

Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia

Tramitación parlamentaria:

Proxecto de lei, BOPG núm. 253, do 27.4.1995.

Emendas á totalidade, BOPG núm. 280, do 14.6.1995.

Emendas ó articulado, BOPG núm. 314, do 18.9.1995.

Debate de totalidade, DSPG núm. 64, do 20.6.1995.

Informe da Ponencia, BOPG núm. 587, do 3.2.1997.

Dictame da Comisión, BOPG núm. 597, do 18.2.1997.

Mantemento de emendas e votos particulares, BOPG núm. 597, do 18.2.1997.

Debate e aprobación polo Pleno, DSPG núm. 132, do 4.3.1997.

Publicación:

Boletín Oficial do Parlamento de Galicia núm. 621, do 21.3.1997.

Diario Oficial de Galicia núm. 59, do 26.3.1997.

Boletín Oficial del Estado núm. 103, do 30.4.1997.

Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia

1

Xustificación e principios inspiradores

O marco lexislativo vixente en Galicia ata a entrada en vigor da Lei 8/1990, do 25 de xullo, sobre reforma do réxime urbanístico e valoración do solo, que estaba integrado pola Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, por unha banda, e, pola outra, polo texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, do 9 de abril de 1976, e polos regulamentos de planeamento, disciplina e xestión urbanística, viuse profundamente afectado pola nova regulación estatal que veu modificar unha lexislación que, no non derogado pola normativa emanada da Comunidade Autónoma, esta tiña aceptado que se integrase no seu propio ordenamento xurídico. A situación resultou acentuada pola promulgación do texto refundido aprobado polo Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño.

A nova regulación estatal ten unha forte incidencia sobre o marco legal descrito, entre outras, polas seguintes razóns:

1.^a) Porque a base que utiliza o texto refundido da Lei do réxime do solo e ordenación urbana, do 26 de xuño de 1992, para regula-lo réxime urbanístico do solo, é a clasificación deste último segundo a Lei do 9 de abril de 1976. Pero as clases de solo, ademais de se-lo soporte estatutario do dereito de propiedade, constitúen un conxunto de pezas integrantes do planeamento xeral. Como consecuencia desta técnica consolídase un modelo de plan que, sen prexuízo dos seus valores, non pode considerarse único e invariable. O planeamento urbanístico é a expresión instrumental máis xenuína da competencia urbanística.

2.^a) Porque a unificación do réxime urbanístico dos solos urbano e urbanizable, sen ter en conta as diferencias evidentes que existen entrambos, nin as que dentro do propio solo urbano distinguen o solo consolidado para a edificación do que aínda non acadou ese estado, crea unha situación legal de confusión e incongruencia que pode chegar a bloquea-lo réxime do solo urbano ou a favorece-la aplicación de solucións contradictorias e casuísticas, incompatibles co principio de igualdade ante a lei.

3.^a) Igualmente resulta afectado negativamente o réxime urbanístico do solo urbano dos concellos nos que o texto refundido aprobado polo Real decreto legislativo 1/1992 non se aplica integramente debido á indeterminación que sobre estes supostos —que constitúen maioría en Galicia— presenta o dito texto.

4.^a) Porque os sistemas de distribución de beneficios e cargas da lexislación xeral, confirmados en Galicia pola Lei do 22 de agosto de 1985, quedan en situación de aberta indeterminación coa aparición de instrumentos tales como as transferencias de aproveitamentos urbanísticos e as actuacións asistemáticas, que, sen alteraren en esencia o clásico mecanismo da reparcelación ou da compensación, suscitan dúbidas sobre a súa natureza e operatividade e dificultan os procesos edificatorios.

5.^a) Así mesmo, o réxime de prazos para a urbanización e, especialmente, para a edificación ten unha regulación xenérica que non pode aplicarse á marxe dos problemas e das circunstancias concretas de cada concello e de cada caso.

6.^a) Por último, quedan afectadas pola nova regulación do Estado extremos tan determinantes como o réxime de adquisición e perda de facultades urbanísticas, as valoracións do solo e as expropiacións, o patrimonio municipal do solo, o réxime de indemniza-

cións por causa de alteración do planeamento, ou aparecen novas materias obxecto de regulación, como son os dereitos de tanteo e retracto, ó que se lle engade a complexidade dunha graduación dos niveis de vinculación e exclusividade da normativa estatal polo seu carácter básico, pleno ou supletorio.

Todo iso xustifica unha reconsideración completa do bloque da legalidade urbanística de Galicia. A complexidade lexislativa que orixinan estes contidos da regulación do Estado esixe que a Xunta de Galicia estime a conveniencia de formular unha regulación legal da materia urbanística que debe constituír un bloque normativo completo.

O recoñecemento polo artigo 148.1.3.º da Constitución de que as comunidades autónomas poderán asumir competencias en materia de ordenación do territorio e urbanismo, complementado pola formulación do Estatuto de autonomía, que no seu artigo 27.3 proclama como competencia exclusiva da Comunidade Autónoma a citada materia, constitúen os títulos que lexitiman a elaboración dun texto legal para regular de xeito integral a actividade urbanística de Galicia.

A súa elaboración afrontouse co rigor e coa decisión que a súa propia natureza e importancia requiren, tanto para asumir canto de aceptable e axeitado á realidade

galega ten a regulación do Estado coma para ofrece-las solucións que a súa singularidade require ou aconsella a posición autonómica en relación coa xestión urbanística e co papel dos distintos operadores que interveñen nela.

Desde esta posición formulouse o texto legal que, en relación coa lexislación anterior, arranca dos seguintes criterios:

1.º) Pártese do expreso recoñecemento e aceptación dos principios resultantes do ordenamento urbanístico que se consolidou en España a partir da Lei do solo de 1956.

Por iso, todas aquelas formulacións de preceptos procedentes do texto refundido de 1976 ou do novo de 1992 que se estimen axeitadas para regula-la problemática actual recóllense sen reparos. Obviamente, esta mesma posición comporta a necesidade de ofrecer solucións novas para os problemas específicos que formula a realidade neste preciso momento, así como para lles dar resposta legal axeitada ós aspectos diferenciais que existen en Galicia, que xa foran detectados pola Lei de adaptación da do solo a Galicia, da que a súa orientación se tivo moi en conta, fundamentalmente no que fai referencia á regulación do solo rústico e do sistema de núcleos de poboación.

2.º) Noutro sentido, é conveniente advertir que as disposicións que no texto refundido de 1992 se cualifican como de «aplicación

plena», respecto das cales a Comunidade Autónoma carece de competencia para a súa regulación, se exclúen desta lei, por esa mesma razón, aínda que se incorporen disposicións illadas deste carácter, no que fai referencia, fundamentalmente, ás normas que regulan o réxime de valoracións, expropiación e réxime xurídico.

3.º) Distinta problemática presentan as normas que se declaran «básicas», o que presupón unha concorrencia de competencias *ratione materiae*, sen apoio real nunha reserva expresa de competencias a favor do Estado de base constitucional ou estatutaria.

Non obstante, partindo dunha vontade de cooperación —que non pode descoñecer ou mingualas competencias exclusivas recollidas no noso Estatuto de autonomía—, a específica regulación desta Lei do solo de Galicia insírese no marco básico da lexislación estatal.

