c) Las obras que garanticen el destino rústico o características de la finca, incluyendo la eliminación de elementos impropios de su finalidad o que supongan un riesgo de deterioro del medio ambiente, del patrimonio cultural o del paisaje.

2. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta y detallada de las obras a realizar conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley o en el planeamiento urbanístico. Asimismo deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. De igual modo, la orden de ejecución resolverá si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.
3. El incumplimiento de la orden de ejecución facultará al Alcalde o a la Consellería, en su caso, para ejecutar subsidiariamente las obras con cargo a los obligados y para la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, y por importe cada una de 300 a 6.000 euros. Se denunciarán además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
4. El Alcalde o la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrán ordenar en cualquier momento la demolición o eliminación de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones inacabadas o inadecuadas al medio rural, efectuadas sin licencia o al amparo de una licencia que hubiera sido declarada caducada, sin que ello produzca derecho a obtener indemnización.
5. Se declara la utilidad pública, a efectos expropiatorios, de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones inacabadas o inadecuadas que se estime necesario demoler para la protección del medio rural o conservación del entorno y morfología de los núcleos rurales de población.

A estos efectos, la Administración deberá incoar el oportuno procedimiento, con audiencia de los interesados, en el que se constate la incompatibilidad o inadecuación de las obras o instalaciones con la protección del medio rural o con las determinaciones estéticas y tipológicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

Sección 4.ª Parcelaciones

Artículo 204. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística, a los efectos de la presente Ley, la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse a lo dispuesto en la presente Ley o, en virtud de la misma, en los planes de ordenación.

Artículo 205. *Indivisibilidad de parcelas.*

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
d) Las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
e) Las parcelas de suelo rústico en el supuesto establecido en los artículos 42.1.e) y 206.1 de esta Ley.

2. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

Artículo 206. *División y segregación de fincas en suelo rústico.*

1. En el suelo rústico no podrán realizarse ni autorizarse parcelaciones, divisiones o segregaciones, excepto aquéllas que se deriven de la ejecución, conservación o servicio de infraestructuras públicas, de la realización de actividades extractivas o energéticas, de la ejecución del planeamiento urbanístico o tengan por objeto una racionalización de la explotación agropecuaria o forestal.

En todo caso se respetará la superficie mínima e indivisible que determine la legislación agraria.
2. Los actos de segregación, división o alteración de la estructura de la propiedad que pudieran permitirse por aplicación de lo dispuesto en el número anterior están sujetos a licencia municipal, para cuya tramitación y obtención deberá solicitarse con la documentación escrita y gráfica necesaria para la identificación precisa del acto instado.

Artículo 207. *Régimen de parcelaciones.*

1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.
2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.
3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la presente Ley.
4. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia municipal, que deberá testimoniarse en el documento.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística

SECCIÓN 1.ª INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 208. *De la inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otro se ajustan al ordenamiento urbanístico.
2. El personal adscrito a la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado, con dicho carácter, para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, para comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y para recabar de todas las partes relacionadas con cualquier actuación urbanística y de los Colegios Profesionales y cualesquiera otros Organismos oficiales con competencia en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.
3. Los Inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial.
4. Los hechos constatados por el personal funcionario de la inspección y vigilancia urbanística en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

SECCIÓN 2.ª PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 209. *Obras sin licencia en curso de ejecución.*

1. Cuando se estuvieren ejecutando obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándoselo al interesado.
2. Con el acuerdo de suspensión se adoptarán las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos el Alcalde podrá:

a) Ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida y la maquinaria afecta a la misma.
b) Ordenar el precintado de las obras, instalaciones y elementos auxiliares de las actividades objeto de suspensión.
c) Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se haya ordenado.
d) Proceder a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 600 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr el cumplimiento de la orden de paralización.
e) Adoptar cualquier otra medida que sea conveniente en orden a la efectividad de la suspensión.

3. Instruido el expediente de reposición de la legalidad y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará su demolición a costa del interesado y se procederá a impedir definitivamente los usos a que dieran lugar o, en su caso, a la reconstrucción de lo indebidamente demolido.
b) Si las obras fueran legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud de la oportuna licencia, manteniéndose la suspensión de las obras en tanto ésta no sea otorgada.
c) Si las obras no se ajustan a las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se ordenará al interesado que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición del interesado, siempre que la complejidad técnica o envergadura de las obras a realizar haga inviable su acomodación a las previsiones de la licencia en el plazo previsto.