A Lei do solo de Galicia desenvólvese en: título preliminar: Principios xerais; título I: Planeamento urbanístico; título II: Réxime urbanístico do solo; título III: Distribución de cargas e beneficios; título IV: Execución dos plans de ordenación; título V: Instrumentos de intervención no mercado do solo; título VI: Intervención na edificación e no uso do solo e disciplina urbanística; título VII: Organización; seis disposicións adicionais; catro disposicións transitorias; unha

disposición derogatoria; e unha disposición derradeira.

2

Título preliminar

Principios xerais

A regulación da actividade urbanística de Galicia nas súas distintas manifestacións é o obxecto desta lei, coa finalidade de que o solo se utilice tendo presentes as esixencias do interese xeral e da función social da propiedade.

Se se ten en conta o contido deste título compréndese que non vaian existir grandes diferencias coa lexislación do Estado, ó manterse os seus principios xerais, sen prexuízo de reforza-la necesidade de incorporar á xestión pública a iniciativa dos particulares.

3

Título I

Planeamento urbanístico

1. Clases de plans.

Tendo en conta que, como se sinalou, se partiu da conveniencia de acepta-los principios que foron consolidándose no dereito urbanístico español, resultaría tentador reproducir-lo esquema da lexislación do Estado e limitarse a adapta-la formulación dos distintos tipos de instrumentos e esque-

mas de planeamento que se conteñen naquela. Sen embargo, unha reflexión rigorosa sobre as clases de planeamento territorial e xeral que debe ser recoñecido levou á conclusión de que é necesario racionalizalo, clarificalo e adaptalo a Galicia, o cal conduciu a establecer un sistema de planeamento xeral único, integrado e axeitado ás características dos diferentes tipos de asentamentos existentes.

O sistema distingue os ámbitos provincial, supramunicipal e municipal, nos cales operan as normas provinciais de planeamento, as directrices de ordenación do territorio, os plans xerais de ordenación municipal e os proxectos de ordenación do medio rural.

As directrices de ordenación do territorio prevense neste proxecto aínda que a súa regulación se remite á súa lexislación específica.

Ás normas provinciais de planeamento correspóndelles suplir e complementa-lo planeamento municipal, establecéndose unha relación de complementariedade cos proxectos de ordenación do medio rural.

O plan xeral de ordenación municipal pasa a se-lo único instrumento que habilita para a ordenación integral dun ou varios concellos; pode ter unha finalidade e contido diversos, determinados pola complexidade urbanística existente no territorio respectivo, que aconsellará a opción máis axeitada para cada específica si-

tuación. Así, un plan xeral de ordenación municipal poderá incorporar-la totalidade dos medios de ordenación e xestión que ofrece a lexislación urbanística ou optar por unha alternativa reducida, que prescinda das esixencias que comporta a programación.

Para municipios con limitada complexidade urbanística, arbitrase a posibilidade de que se formulen proxectos de ordenación do medio rural, que se limitan a efectuar un estudo do medio rural e a realiza-lo recoñecemento e a ordenación básica de tódolos núcleos rurais e de solo urbano existentes no termo municipal, e que poden ser complementados polas disposicións e ordenanzas contidas nas normas provinciais do planeamento para permiti-lo desenvolvemento normal da construción no ámbito dos núcleos.

O planeamento de desenvolvemento segue estando constituído polos mesmos instrumentos previstos na lexislación urbanística anterior, a excepción dos programas de actuación urbanística, que agora se suprimen como consecuencia da eliminación da categoría do solo urbanizable non programado que a seguir se analizará.

2. Clasificación e tratamento dos distintos tipos de solo no planeamento xeral.

Os plans xerais poderán clasificalo solo do territorio municipal en solo urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico. Os proxec-

tos de ordenación do medio rural poderano clasificar unicamente en solo urbano, de núcleo rural e rústico.

O solo urbano segue sendo aquel que é consecuencia da existencia de determinados servizos urbanísticos básicos ou da edificación. Non obstante, distínguense dúas categorías de solo urbano: o consolidado, por non resultar necesario o desenvolvemento de actuacións de execución integral; e o non consolidado, que son aqueles terreos que si esixen esta execución. É o planeamento xeral o que debe establecer esta importante diferenciación que se basea no feito de que o solo consolidado é o que chegou ó final do proceso de desenvolvemento urbanístico.

Aparece un novo tipo de solo, o solo de núcleo rural, que corresponde ó fenómeno característico dos asentamentos de poboación de Galicia.

En canto ó solo urbanizable, supérase a diferenciación entre o programado e o non programado. A programación do desenvolvemento do plan no solo urbanizable, que pasa a configurarse como categoría única, dependerá das súas propias previsións en relación coas actuacións públicas previstas e coas dos particulares que quedasen suficientemente garantidas. O plan xeral poderá establecer un sistema de prioridades en substitución da programación clásica determinando, en todo caso, os

prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións concertadas cos particulares.

No solo rústico distínguense dúas categorías: o protexido e o rústico común. O plan realizará un estudio rigoroso do medio rural e do sistema de núcleos, atendendo á preocupación especial que merece en Galicia o solo rústico e ó seu peculiar sistema de poboamento, acentuándose a liña que xa iniciou a Lei de adaptación da do solo a Galicia.

O estudo profundo do solo rústico, categoría de solo ó que se lle devolve a súa xenuína denominación, permite que se poidan incorporar ó proceso de desenvolvemento urbanístico áreas de solo rústico común que presenten as condicións de aptitude obxectiva para seren soportes de tal desenvolvemento, co que se evita así a excesiva clasificación de solo urbanizable cando aínda non está asegurada a existencia de iniciativas públicas ou privadas para o seu desenvolvemento.

3. O planeamento de desenvolvemento.

Sen prexuízo de manter os plans tradicionais para o desenvolvemento do planeamento xeral, a excepción dos programas de actuación urbanística, que se suprimen como consecuencia da eliminación do solo urbanizable non programado, dáselles un tratamento específico ós plans parciais que incorporen ó proceso de desenvolvemento urbanístico as áreas de solo rústico

común, así como ós plans especiais de mellora dos núcleos rurais e ós plans especiais de mellora do medio rural.

4. Simplificación dos procedementos.

Establécese unha nova regulación do procedemento para a aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico dirixida a lograr unha maior celeridade e eficacia, para o que se unifican os distintos procedementos, sen prexuízo das especialidades propias de cada caso, simplificando a tramitación, reducindo os prazos e adaptándose ó novo réxime de distribución de competencias establecido.

A intervención da Administración autonómica no procedemento de aprobación do planeamento ten por finalidade garanti-lo cumprimento da legalidade e o adecuado tratamento dos intereses supralocais afectados, e instrúntase a través da resolución sobre a aprobación definitiva ou, se é o caso, da emisión dun informe preceptivo e vinculante, co mesmo alcance definido hoxe pola xurisprudencia do Tribunal Supremo.

4

Título II

Réxime urbanístico do solo

1. Clasificación do solo.

Mantense o sistema de clasificación do solo, introducindo a distinción de dúas categorías no solo urbano, como xa se dixo anteriormente: o consolidado e o non consolidado. Esta distinción responde ás dúas situacións en que pode atoparse este tipo de solo desde o punto de vista da xestión urbanística. O novo concepto da consolidación non debe confundirse coa consolidación da edificación a que se refiren os artigos 11 e 13 do texto refundido da Lei do solo aprobado polo Real decreto legislativo do 26 de xuño de 1992. O solo urbano consolidado debe ser aquel no que, por determinación do planeamento xeral, non é necesario realizar operacións ou actuacións de execución integral, é dicir, non é preciso delimitar un polígono e aplicar un sistema de actuación para levar a cabo as cesións, a distribución de cargas e beneficios e a execución da urbanización. É o solo no que se culminou o proceso da súa conversión en urbano, aínda que non se edificase. Normalmente este solo terá a cualificación xurídica de soar, aínda que non cabe excluír desta categoría de solo parcelas nas que aínda deba efectuarse algunha obra parcial de urbanización para acadar aquela cualificación mediante simples proxectos de obras. A fronteira entre o solo urbano consolidado e o non consolidado atópase, pois, no límite entre o solo que non require un proceso completo e complexo de xestión urbanística, comprensivo

de cesións, distribución de cargas e beneficios e urbanización completa, aínda que precise dalgunha illada de urbanización; e o que, sendo urbano por reunir ou estar baixo a influencia dos servizos urbanísticos básicos, se debe aínda someter ó proceso descrito.

As dúas situacións nas que pode atoparse o solo urbano non tiveron axeitado reflexo na regulación legal do réxime urbanístico do solo urbano. Esta lagoa legal, menos transcendente na Lei do solo de 1976, adquire un maior relevo ante a Lei 8/1990 e o seu texto refundido, que, pese á formal unificación do solo urbano e do urbanizable, reconece, no artigo 31.1 do texto refundido, a existencia diferenciada do solo urbano non incluído en unidades de execución que, por esta causa, acadou o dereito ó aproveitamento urbanístico.

O recoñecemento expreso das dúas categorías de solo urbano esixe que se extraian as consecuencias lóxicas no plano do seus respectivos réximes urbanísticos. Atopándose o solo urbano consolidado recoñecido polo planeamento ó final do seu proceso de formación, non cabe esixirle novas cesións; pola contra, estas serán procedentes no solo que, por requirir-la finalización do proceso descrito, se integra en unidades de execución integral porque non acadou aquel grao de consolidación. Esta é a conclusión á que conduce o sistema de adquisición de facultades urbanísticas creado

pola Lei 8/1990, que, así, resolve con toda facilidade a contradición en que se incorrería se se impuxese a obriga de cesión de aproveitamento, por motivos de participación pública na plusvalía creada pola clasificación do solo, cando esta clasificación non vén outorgada polo planeamento, senón que está simplemente recoñecida por ser anterior ó propio planeamento que se executa e que, en consecuencia, non comporta ningún tipo de plusvalía.

En canto ás restantes clases e categorías de solo, xa se anticipou que quedan constituídas polo solo dos núcleos rurais, o solo urbanizable e o solo rústico, dentro do que se distinguen as dúas categorías de solo rústico protexido e rústico común.

2. O solo de núcleo rural.

Para lle dar unha resposta axeitada a un dos aspectos máis característicos da realidade urbanística de Galicia, considérase necesario definir unha categoría específica de solo para o que se integra no ámbito da delimitación dos núcleos rurais, basicamente equivalente ó que na Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, se configuraba como solo non urbanizable de núcleo rural tradicional, pero cun sentido máis amplo e cunha denominación máis coherente: «solo de núcleo rural», que ten unha significación propia e determina un réxime xurídico tamén característico, claramente diferen-

cialable do que se debe establecer para as outras clases de solo.

3. O solo rústico.

A lei aspira a que se reserve para a súa utilización característica, preservándoo da utilización urbanística incontrolada ou abusiva. Sen embargo, resulta inevitabile ter en conta algúns factores:

— Galicia conta con máis de 30.000 entidades de poboación, das cales a maioría poden ser recoñecidas como núcleo de poboación para efectos urbanísticos, e constitúen unha clara expresión do modelo de asentamento tradicional, que debe ser considerado como axeitado para a maioría dos municipios rurais de Galicia.

— Moitas destas entidades non contan cos máis elementais servizos públicos; abastecemento de auga, saneamento, recollida de residuos, teléfono, etc., son carencias notorias.

— Por motivos económicos resulta imposible o establecemento xeneralizado destes servizos, o seu custo resulta inasumible pola dispersión dos asentamentos. Esta situación vese agravada pola actual tendencia a acentuar tamén a dispersión das edificacións.

— É necesario establece-los presupostos que permitan rendibiliza-los investimentos en servizos públicos. Isto só se pode conseguir se se propugna unha tendencia a que as construcións se realicen

no ámbito que se defina para os núcleos de poboación.

— Ademais, por suposto, é necesario protexer tódolos valores intrínsecos, medioambientais, paisaxísticos, productivos, etc., do solo rústico.

A estas finalidades atende a regulación específica do solo rústico, no que, partindo das categorías básicas de «protexido» e «común», se trata de evitar calquera tipo de agresión ó protexido e se disciplina o uso do común, suprimindo a súa utilización ordinaria para usos residenciais moi vinculados ás explotacións dos predios e impondo un maior rigor no emprego dos parámetros da «utilidade pública» e «interese social», que se utilizaron para facer posible a instalación doutro tipo de edificacións en solo rústico, con máis que dubidosa xustificación.

Como xa se sinalou anteriormente, a lei admite a transformación en solo urbanizable daquelas partes de solo rústico común que permitan os plans de acordo coas súas previsións.

4. Prazos.

Respectando o réxime de adquisición das facultades urbanísticas, merecen non obstante regulación especial os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos, de acordo coa remisión que, nesta materia, contén o texto refundido en favor da lexislación das comunidades autónomas. Os plans sinalarán os prazos de execución das

obras de urbanización e de cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución, cun prazo supletorio de catro anos desde a aprobación do polígono. Os prazos de edificación fixaranos os plans, sendo impropio, pola súa rixidez e descoñecemento da realidade concreta, que se establezan por lei. Sen embargo, aparece como solución óptima faculta-la Xunta para que esta, en función de circunstancias e necesidades sociais obxectivas, estableza ou modifique os prazos. Deste xeito, evitarase a inxustificada aplicación duns prazos establecidos pola lei sen atención ás circunstancias diferentes de tempo e lugar.

5. Determinación do aproveitamento susceptible de apropiación nos concellos de aplicación limitada.

Por último, é necesario resolvelo grave problema da definición precisa do réxime do aproveitamento susceptible de apropiación nos concellos nos que o texto refundido da Lei do solo non é aplicable integramente. Se a Comunidade Autónoma ten competencia para ampliala aplicación íntegra ós concellos menores de 25.000 habitantes, así como para liberar da dita aplicación ós concellos non capitais de provincia con poboación entre 25.000 e 50.000 habitantes, con maior razón débese aceptala súa competencia para normalizala aplicación do dito réxime, especialmente, á vista do apartado 4 do artigo 27 do texto refundido da Lei do

solo, que admite a cesión do 15% do aproveitamento urbanístico nos concellos sometidos ó réxime de aplicación parcial baixo a estraña fórmula de lle garantir ó propietario do solo un mínimo de aproveitamento.