4. El procedimiento a que se refiere el número anterior deberá resolverse en el plazo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.
5. Si transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Alcalde acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que dieran lugar. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.
6. En caso de incumplimiento de la orden de demolición, la Administración Municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en cuantía de 1.000 a 10.000 euros cada una.
7. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 210. *Obras terminadas sin licencia.*

1. Si se hubiesen terminado las obras sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Alcalde, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de

las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en los números 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo anterior.

2. Transcurrido el plazo de seis años sin que se hubieran adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, no se podrán realizar otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene y en ningún caso las de consolidación, aumento de valor o modernización ni cambio del uso existente, excepto las necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

Artículo 211. *Otros actos sin licencia.*

1. Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto e incoará expediente de reposición de la legalidad.

2. Instruido el expediente de reposición de la legalidad, y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si la actividad se realizara sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se requerirá al interesado para que solicite la oportuna licencia o ajuste la actividad a la ya concedida.

b) Si la actividad no fuera legalizable por ser incompatible con el ordenamiento urbanístico, se procederá a impedir definitivamente la actividad y a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

3. Si transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara la actividad a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde adoptará el acuerdo previsto en el apartado b) del número anterior. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

4. Para la ejecución forzosa de las medidas adoptadas por el Alcalde será de aplicación lo dispuesto en el artículo 209.6 de la presente Ley.

Artículo 212. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, y en el plazo de diez días deberá darse traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en al legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico deberán ser revisadas a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio contemplados en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o por el procedimiento del artículo 127 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones que pudiesen imponerse.

Artículo 213. *Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos.*

1. Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 194 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos quedarán sujetos al régimen establecido en el artículo 209 mientras estuviesen en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 210 cuando hubieran finalizado sin que tenga aplicación la limitación del plazo que establece dicho artículo. En estos supuestos, la competencia corresponderá al Conselleiro competente en materia de urbanismo.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. En estos casos, el Conselleiro competente en materia de urbanismo requerirá al Alcalde para que proceda según lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 214. *Protección de la legalidad en el suelo rústico.*

1. Corresponderá al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad respecto de las obras y actividades realizadas en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin la preceptiva autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de actividades prohibidas, sin que resulte de aplicación la limitación de plazo establecida en el artículo 210.

En los restantes supuestos la competencia corresponderá al alcalde.

2. El Alcalde, en cualquier caso, adoptará las medidas necesarias para la paralización de las obras y actividades en ejecución sin autorización autonómica previa, sin licencia municipal o sin ajustarse a las condiciones de cualquiera de ellas, dando cuenta, en su caso, y de forma inmediata al Conselleiro competente en materia de urbanismo.

Artículo 215. *Subrogación.*

Si la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio apreciase que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística grave o muy grave, lo pondrá en conocimiento del Alcalde a la mayor brevedad posible a fin de que proceda según lo dispuesto en este capítulo.

Si el Alcalde no adoptase las medidas señaladas en el párrafo anterior en el plazo de un mes, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales adoptando las medidas pertinentes para la reposición de la legalidad y la sanción de los infractores.

Iniciado el correspondiente expediente por la Consellería, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la citada Consellería cuantas actuaciones hubiese practicado.

Sección 3.ª Infracciones y sanciones

Artículo 216. *Definición de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.
2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en la sección anterior.
3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 217. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones muy graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos.
b) Las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por la presente Ley y en todo caso las parcelaciones urbanísticas.
c) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

3. Son infracciones graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura y número de plantas, superficie y volumen máximo edificables, emplazamiento de las edificaciones, distancias mínimas de separación a lindes y otros elementos y ocupación permitida de la superficie de las parcelas o de habitabilidad de las viviendas, cuando no tengan el carácter de muy graves.
b) El incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en la presente Ley para el suelo rústico y el suelo de núcleo rural y la realización de actividades sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, cuando ésta sea exigible de acuerdo con esta Ley, o incumpliendo sus condiciones.
c) El incumplimiento de la orden de corte de suministro de los servicios de agua, electricidad y otros.
d) El incumplimiento del régimen establecido por la presente Ley para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones ilegales a que hace referencia el artículo 210.
e) El incumplimiento de los deberes de urbanización y edificación en los plazos establecidos por el plan.

4. Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición o de la obligación de la inspección periódica de las edificaciones.
5. En los supuestos en que se instruyese expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de ellas.

Artículo 218. *Prescripción.*

Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los quince años, las graves a los seis años y las leves a los dos años, a contar desde la finalización de las obras o de la actividad.