O principio de igualdade esixe que o réxime de cesións e de apropiación de aproveitamentos sexa o mesmo en tódolos concellos. A cesión do 15%, baseada na plusvalía creada pola clasificación do solo, só está xustificada nas áreas de nova urbanización e nos terreos urbanos que non teñan culminado o proceso de conversión polo cumprimento das obrigas de cesión, equidistribución e urbanización, en congruencia coas dúas categorías de solo urbano que en realidade existen.

5

Título III

Distribución de cargas e beneficios

Regúlase de maneira sistemática e diferenciada a distribución de cargas e beneficios nos niveis de planeamento xeral e parcial.

As áreas de reparto adecúanse ó sistema de planeamento xeral da lei, así como á definición do aproveitamento tipo.

A distribución de cargas e beneficios articúlase, sempre, a través da reparcelación nas súas distintas modalidades: ordinaria, volunta-

ria, mediante transferencias de aproveitamento urbanístico e normalización de predios. Toda a gama de posibles mecanismos de distribución de cargas e beneficios, tanto no caso de actuacións integrais coma illadas, queda recollida e unificada baixo a natureza do acto reparcelatorio, acadándose a maior simplificación posible destes procesos sempre difíciles.

6

Título IV

Execución dos plans de ordenación

Sistemas de execución.

Simplifícanse os procedementos de xestión e execución, sen menoscabo da seguridade xurídica, pero estimulando e apoiando a iniciativa dos particulares de forma tal que o propietario que se decida a promover iniciativas de xestión teña a evidencia de que a lexislación e a práctica administrativa van apoiar ese proceso.

Mantéñense os tres sistemas de actuación: de compensación, cooperación e expropiación, pero potenciando a iniciativa e colaboración dos particulares para a execución do planeamento. E así, no sistema de compensación redúcese o quórum de propiedade necesario para a aplicación do sistema a máis do 50% e prevese para o suposto de que algún propietario non se incorporase á Xunta de

Compensación a facultade desta de instar á expropiación dos predios, ou ben á ocupación destes a fin de posibilita-la execución das obras de urbanización previstas, sen prexuízo do recoñecemento ós seus titulares do dereito á adxudicación de terreos edificables na proporción que corresponda. No sistema de cooperación prevese a colaboración concertada entre a Administración actuante e os propietarios que representen, polo menos, o 25% da superficie do polígono.

No sistema de expropiación admítase a exclusión de propietarios que se comprometan a participar no proceso de execución de acordo coas condicións que establece a Administración.

Así mesmo, perfílase a regulación dos terreos destinados a sistemas xerais e a dotacións públicas locais, establecendo un procedemento para a ocupación directa no que quedan garantidas a efectividade e a seguridade xurídica de modo que as compensacións ó propietario non resulten indefinidamente demoradas.

En xeral, preténdese estimular a colaboración dos particulares, facéndoos partícipes do resultado da execución do planeamento, cando asuman o compromiso de compartila responsabilidade de facilita-lo proceso de xestión do planeamento, pero, ó mesmo tempo, introducindo procedementos que eviten as actitudes orientadas

ó entorpecemento.

7

Título V

Instrumentos de intervención no mercado do solo

É obxecto deste título a regulación do patrimonio municipal do solo, do dereito de superficie e dos dereitos de tanteo e de retracto, sobre a base da regulación xeral anterior, que se perfecciona para mellora-la súa efectividade. A adecuada utilización destes mecanismos posibilitaralles ós concellos acadar unha capacidade de actuación moi importante no mercado do solo.

8

Título VI

Intervención na edificación e no uso do solo e disciplina urbanística

O capítulo I deste título regula a intervención na edificación e no uso do solo, que ten por finalidade primordial facer efectiva a ordenación urbanística establecida polo planeamento, mediante o control preventivo que a Administración exerce a través do tradicional mecanismo das licencias, ás que se somete toda actividade que supoña unha transformación física do solo.

Tamén se regula neste mesmo capítulo o deber de conservación dos terreos, urbanizacións e edificacións, que recae sobre os propietarios deles, así como o réxime de parcelacións urbanísticas.

No capítulo II establécese unha nova regulación da disciplina urbanística, prevéndose os mecanismos necesarios para o restablecemento da legalidade, diferenciando o seu tratamento segundo se trate de obras ou usos sen licencia en curso de execución, de obras rematadas sen licencia ou de obras e usos amparados en licencias ilegais. Así mesmo, establécese un novo réxime de infraccións e sancións, distinguindo entre infraccións moi graves, graves e leves.

Unha especial consideración merece na nova regulación a protección da legalidade cando a actividade ilícita non estivese amparada en licencia e afectase zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos comunitarios e solo rústico con especial protección. Nestes casos a competencia para adopta-las medidas necesarias a prol da restauración da legalidade e para sanciona-los responsables das infraccións é da Administración autonómica. Nos demais supostos, a competencia correspóndelle ó Concello, sen prexuízo dos requirimentos procedentes que a Consellería competente na materia lle pode dirixir á entidade local cando esta incumprise as súas obrigacións ou non adoptase as medidas necesarias

para restablece-la legalidade urbanística vulnerada.

9

Título VII

Organización

Suposta a competencia exclusiva da Comunidade Autónoma para establece-lo marco lexislativo da actividade urbanística, non hai dúbida de que no seu desenvolvemento teñen que intervir, xunto cos órganos propios dela que asuman competencias na materia, as entidades locais, basicamente os concellos, compartindo a responsabilidade do exercicio destas competencias. É evidente que cada unha destas administracións públicas actuará con plenitude dentro do seu propio ámbito e partindo do expreso recoñecemento da autonomía local pero sen ignorar que na actividade urbanística existen destacados aspectos de interese supramunicipal que necesariamente deben ser atendidos pola Administración autonómica.

Esta formulación fai perfectamente compatibles os principios de autonomía e descentralización co de coordinación, todos eles proclamados polo artigo 103 da Constitución.

Neste título regúlanse as competencias urbanísticas da Comunidade Autónoma, á que lle corresponden a dirección da política urbanística, o establecemento de directrices de ordenación e a aprobación de instrumentos de ordena-

ción urbanística nos supostos establecidos, o control da actividade urbanística local e o desenvolvemento regulamentario.

Recoñécense a competencia urbanística municipal e a posibilidade de establecer formas de colaboración interadministrativa, así como a de constituír consorcios ou sociedades urbanísticas.

Por último, atribúeselle carta de natureza á colaboración das deputacións provinciais en materia urbanística, en harmonía coas funcións de asistencia e cooperación que a elas lles atribúe a lexislación de réxime local.

10

Disposicións adicionais, transitorias, derogatoria e derradeira

Nas disposicións adicionais, seis en total, régúlase, entre outros extremos, o réxime de aplicación ós concellos que carezan de calquera instrumento de planeamento xeral e asígnaselles ós concellos, en réxime de competencia delegada, a competencia para a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal e dos proxectos de ordenación do medio rural. Nas transitorias prevese, especialmente, a situación do planeamento en tanto non se adapte ás previsións da nova lei, sen que os procesos de adaptación supoñan alteración dos procesos

urbanísticos. A disposición derradeira habilita o Consello da Xunta de Galicia para dicta-las disposicións de desenvolvemento que sexan necesarias para a execución desta lei e, anteriormente, a derogatoria deixa sen efecto a Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia.

Por todo o exposto, o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2 do Estatuto de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, promulgo, en nome de El-Rei, a Lei do solo de Galicia.

Título preliminar

Principios xerais

Artigo 1. Obxecto da lei.

1. É obxecto desta lei a ordenación urbanística en todo o territorio de Galicia.

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

Artigo 2. Aspectos da función urbanística.

A actividade urbanística referirase ós seguintes aspectos:

- a) Planeamento urbanístico.
- b) Réxime urbanístico do solo.

c) Distribución de cargas e beneficios.

d) Execución do planeamento.

e) Instrumentos de intervención no mercado do solo.

f) Intervención na edificación e no uso do solo e disciplina urbanística.

g) Organización e competencias en materia urbanística.

Artigo 3. Ámbito da competencia urbanística.

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

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

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

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

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

e) Formula-lo trazado das vías

públicas e dos medios de comunicación.

f) Establecer espazos libres para parques e xardíns públicos en proporción axeitada ás necesidades colectivas.

g) Sinala-lo emprazamento e as características dos centros e servizos de interese público e social, centros docentes e análogos.

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

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

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

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

2. A acción urbanística sobre o réxime do solo atenderá as seguintes finalidades:

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

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

c) Asegura-la participación da

comunidade nas plusvalías que xere a acción urbanística dos entes públicos.

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

a) Realizar, conceder e controlar a execución das obras de urbanización.

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

c) Determina-la prioridade dos sistemas de execución de iniciativa privada e admitir que, cando se opte polo sistema de expropiación e o tipo de actuación o permita, se arbitren procedementos orientados a excluír da expropiación os propietarios de terreos que cumpran os requisitos que estableza a Administración actuante e acepten as condicións en que deberán vincularse á xestión urbanística que se vai desenvolver.

d) Expropia-los terreos e as construcións necesarios para efectua-las obras e cantos conveñan á economía da urbanización proxectada.

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

a) Intervi-la parcelación de te-

reos.

b) Someter a previa licencia a construción e o uso dos predios.

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

d) Esixir-lles ós propietarios o cumprimento das obrigas impostas por esta lei.

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

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

b) Constituír e xestionar patrimonios públicos de solo.

c) Exercita-los dereitos de tanteo e retracto.

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

6. A competencia verbo da protección da legalidade urbanística comprenderá as seguintes funcións:

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

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

c) Sanciona-los responsables

das infraccións urbanísticas.

7. As mencionadas facultades terán carácter enunciativo e non limitativo, e a competencia urbanística comprenderá cantas outras fosen congruentes con ela, para seren exercidas conforme esta lei e as demais que resulten aplicables.

8. A xestión pública canalizará e fomentará, na medida máis ampla posible, a iniciativa privada e substituiráa, cando esta non alcanzase a cumprirlos obxectivos necesarios, coas compensacións que esta lei establece.

Artigo 4. Dirección da actividade urbanística.

1. A dirección e o control da xestión urbanística correspóndenlle, en todo caso, á Administración urbanística competente.

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

3. Cando o mellor cumprimento dos fins e obxectivos do planeamento urbanístico así o aconselle, suscitarse a iniciativa privada na medida máis ampla posible, a

través dos sistemas de actuación ou, se é o caso, mediante concesión.

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

Título I

Planeamento urbanístico

Capítulo I

Clases de instrumentos de ordenación

Sección 1.^a

Disposicións xerais

Artigo 5. Instrumentos de ordenación.

1. A ordenación urbanística e do territorio levarase a cabo, en ámbitos supramunicipais, a través de normas provinciais de planeamento e directrices de ordenación do territorio, e, no ámbito municipal, a través de plans xerais de ordenación municipal e de proxectos de ordenación do medio rural.

2. En todo caso, estes instru-

mentos de planeamento urbanístico deberán estar en consonancia coa ordenación territorial fixada polas directrices de ordenación do territorio.

3. Cando as necesidades urbanísticas así o aconsellen, os plans xerais de ordenación municipal poderán abarcar máis dun termo municipal.

4. Os plans xerais de ordenación municipal desenvolveranse a través dos instrumentos urbanísticos previstos nas seccións 6.^a e 7.^a. Teranse en conta as especiais características de Galicia no tocante ó seu asentamento poboacional, á súa organización parroquial e á estrutura comarcal.

Sección 2.^a

Das normas provinciais de planeamento

Artigo 6. Obxecto e contido.

1. As normas provinciais de planeamento establecerán as disposicións que deberán ser aplicadas nos municipios que carezan de planeamento xeral e que unicamente contén con proxectos de ordenación do medio rural sen ordenanzas de edificación e uso do solo.

2. Así mesmo, serán aplicables, con carácter complementario, para suplir-las indeterminacións e lagos do planeamento municipal vixente, sen modifica-la cualificación do solo nin altera-las determinacións do planeamento que

desenvolven.

3. As normas provinciais de planeamento conterán as seguintes determinacións:

a) Fins e obxectivos da súa promulgación.

b) Indicación dos termos municipais que constitúan o seu ámbito de aplicación.

c) Relacións e incidencias coas directrices de ordenación territorial.

d) Normas urbanísticas reguladoras da protección, usos e aproveitamentos do solo e da edificación.

e) Criterios para a redacción do planeamento municipal.

f) Medidas de protección urbanística do medio natural histórico e cultural.

g) Delimitación de sectores de solo urbanizable con destino á creación de solo empresarial público ou á construción de vivendas de promoción pública.

4. As normas provinciais incluirán os seguintes documentos:

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

b) Planos de información.

c) Ordenanzas de edificación e uso do solo urbano.

d) Ordenanzas de edificación e uso do solo dos núcleos rurais existentes.

e) Ordenanzas de protección para o solo rústico.

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

Sección 3.^a

Das directrices de ordenación do territorio

Artigo 7. Configuración.

1. As directrices de ordenación do territorio determinarán as orientacións que sexan adecuadas á ordenación do territorio coa finalidade de establecer as pautas especiais de asentamento das actividades, de acordo coas políticas sociais, económicas e culturais da Comunidade Autónoma.

2. O obxecto e as determinacións das directrices de ordenación do territorio desenvolveranse segundo a súa lexislación específica e deberán fixa-la incidencia daquelas nos instrumentos urbanísticos que define esta lei.

Sección 4.^a

Do plan xeral de ordenación municipal

Artigo 8. Consideracións xerais.

1. Os plans xerais de ordenación municipal, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral do termo municipal, clasificarán o

solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, definirán os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promover-lo seu desenvolvemento e execución.

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

Artigo 9. Obxecto.

Os plans xerais de ordenación municipal teñen por obxecto específico:

1) En solo urbano, completa-la ordenación mediante a regulación detallada do uso dos terreos e da edificación, sinala-la renovación ou reforma interior que resulte procedente, definir aquelas partes da estrutura xeral do plan correspondente a esta clase de terreos e propoñer, se é o caso, os programas e as medidas concretas de actuación para a súa execución.

2) En solo urbanizable, definir-las elementos fundamentais da estrutura xeral da ordenación urbanística do territorio, establece-la regulación xenérica dos diferentes usos globais e niveis de

intensidade e, se é o caso, fixa-los programas de desenvolvemento a curto e medio prazo, referidos ó conxunto de actuacións públicas e privadas concertadas.