Artículo 219. *Personas responsables.*

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus condiciones serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de ellas en calidad de promotor de las obras, propietario de los terrenos o empresario de las obras, y los técnicos redactores del proyecto y directores de las obras.
2. En las obras amparadas en una licencia, pero constitutivas de infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados el técnico que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la Corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.
3. Aquellos que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización.
4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
5. Si la persona jurídica autora de una infracción contemplada en la presente Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.
6. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o, en su caso, del coste de reposición de la realidad física alterada.

Artículo 220. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 6.000 euros y como mínimo el 2 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.
b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 a 100.000 euros y como mínimo el 15 por 100 del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 100.001 a 1.500.000 euros y como mínimo el 25 por 100 del valor de la obra, terrenos, edificación o actuación realizada. En los supuestos de escasa entidad de la infracción, la Administración podrá aplicar la sanción prevista en la letra b) anterior.

2. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, su reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Se considerará como circunstancia atenuante la paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia por agente de la autoridad, y como circunstancia agravante el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración para la paralización de las obras y la restauración del orden urbanístico, la obstrucción a la función inspectora y aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

3. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su mitad superior. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su mitad inferior.

4. El responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 50 por 100 de la multa que haya de imponerse, en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador.

5. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 221. *Sanciones accesorias.*

Los sujetos responsables de infracciones muy graves, cuando las acciones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, según los casos, además de con las multas previstas en este título, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cinco años de la posibilidad de obtener subvenciones públicas o crédito oficial y del derecho a gozar de beneficios o incentivos fiscales.

b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para celebrar contratos con la Administración Autonómica y con las Administraciones Locales de Galicia.

c) Publicación en un diario de mayor circulación de la provincia de las sanciones firmes en vía administrativa y de la identidad de los sancionados.

Artículo 222. *Órganos competentes.*

1. Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:

a) Por infracciones muy graves, a partir de 600.000 euros, el Consello de la Xunta.

b) Por infracciones muy graves, hasta 600.000 euros, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

c) Por infracciones graves cometidas en suelo rústico sin la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, cuando ésta sea exigible con arreglo a la presente Ley, o incumpliendo sus condiciones, el Director general competente en materia de urbanismo.

d) En los demás supuestos, por infracciones graves y leves, el Alcalde.

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística será competente para la imposición de sanciones cuando ésta le haya sido delegada o transferida voluntariamente por el titular de la competencia.

Artículo 223. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento administrativo.

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha de su iniciación.

Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

TÍTULO VII

Organización

CAPÍTULO I

Disposición general

Artículo 224. *Administraciones competentes.*

En el desarrollo de las actividades reguladas en la presente Ley entenderán específicamente los órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y a las Administraciones Locales.

CAPÍTULO II

Órganos urbanísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma

Artículo 225. *Órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.*

1. Son órganos de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística:

a) El Consello de la Xunta.

b) El Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

c) El Director general competente en materia de urbanismo.

d) La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Son Organismos Públicos con competencias urbanísticas:

a) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, en materia de disciplina urbanística, adscrita a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en materia de gestión urbanística.

3. Los órganos urbanísticos de la Xunta de Galicia podrán delegar el ejercicio de sus competencias en los términos previstos en los artículos 43 y 44 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, Reguladora de la Xunta y su Presidente, y la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 226. *Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.*

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un Organismo Público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración de

la Comunidad y las Administraciones Públicas consorciadas de la actividad de inspección y sanción en materia urbanística, así como la asistencia a dichas Administraciones en esta materia y el desempeño de cuantas otras competencias le asigna la presente Ley o le sean expresamente atribuidas.

2. Su organización, composición y funcionamiento se determinarán reglamentariamente.

3. En lo no previsto en la presente Ley y en las normas que la desarrollen, ni en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas, se regirá por sus Estatutos, que se aprobarán por Decreto del Consello de la Xunta.

Artículo 227. *Competencias.*

1. A los órganos de la Administración Autonómica les corresponden la dirección de la política urbanística, el establecimiento de directrices de ordenación y la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos establecidos en la presente Ley.

2. También les corresponde ejercer el control de legalidad sobre la actividad urbanística, la tutela de los intereses supramunicipales y actuar por subrogación en los supuestos previstos en la presente Ley.

CAPÍTULO III

Órganos urbanísticos en el ámbito local

Artículo 228. *Competencia de los municipios.*

1. La competencia urbanística de los municipios comprenderá todas las facultades que, siendo de índole local, no estuvieran expresamente atribuidas por la presente Ley a otros Organismos.

2. Los municipios podrán utilizar las distintas formas de gestión que establece la legislación del régimen local para el desarrollo de la actividad urbanística.

3. También podrán constituir mancomunidades y establecer formas de colaboración interadministrativa con otras Entidades Locales o con la Administración Autonómica.

Específicamente, podrán constituir Consorcios mediante convenio en el que podrán participar los órganos de la Administración Autonómica, las Diputaciones Provinciales y los municipios, para el ejercicio en común de competencias urbanísticas, así como para la realización de obras o prestación de servicios públicos.

Artículo 229. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las Entidades Locales y los Consorcios a que se refiere el artículo anterior podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas, exigiéndose en este último caso que el capital público represente, al menos, el 51 por 100.

2. Estas sociedades podrán tener por objeto el estudio, la promoción, la gestión o la ejecución de cualquier tipo de actividad urbanística, siempre que no implique ejercicio de autoridad.

3. La creación de estas sociedades se realizará de acuerdo con la legislación mercantil y con observancia de las normas administrativas que reglamentariamente se determinen.

Artículo 230. *Incumplimiento de obligaciones.*

1. Cuando una Entidad Local incumpliese gravemente las obligaciones que directamente le incumban por disposición de la presente Ley o dejase de adoptar las medidas necesarias para la protección de la legalidad urbanística, el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le requerirá su cumplimiento con indicación de plazo, nunca inferior a un mes.

En el supuesto de inactividad o incumplimiento del requerimiento en el plazo indicado, la Consellería podrá subrogarse en la correspondiente competencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Si la Administración Autonómica ejecuta subsidiariamente las competencias urbanísticas locales, con los requisitos y presupuestos establecidos en la legislación de régimen local, el Consello de la Xunta puede designar, para un plazo concreto, a un gerente, o bien puede transferir las atribuciones necesarias de la Corporación Municipal a la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que ha de ejercerlas mediante una comisión especial en la cual ha de tener representación el Ayuntamiento.

Artículo 231. *Competencia de las Diputaciones Provinciales.*

1. Las Diputaciones Provinciales deberán ejercer funciones de asistencia y cooperación con los municipios de la provincia, especialmente con los de menor capacidad económica y de gestión, para colaborar en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

2. También podrán participar en funciones de gestión urbanística en colaboración con el resto de las administraciones con incidencia en el territorio de su provincia.

CAPÍTULO IV

Jurado de Expropiación de Galicia

Artículo 232. *Jurado de Expropiación de Galicia.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es un órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la Administración expropiante sea la Comunidad Autónoma o las Entidades Locales de su ámbito territorial. Estará adscrito a la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

2. La resolución del Jurado se adoptará en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del expediente completo. De no adoptarse acuerdo en el plazo señalado, se entenderán desestimadas las reclamaciones por silencio negativo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales que sean de aplicación. Los actos que dicte el Jurado pondrán fin a la vía administrativa.

3. La composición, organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación se establecerá reglamentariamente con arreglo a los principios de la legislación básica aplicable y garantizándose la representación facultativa de los afectados.

4. Las funciones administrativas y subalternas del Jurado de Expropiación de Galicia estarán a cargo del servicio correspondiente de la Consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

TÍTULO VIII

Convenios urbanísticos

Artículo 233. *Concepto, alcance y naturaleza.*

1. La Administración Autonómica y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán celebrar, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, en orden a su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se regirá por los principios de transparencia y publicidad.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios del mismo.

4. Los convenios regulados en esta sección tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 234. *Objeto.*

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a) Convenios Urbanísticos de Planeamiento: Aquéllos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

b) Convenios Urbanísticos para la Ejecución del Planeamiento: Aquéllos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística se limiten a la determinación de los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

Artículo 235. *Convenios Urbanísticos de Planeamiento.*

1. La Administración Autonómica y los municipios, así como los Organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán celebrar entre sí y con otras Administraciones convenios para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los criterios de ordenación a que deba ajustarse el planeamiento urbanístico y sus modificaciones y revisiones.

b) Los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico, o sus modificaciones o revisiones, la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. Cuando se tramiten los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación urbanística o de sus modificaciones o revisiones a los que se refieran los convenios previstos en el número anterior, éstos deberán ser incluidos, para conocimiento general, como anexo a la memoria del proyecto o entre la documentación sometida al preceptivo trámite de información pública, si son posteriores a la aprobación inicial.

3. Con ocasión del ejercicio de la potestad de planeamiento, la Administración Autonómica y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, podrán celebrar con cualesquiera personas, públicas o privadas, convenios urbanísticos relativos a la formación, modificación o revisión de un plan de ordenación urbanística.