3) En solo de núcleo rural, efectua-la súa delimitación e establece-las condicións básicas para a regulación do uso dos terreos e da edificación, con expresa determinación dos supostos en que resultase procedente a formulación dun plan especial de mellora do núcleo.

4) En solo rústico, realizar un estudio do medio rural e establecer medidas de protección urbanística do territorio, das áreas productivas e da paisaxe.

Así mesmo, regularán a forma e as condicións con que poderán incorporarse ó desenvolvemento urbanístico superficies de solo rústico común aptas para este fin, mediante os correspondentes plans parciais para a realización de unidades urbanísticas integradas.

Artigo 10. Determinacións xerais.

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

a) Clasificación e cualificación urbanística do solo.

b) Delimitación de áreas de reparto de cargas e beneficios e fixación dos aproveitamentos tipo en solo urbanizable e, se é o caso, en solo urbano, de conformidade co establecido nesta lei.

c) Estructura xeral e orgánica do territorio, que estará integrada polos elementos determinantes do desenvolvemento urbano e, en particular, polos sistemas xerais de comunicación e as súas zonas de protección, de espazos libres destinados a parques e zonas verdes públicas, en proporción non inferior a 5 metros cadrados por habitante, de equipamento comunitario e infraestructuras e polo sistema de núcleos de poboación.

d) Estudio do medio rural que sirva de base para o establecemento das medidas tendentes á conservación e mellora das súas potencialidades intrínsecas e, en particular, para a protección dos valores ecolóxicos, medioambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais ou con potencialidade productiva, de conformidade, se é o caso, coa lexislación específica que sexa aplicable en cada suposto.

e) Análise do modelo de asentamento poboacional, co obxecto de determina-las medidas que se deban adoptar para a súa preservación e mellora, definindo os elementos que o constitúan, destacando, cando menos, o marco comarcal, a división parroquial, o sistema de núcleos de poboación existentes e a súa relación co medio natural ou productivo. Nesta análise farase referencia ós indicadores que poidan determina-la necesidade de formular plans especiais de mellora do núcleo rural, como consecuencia da apa-

rición de situacións de complexidade urbanística.

f) Carácter público ou privado das dotacións.

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

h) Sinalamento das circunstancias conforme as cales sexa procedente, no seu momento, a revisión do plan, en función da poboación total e do seu índice de crecemento, dos recursos, usos e intensidade de ocupación, do modelo de desenvolvemento adoptado e dos demais elementos que xustificaron a clasificación do solo inicialmente adoptada.

Artigo 11. Determinacións en solo urbano.

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

a) Delimitación do seu perímetro.

b) Asignación de usos e tipoloxías pormenorizadas e niveis de intensidade correspondentes ás diferentes zonas. Para os sectores remitidos a planeamento especial deberán establecerse usos globais, niveis de intensidade, estándares e densidade, que, en solo non consolidado, non poderá ser superior a 100 vivendas por hectárea, cunha superficie edificada máxima de 8.250 metros cadrados.

c) Delimitación dos espazos libres e das zonas verdes destinados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas, de recreo e expansión, públicas e privadas.

d) Emprazamentos reservados para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social, sinalando o seu carácter público ou privado.

e) Regulamentación detallada do uso pormenorizado, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das características estéticas da ordenación, da edificación e do seu contorno.

f) Trazado e características da rede viaria pública, con sinalamento de aliñacións e rasantes para o solo urbano non suxeito a plan especial, e previsión de aparcamentos públicos e privados, que poderán localizarse mesmo no subsolo dos sistemas viario e de espazos libres sempre que non se menoscabe o uso destes sistemas.

g) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.

h) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización.

2. Co obxecto de abordar-lo problema da sobredensificación dos solos consolidados causa da dete-

rioración ambiental e destrucción do patrimonio arquitectónico, regulamentariamente adoptaranse medidas tendentes á conxelación do incremento edificatorio nos ámbitos que sobrepasen o límite sinalado nesta lei.

Artigo 12. Determinacións en solo urbanizable.

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

a) Delimitación do seu ámbito.

b) Desenvolvemento dos sistemas da estrutura xeral da ordenación urbanística do territorio coa precisión suficiente para permitirla redacción de plans parciais ou especiais.

c) Asignación de intensidades e usos globais ás diferentes zonas que se establezan.

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

e) División do territorio en sectores para o desenvolvemento en plans parciais.

Artigo 13. Determinacións en solo de núcleo rural.

Os plans xerais de ordenación municipal conterán en solo de núcleo rural as seguintes determinacións:

a) Delimitación do seu períme-

tro.

b) Asignación de usos e tipoloxías pormenorizadas congruentes coas características e coa natureza do núcleo rural.

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

d) Se é o caso, trazado e características da rede viaria pública, con sinalamento de aliñacións e rasantes.

e) Regulamentación do uso pormenorizado dos terreos e das construcións, así como das características estéticas da edificación, que deberán adaptarse ó contorno en que estean situadas.

f) Fixación dos indicadores que darán lugar á necesidade de redactar un plan especial de mellora do núcleo para lle facer fronte á complexidade urbanística sobrevida.

Artigo 14. Determinacións en solo rústico.

Os plans xerais de ordenación municipal, en consecuencia co estudo realizado sobre o medio rural, conterán no solo rústico as seguintes determinacións:

a) Delimitación do seu ámbito, que estará constituído, por exclusión, pola parte do termo municipal que non estea incluída nalgunha das restantes clases de solo.

b) Medidas tendentes á conservación, protección e mellora das súas potencialidades intrínsecas e dos elementos naturais, ben sexa solo, flora, fauna ou paisaxe, a fin de evita-la súa degradación, e das edificacións e dos lugares que, polas súas características especiais, o aconsellen.

c) Identificación dos espazos ou elementos que polos seus valores ecolóxicos, medioambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos, culturais ou con potencialidade productiva deban ser conservados, protexidos ou mellorados.

d) Determinación das superficies de solo rústico común que, pola súa aptitude, poidan chegar a ser incorporadas ó proceso de desenvolvemento urbanístico, a través do procedemento sinalado nesta lei. Neste caso, o plan xeral deberá especifica-los usos compatibles e os elementos determinantes da estratexia do plan.

Artigo 15. Programación.

1. Os plans xerais de ordenación municipal establecerán unha programación para determina-la estratexia do seu desenvolvemento a medio e longo prazo, conforme o previsto no artigo 8.2 desta lei.

2. Na programación detallaranse as actuacións de iniciativa e responsabilidade pública, fundamentalmente as que fan referencia á realización dos sistemas xerais e ó

desenvolvemento das previsións do plan en solo urbano e urbanizable polos sistemas de cooperación ou expropiación.

3. Así mesmo, a programación determinará os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións concertadas cos particulares, en solo urbano non consolidado ou en solo urbanizable.

4. Nos supostos en que non incorporen a devandita programación, os plans xerais deberán establecer, en todo caso, a orde de prioridades para o desenvolvemento dos sistemas xerais e das actuacións de iniciativa pública e determina-los prazos e as condicións previstos no apartado anterior.

5. A programación terá unha duración de catro anos e a súa revisión farase durante o último ano para o seguinte cuatrienio.

Artigo 16. Estudio económico-financieiro.

1. O plan xeral de ordenación municipal conterà unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que deban realizarse con recursos propios do Concello.

2. No suposto de que se lles atribúa o financiamento a administracións ou entidades públicas distintas do Concello, deberá accredi-

tarse a conformidade delas.

Artigo 17. Documentos que debe conter.

As determinacións do plan xeral de ordenación municipal a que se fai referencia nesta sección desenvolveranse nos seguintes documentos, co contido e coas normas que se fixen regulamentariamente:

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

b) Estudio do medio rural, análise do modelo de asentamento poboacional e outros estudos complementarios.

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación urbanística do territorio.

e) Normas urbanísticas.

f) Programa de actuación ou, se é o caso, orde de prioridades.

g) Estudio económico e financeiro.

Sección 5.^a

Dos proxectos de ordenación do medio rural

Artigo 18. Obxecto.

1. Os proxectos de ordenación do medio rural son instrumentos de planeamento aplicables en concellos que, sendo de baixa complexidade urbanística, non opten

pola realización dun plan xeral de ordenación municipal, e teñen por finalidade realiza-lo estudio do medio rural e do sistema de núcleos de poboación, de natureza urbana ou rural.

2. Estes proxectos teñen por obxecto específico facer posible que tódolos concellos contén cun instrumento que estableza as determinacións básicas da ordenación urbanística, orientadas a establecer as medidas de protección do territorio e da paisaxe, facer posible a actividade edificatoria dentro dos núcleos de poboación sen desnaturaliza-lo seu carácter e mellorar, se é o caso, as condicións de vida neles a través de plans especiais de mellora do núcleo ou do medio rural.

Artigo 19. Determinacións.

Os proxectos de ordenación do medio rural conterán as seguintes determinacións:

a) Estudio do medio rural, co obxecto de establecer medidas tendentes á conservación, protección e mellora das súas potencialidades intrínsecas e dos elementos naturais, ben sexa do solo, flora, fauna ou paisaxe, a fin de evita-la súa degradación, e das edificacións e dos lugares que, polas súas características especiais, o aconsellen.

b) Estudio do sistema dos núcleos de poboación existentes e da súa relación co medio natural ou productivo.

c) Delimitación do solo urbano do termo municipal e dos núcleos

rurais existentes.

d) Determinación, se é o caso, das ordenanzas reguladoras do uso do solo e da edificación dentro dos núcleos rurais e do solo urbano. Nos supostos en que se incorporen tales ordenanzas, estas deberán ser congruentes coas características e coa natureza dos núcleos a que deban aplicarse.

e) Medidas de protección urbanística do medio natural e do patrimonio histórico e cultural.

Artigo 20. Documentos.

As determinacións do proxecto de ordenación do medio rural desenvolveranse nos seguintes documentos, co contido que se fixe regulamentariamente:

a) Memoria, que conterà un estudio do medio rural e do sistema de núcleos de poboación e das áreas de especial protección, con expresión dos criterios seguidos para a delimitación dos núcleos rurais e, se é o caso, do solo urbano do termo municipal.

b) Planos a escala axeitada nos que se reflectirán a delimitación dos núcleos rurais e a clasificación do solo.

c) Se é o caso, ordenanzas reguladoras do uso do solo e da edificación.

Sección 6.^a

Do planeamento de desenvolvemento

Subsección 1.^a

Dos plans parciais

Artigo 21. Plan parciais: obxecto.

1. Os plans parciais teñen por obxecto, en solo clasificado como urbanizable, desenvolve-lo plan xeral mediante a ordenación detallada dunha parte do seu ámbito territorial.

2. No suposto de que o plan xeral delimitase áreas de solo rústico que sexan aptas para urbanizar, estas poderán ser incorporadas ó proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a formulación dun plan parcial. A súa aprobación determinará a clasificación como solo urbanizable da área afectada.

3. Non poderán aprobarse plans parciais sen que previa ou simultaneamente, pero en expediente separado, se aprobase definitivamente o plan xeral de ordenación municipal.

Artigo 22. Determinacións dos plans parciais.

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

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

b) Asignación e ponderación relativa dos usos pormenorizados e das tipoloxías edificatorias.

c) Delimitación das zonas en

que se divide o territorio ordenado por razón dos usos e das tipoloxías edificatorias.

d) Sinalamento de reservas de terreos para parques e xardíns, zonas deportivas e de recreo de titularidade pública, en proporción axeitada ás necesidades colectivas. A superficie destinada ás devanditas reservas será como mínimo de 18 metros cadrados por vivenda ou por cada 100 metros cadrados de edificación residencial, se non estivese fixado expresamente o número de vivendas que se puidesen construír. Esta reserva non poderá ser inferior ó 10% da total superficie ordenada, calquera que sexa o uso ó que se destinen os terreos e a edificación, e deberá establecerse con independencia das superficies destinadas no plan xeral a espazos libres ou zonas verdes para parques. As superficies mínimas sinaladas neste apartado deberán ser de dominio e uso público.

e) Fixación de reservas de terreos para equipamentos e servicios de titularidade pública, coas dimensións e características que se determinen regulamentariamente, incluíndo centros culturais e docentes na proporción mínima de 10 metros cadrados por vivenda ou por cada 100 metros cadrados de edificación residencial se non se determinasen expresamente o número de vivendas que se van construír e que como mínimo serán equivalentes ós necesarios para o establecemento e as instala-

cións das unidades escolares completas.

f) Emprazamentos reservados para centros asistenciais e sanitarios e para dotacións de interese público e social en proporción á edificabilidade permitida.

g) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalamento de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria, e previsión de aparcamentos na proporción mínima dunha praza por cada vivenda ou 80 metros cadrados de edificación, que poderán localizarse mesmo no subsolo dos sistemas viario e de espazos libres sempre que non se menoscabe o uso destes sistemas.

h) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueles outros servicios que, se é o caso, prevexa o plan.

i) Avaliación económica da implantación dos servicios e da execución das obras de urbanización.

j) Plan de etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúa a fixación dos prazos para cumprilos debidos de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización nos polígonos que comprenda o sector e, se é o caso, de solicitar licencia de edificación, unha vez

adquirido o dereito ó aproveitamento urbanístico.

2. En todo caso, para as letras d), e) e f) expresarase o seu carácter público ou privado coa observancia dos mínimos públicos requiridos.

Artigo 23. Incorporación de áreas de solo rústico.

No suposto de que se trate de plans parciais que incorporen ó proceso de desenvolvemento urbanístico áreas de solo rústico común, de acordo co previsto no artigo 21.2, deberán, ademais:

a) Xustifica-la viabilidade da iniciativa formulada e a súa coherencia coa estratexia do plan xeral e coa estrutura xeral do territorio.

b) Determina-los elementos e redes exteriores de infraestructuras sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse un axeitado enlace coas redes viarias e de servicios integrantes da estrutura do municipio.

c) Adopta-las medidas necesarias para a integración da iniciativa proposta no ámbito do solo rústico en que se formula e preve-las actuacións que se deban desenvolver para mellora-las condicións e os equipamentos dos núcleos rurais do contorno.

d) Establece-las garantías do exacto cumprimento das obrigacións e dos compromisos ós que se refiren os apartados anteriores, sen prexuízo de que as empresas submi-

nistradoras dos servicios de abastecemento de auga, enerxía eléctrica, teléfono e similares que poidan establecerse contribúan ó seu financiamento na parte que corresponda. As garantías poderán prestarse en metálico, en valores públicos ou mediante aval bancario.