4. Los convenios a que se refiere el número anterior:

a) Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, en su caso, de su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública.

b) Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones Públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento.

c) Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

d) La ordenación urbanística derivada del convenio celebrado deberá incorporarse a las correspondientes determinaciones y documentos del plan.

Artículo 236. *Convenios Urbanísticos para la Ejecución del Planeamiento.*

1. La Administración Autonómica y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los Consorcios creados por tales Administraciones, podrán celebrar, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general ante la correspondiente Administración.

Artículo 237. *Celebración y perfeccionamiento.*

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia, por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número anterior.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

4. El texto definitivo de los convenios habrá de ratificarse por el órgano competente, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Disposición adicional primera. *Actuaciones públicas en municipios sin planeamiento.*

1. En municipios con población inferior a 5.000 habitantes y sin planeamiento general, podrán formularse planes especiales cuyo objeto sea la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbanizado con destino a usos industriales, terciarios, de equipamientos públicos o la construcción de viviendas de promoción pública.
2. El ámbito territorial de la actuación no excederá de 3 hectáreas y deberá localizarse en terrenos colindantes con un núcleo de población. En ningún caso podrá afectar a suelo rústico de especial protección.
3. El contenido del plan especial será determinado reglamentariamente y, en todo caso, serán de aplicación los estándares de reserva de suelo para dotaciones y las limitaciones de intensidad exigidas para el suelo urbanizable no delimitado.
4. El plan especial deberá incluir entre su documentación el estudio del medio rural circunscrito a su ámbito e incidencia de la nueva actuación en su entorno y el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico a que se refiere el artículo 61.4 de la presente Ley.

Disposición adicional segunda. *Régimen del suelo en los municipios sin planeamiento.*

1. En los municipios sin planeamiento general únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 12.a) de la presente Ley y se garantice previamente las obras necesarias para cumplir la condición de solar.
2. Para la edificación en los núcleos rurales existentes en estos municipios, será necesaria la previa autorización autonómica de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 41 de la presente Ley.
3. En el resto de los terrenos se aplicará el régimen del suelo rústico establecido en la presente Ley.

Disposición adicional tercera. *Núcleos rurales afectados por la legislación de costas.*

Será de aplicación a los núcleos rurales preexistentes de carácter tradicional contemplados en la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la del Suelo a Galicia, y al Suelo del Núcleo Rural previsto en la presente Ley el régimen previsto en el número 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como lo establecido en el número 3 de la disposición transitoria séptima y en los números 1 y 3 de la disposición transitoria novena del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de dicha Ley de Costas.

Disposición adicional cuarta. *Acción pública.*

1. Cualquier ciudadano, en ejercicio de la acción pública en materia de urbanismo, puede exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanístico.

2. La acción pública a que se hace referencia en el número anterior, si es motivada por la ejecución de obras que se estimen ilegales, puede ejercerse mientras se prolongue su ejecución y, posteriormente, hasta el vencimiento de los plazos de prescripción determinados en la presente Ley.

Disposición adicional quinta. *Pago voluntario de multas y sanciones.*

Las multas y sanciones impuestas al amparo de la presente Ley se reducirán en su cuantía en un 30 por 100 si son abonadas en el plazo de quince días a partir de la notificación de la multa o sanción, y el infractor muestra por escrito su conformidad con éstas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

Disposición adicional sexta. *Constitución de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.*

Se habilita al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta del Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para adoptar todas las medidas precisas para la constitución y puesta en funcionamiento de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística creada en virtud de la presente Ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado.*

1. Los planes de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a los preceptos de la presente Ley, con arreglo a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano de los municipios con plan general de ordenación municipal aprobado al amparo de la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, se le aplicará lo dispuesto en esta Ley para el suelo urbano, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento en vigor.
b) Al suelo urbano de los municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia, que reúna las condiciones establecidas en el artículo 12.a) de esta Ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento vigente.
c) Al resto del suelo urbano y, en todo caso, al incluido en polígonos, unidades de ejecución o de actuación, se le aplicará lo dispuesto por esta Ley para el suelo urbano no consolidado y podrá ejecutarse de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente hasta la completa ejecución de sus previsiones en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Transcurrido este plazo sin que hubieran sido completamente ejecutadas sus previsiones, serán de aplicación los estándares mínimos para dotaciones y los límites de edificabilidad establecidos para el suelo urbano no consolidado por esta Ley, siendo el ámbito de referencia para la aplicación de estos estándares y limitaciones el polígono o unidad de ejecución o de actuación.
d) Al suelo urbanizable de los municipios con plan general adaptado a la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia, y al suelo urbanizable programado se le aplicará lo dispuesto en esta Ley para el suelo urbanizable delimitado, sin perjuicio de respetar los usos e intensidades previstos en el planeamiento vigente. Al suelo urbanizable no programado, apto para urbanizar o rústico con aptitud para

ser incorporado al desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en esta Ley para el suelo urbanizable no delimitado, sin perjuicio de respetar los usos e intensidades previstos por el planeamiento general vigente.

No obstante lo anterior, a los terrenos sin plan parcial aprobado definitivamente que se encuentren en el ámbito de la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de Costas, o en el ámbito sometido a algún régimen de protección de la Ley 9/2001, de Conservación de la Naturaleza, se les aplicará el régimen establecido por esta Ley para el suelo rústico de protección de costas o de espacios naturales, respectivamente.

e) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales delimitados al amparo de la Ley 11/1985, de adaptación de la del Suelo a Galicia, o de la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en esta Ley para el suelo de núcleo rural.

f) Al suelo clasificado por el planeamiento vigente como no urbanizable o rústico se le aplicará íntegramente lo dispuesto en esta Ley para el suelo rústico, sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas en el planeamiento vigente.

g) En todo caso, las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deben ajustarse a lo dispuesto en la misma.

2. Los Decretos autonómicos de suspensión del planeamiento urbanístico que fueron dictados antes de la entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su plena eficacia hasta la aprobación definitiva del correspondiente Plan General de Ordenación Municipal, con las siguientes especificaciones:

a) Al suelo urbano se le aplicará el régimen establecido por esta Ley para el suelo urbano y la ordenación provisional establecida en los correspondientes Decretos.

b) En el suelo apto para urbanizar y en el suelo no urbanizable será de aplicación íntegramente lo dispuesto en esta Ley para el suelo rústico.

c) En los núcleos rurales tradicionales delimitados será de aplicación lo dispuesto en esta Ley para el suelo de núcleo rural.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación del planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico vigente en la actualidad deberá adaptarse a lo dispuesto en la presente Ley en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) En el plazo de tres años.

b) Cuando se proceda a su revisión.

c) Cuando concurriesen circunstancias objetivas en el Ayuntamiento afectado que lo aconsejen y así lo determine el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En caso de incumplimiento del requerimiento autonómico será de aplicación lo dispuesto en el artículo 81.2 de la presente Ley.

2. En todo caso, los Ayuntamientos podrán adaptar sus planes generales o normas subsidiarias en cualquier momento.

Disposición transitoria tercera. *Planes en tramitación.*

El planeamiento aprobado inicialmente y en tramitación antes de la entrada en vigor de esta Ley podrá, durante el plazo máximo de seis meses, continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva con arreglo a lo dispuesto en la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera de esta Ley, o adaptarse íntegramente a la presente Ley. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en la presente Ley no implicará, por sí solo, la necesidad de someterlo a nueva información pública, salvo cuando se pretendan introducir otras modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación, extremo que será informado por el Secretario municipal.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, el planeamiento obligatoriamente deberá adaptarse íntegramente a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico y suelo de núcleo rural.*

1. Las autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico y en suelo de núcleo rural antes de la entrada en vigor de esta Ley en las que no se hubiera iniciado la edificación se podrán declarar extinguidas por el órgano que las hubiese otorgado, previa audiencia del interesado, en cuanto sean contrarias o disconformes con el nuevo régimen establecido en la presente Ley, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización que pudieran corresponder, en cuyo caso deberán fijarse en el mismo expediente.

En el supuesto de que ya hubieran transcurrido los plazos para la iniciación, se entenderán automáticamente caducadas por ministerio de la Ley.

2. En el supuesto de que las obras ya se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente Ley y resultaran incompatibles o disconformes con el nuevo régimen del suelo rústico o de núcleo rural, el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento podrán modificar, dejar sin efecto o revocar, respectivamente, la autorización o licencia, sin perjuicio de los eventuales derechos de indemnización, que, en su caso, deberán fijarse en el mismo expediente.

3. Las construcciones concluidas antes de la entrada en vigor de la presente Ley que se ejecutaron al amparo de la preceptiva licencia urbanística municipal podrán mantener su uso autorizado aun cuando no cumplan las condiciones establecidas en esta Ley. Asimismo, podrán ser autorizadas obras de mejora y reforma y, en casos justificados, obras de ampliación hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie edificada originaria.

Disposición transitoria quinta. *Edificaciones existentes sin licencia municipal.*

Las edificaciones o construcciones que se hubieran realizado en suelo rústico o suelo de núcleo rural sin la preceptiva autorización autonómica o licencia municipal, concluidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, y respecto de las que no hubieran transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad, deberán ser demolidas por sus propietarios, salvo que pudieran ser legalizadas conforme al procedimiento que a continuación se establece.

A estos efectos, los propietarios de las edificaciones o construcciones o, en su caso, los promotores de las obras deberán solicitar en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley su legalización, de conformidad con lo establecido en esta Ley para el suelo rústico o el suelo de núcleo rural. Transcurrido este plazo sin haber solicitado la preceptiva licencia y autorización, o si éstas fueran denegadas, deberán ser demolidas por sus propietarios, una vez que éstos sean requeridos por el Conselleiro competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o por el Ayuntamiento, previo expediente tramitado con audiencia del interesado.

Disposición transitoria sexta. *Disposiciones complementarias a esta Ley.*

Hasta que entren en vigor las disposiciones reglamentarias de desarrollo de esta Ley, se aplicarán las que se contienen en los reglamentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, disciplina urbanística de Galicia y edificación forzosa y registro municipal de solares, en todo lo que no se opongan a la presente Ley o resulten afectadas por la misma.

Disposición transitoria séptima. *Jurados Provinciales de Expropiación.*

El Reglamento previsto en el artículo 232.3 de la presente Ley se aprobará en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor y, mientras, seguirán ejerciendo estas funciones los actuales Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa.

Disposición transitoria octava. *Directrices de ordenación del territorio y planes sectoriales.*

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, la Xunta remitirá al Parlamento en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley el documento de aprobación provisional de las directrices de ordenación del territorio.

Asimismo, la Xunta remitirá al Parlamento en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley el Plan Sectorial de Ordenación del Litoral en donde se recogerán las condiciones específicas de este ámbito territorial.

Disposición transitoria novena. *Instrumentos de gestión urbanística en tramitación.*

Los instrumentos de gestión urbanística en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley podrán continuar tramitándose de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.

Disposición transitoria décima. *Procedimientos sancionadores.*

En todo caso, los procedimientos sancionadores y de reposición de la legalidad por infracciones cometidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por la legislación vigente en el momento de su comisión, sin perjuicio de aplicar a los expedientes sancionadores la norma más favorable al sancionado.

Disposición transitoria undécima. *Explotaciones agropecuarias existentes.*

Las explotaciones agrícolas y ganaderas existentes a la entrada en vigor de la presente Ley contra las que no se hubiese incoado hasta ese momento expediente de reposición de legalidad por no disponer de las licencias urbanísticas de edificación o de actividad, podrán mantener las actividades que venían desarrollando en la forma y manera en que lo venían haciendo.

Si como consecuencia de la aplicación de la presente Ley su situación resultase o deviniese a la de fuera de ordenación, podrán ser autorizadas en las mismas obras de rehabilitación, conservación, adecentamiento, mejora, reforma e incluso ampliación hasta un máximo del 10 por 100 de su capacidad o superficie. Este límite podrá incrementarse hasta un 50 por 100 cuando las explotaciones no excedieran en el momento de la entrada en vigor de la presente ley del tipo familiar y tradicional que determine la consellería competente en materia de agricultura.

Disposición transitoria duodécima. *Explotaciones mineras existentes.*

Las explotaciones mineras y las actividades extractivas de recursos minerales en activo en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley emplazadas en suelo rústico especialmente protegido podrán continuar su actividad en los ámbitos para los que disponen de licencia urbanística municipal. Cuando no cuenten con la preceptiva licencia, para continuar su actividad deberán obtenerla, previa autorización del Consello de la Xunta, oída la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El Consello de la Xunta valorará la compatibilidad o no de la explotación con los valores naturales, ambientales y paisajísticos existentes.

La ampliación de las existentes o la implantación de nuevas explotaciones y actividades extractivas en suelo rústico especialmente protegido no podrá realizarse en tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Actividades Extractivas de acuerdo con la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia, que podrá establecer las condiciones de funcionamiento y los emplazamientos admisibles o excluidos para el desarrollo de estas actividades y será formulado y tramitado por el Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Disposición derogatoria. *Derogación de las Leyes 7/1995 y 1/1997.*

Quedan derogadas la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, y la Ley 7/1995, de 29 de junio, de Delegación y Distribución de Competencias en Materia de Urbanismo.

Asimismo, quedan derogados cuantos preceptos de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones del planeamiento urbanístico, se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley de Ordenación del Territorio de Galicia.*

Se modifica el texto de la disposición adicional primera de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación del territorio llevará implícita la declaración de utilidad pública o interés social de las obras, instalaciones y servicios proyectados, así como la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución de las obras, instalaciones y servicios previstos de forma concreta en aquéllos, a los efectos de expropiación forzosa o de imposición de servidumbres, siempre que conste la descripción física y jurídica individualizada de los bienes y derechos afectados.

2. Las obras promovidas directamente por la Administración Pública o sus Organismos Autónomos previstas en un proyecto sectorial y calificadas como de marcado carácter territorial no estarán sujetas a licencia urbanística municipal.

No obstante, una vez aprobados los proyectos de las citadas obras públicas, la Administración competente lo pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados.»

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario de la Ley.*

Se autoriza al Consello de la Xunta para dictar las disposiciones para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, 30 de diciembre de 2002.

MANUEL FRAGA IRIBARNE,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» número 252, de 31 de diciembre de 2002)

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

1268 *LEY 9/2002, de 12 de diciembre, para la modificación de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears.*

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Consejo Insular de Menorca quiere cumplir, en esta isla, los objetivos generales establecidos en la Ley General Turística: Control de la cantidad y mejora de la calidad y la competitividad empresarial, desde nuestra propia competencia en ordenación turística.

Por ello, optamos porque el control de la cantidad se establezca por parámetros urbanísticos: Delimitación de las zonas de crecimiento urbanístico con criterios restrictivos sobre el desarrollo consolidado reordenado actual y cuotas de construcción diferenciadas para hoteles de apartamentos y viviendas vacacionales; con ello queda delimitada la capacidad de crecimiento turístico y urbanístico de la isla de Menorca.

Asimismo, optamos por resolver el incremento de la calidad de la oferta construida hoy en las zonas turísticas de la isla definidas en el POOT, ya que la realidad nos obliga a considerar y a hacer posible que sea oferta turística todo lo que ya se ha construido en estas zonas; por ello hemos establecido unos parámetros de calidad que serán los que se aplicarán para poder formar parte de la oferta de la isla, de manera que conseguiremos:

Rebajar la capacidad real de la oferta construida.

Controlar y garantizar la calidad del producto turístico isla de Menorca.

Favorecer la competitividad de todas las empresas, porque todas tendrán las mismas oportunidades al utilizar la calidad para entrar en el mercado turístico.

Todo lo expuesto, para permitir a la Ley general turística de las Illes Balears las actuaciones previstas en el POOT de Menorca.

Artículo único.

Se introduce un nuevo apartado al artículo 52, Excepciones a la disposición general, de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, con el siguiente contenido:

«e) Los ubicados en las zonas turísticas de la isla de Menorca que se definen en el POOT de la isla.»

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, 12 de diciembre de 2002.

CELESTÍ ALOMAR MATEU,
Consejero de Turismo

FRANCESC ANTICH I OLIVER,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears, número 153, de 25 de diciembre de 2002)

1269 *LEY 10/2002, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2003.*

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Tribunal Constitucional ha establecido de forma reiterada que las Leyes de Presupuestos tienen una función específica y constitucionalmente definida, que es la aprobación de los presupuestos generales, incluyendo la totalidad de los gastos y los ingresos del sector público, así como la consignación del importe de los beneficios fiscales que afectan a los tributos.

De ello se deduce directamente que la Ley de presupuestos no puede contener materias extrañas a la disciplina presupuestaria, visto que eso supondría una restricción ilegítima de las competencias del poder legislativo.

Para cumplir lo que se ha expuesto, se elabora la Ley de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears, que, junto con la Ley 1/1986, de 5 de febrero, de Finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y la correspondiente normativa de desarrollo, constituye el marco normativo al cual tiene que ajustarse la actividad económico-financiera de la comunidad autónoma.

Como novedad más destacada cabe mencionar la referencia expresa y separada al presupuesto del Servicio Balear de la Salud, de acuerdo con las modificaciones introducidas por la Ley 20/2001, de 21 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, como consecuencia de la asunción por parte de la comunidad autónoma de las Illes Balears de la competencia en materia de asistencia sanitaria.

En materia de tributos propios y prestaciones patrimoniales de carácter público de la comunidad autónoma de las Illes Balears, se prevé la actualización de acuerdo con el crecimiento del índice de precios de consumo del año anterior.