Artigo 24. Densidade máxima.

1. A densidade máxima nos plans parciais será de 75 vivendas por hectárea.

2. Poderán establecerse densidades de ata 100 vivendas por hectárea sempre que a superficie total construída non supere a de 8.250 metros cadrados por hectárea. Nestes casos, as cesións obrigatorias, dotacións e equipamentos determinaranse en proporción ó número de vivendas autorizadas.

Artigo 25. Documentación dos plans parciais.

Os plans parciais comprenderán planos de información, incluído o catastral, e os estudos xustificativos das súas determinacións, así como os plans de proxecto, determinación dos servicios e ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución e os que se fixen regulamentariamente.

Subsección 2.^a

Dos plans especiais

Artigo 26. Finalidades dos plans especiais.

1. En desenvolvemento das previsións contidas nas normas provinciais de planeamento, poderanse formular e aprobar plans especiais coas seguintes finalidades:

a) Desenvolvemento das infraestructuras básicas relativas ás comunicacións terrestres, marítimas e aéreas, ó abastecemento de augas, saneamento, subministración de enerxías e a outras análogas.

b) Protección de recintos e conxuntos histórico-artísticos e protección da paisaxe, das vías de comunicación, do solo e subsolo do medio urbano, rural e natural, para a súa conservación e mellora.

c) Calquera outra finalidade análoga.

2. En desenvolvemento das previsións contidas nos plans xerais de ordenación municipal, poderanse formular e aprobar plans especiais coas seguintes finalidades:

a) Desenvolvemento do sistema xeral de comunicacións e das súas zonas de protección, do sistema de espazos libres destinados a parques públicos e zonas verdes, dos sistemas xerais de infraestructuras e do sistema de equipamento comunitario para centros e servizos de interese público e social a nivel de plan xeral.

b) Ordenación e protección de recintos e conxuntos arquitectónicos, históricos e artísticos.

c) Reforma interior en solo urbano, para levar a cabo actuacións

illadas que, conservando a estrutura fundamental da ordenación anterior, se encamiñen á desconxestión, creación de dotacións urbanísticas e equipamentos comunitarios, saneamento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación ou de estética e mellora do medio ambiente ou dos servizos públicos ou outros fins análogos. Cos fins sinalados poderán realizarse, así mesmo, operacións integradas de reforma interior.

Se as operacións de reforma interior estivesen previstas no plan xeral, deberán axustarse ás súas determinacións. Cando se trate de operacións de reforma interior non previstas no plan xeral, o plan especial non poderá modificar a estrutura fundamental daquel, nin os usos globais e niveis de intensidade, o que se acreditará cun estudio xustificativo no que se demostrará a súa necesidade ou conveniencia, a súa coherencia co plan xeral e a incidencia sobre este.

d) Calquera outra finalidade análoga.

3. En ausencia de planeamento, e nas áreas que constitúan unha unidade que o xustifique, poderán redactarse plans especiais para o establecemento e a coordinación das infraestructuras básicas relativas ó sistema de comunicacións, ó equipamento comunitario, a centros públicos de notorio interese xeral, ó abastecemento de auga e saneamento e ás instalacións e

redes necesarias para subministración de enerxía, sempre que estas determinacións non esixan a previa definición dun modelo territorial.

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

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

Artigo 27. Plans especiais de mellora dos núcleos rurais.

1. Os plans especiais de mellora dos núcleos rurais terán como finalidade o establecemento dunha ordenación urbanística pormenorizada no ámbito dos núcleos rurais de poboación delimitados polo plan xeral de ordenación municipal ou polo proxecto de ordenación do medio rural.

Estes plans especiais deberán redactarse obrigatoriamente nos supostos en que se produzan nos núcleos rurais os indicadores que acrediten a existencia dunha situación de complexidade urbanística no núcleo rural, de acordo coas previsións dos instrumentos citados. Así mesmo, poderán redactar-

se estes plans especiais cando as circunstancias urbanísticas así o aconsellen.

2. Tamén poderán redactarse plans especiais de mellora dos núcleos rurais co obxecto de desenvolver unha actuación integral sobre unha parte do núcleo rural. Neste suposto aplicarase o réxime previsto no artigo 76.5 desta lei, a densidade máxima será de 25 vivendas por hectárea e a tipoloxía das edificacións será congruente coa existente no núcleo.

3. Os plans especiais de mellora dos núcleos rurais conterán as seguintes determinacións:

a) Xustificación da procedencia da súa formulación, tendo en conta as previsións do plan xeral de ordenación municipal ou dos proxectos de ordenación do medio rural.

b) Determinación, se é o caso, das áreas de actuación integral que sexa conveniente establecer.

c) Dotacións urbanísticas e equipamentos e infraestructuras comunitarias axeitadas ás necesidades da poboación.

d) Medidas encamiñadas á conservación e mellora do medio ambiente e das características tradicionais do núcleo e das edificacións.

e) Condicións mínimas de urbanización.

f) Se é o caso, programa de actuacións concertadas cos particulares e das comprometidas coas administracións públicas.

Artigo 28. Plans especiais de mellora do medio rural.

1. Para a execución de obras de dotación de servizos urbanísticos en áreas de solo rústico, fóra dos núcleos rurais, será necesario aprobar previamente un plan especial de mellora do medio rural, ou o proxecto de obras que proceda en aplicación da lexislación específica, a través dos que se poida acreditar a conveniencia desta actuación, a evidencia de que con ela non se favorecerá unha transformación de feito e a clasificación urbanística do solo e a demostración de que os núcleos rurais do contorno contan con servizos desta natureza nun nivel suficiente.

2. Tamén se poderán formular plans especiais de mellora do medio rural para a creación de infraestruturas, servizos e equipamentos de interese municipal, calquera que sexa a clase de solo en que vaian establecerse.

3. A aprobación destes plans e a execución das súas previsións non modificarán a clasificación do solo, nin, en consecuencia, o seu réxime urbanístico.

4. Os plans especiais de mellora do medio rural conterán as determinacións e os documentos axeitados ós obxectivos que se

persigan.

Artigo 29. Plans especiais de protección da paisaxe.

A protección da paisaxe, para conservar determinados lugares ou perspectivas do territorio galego en canto constitúen obxecto do planeamento especial, referirase, entre outros, a estes aspectos:

a) Áreas naturais de interese paisaxístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidade, singularidade topográfica ou lembranza histórica.

c) Edificios illados que se distingan polo seu emprazamento ou a súa beleza arquitectónica e parques e xardíns destacados pola súa fermosura, disposición artística, transcendencia histórica ou importancia das especies botánicas que neles existan.

d) Perímetros edificados que formen un conxunto de valores tradicionais ou estéticos.

Sección 7.^a

Doutros instrumentos

Artigo 30. Estudos de detalle.

1. Os estudos de detalle poderanse formular cando fose preciso completar ou, se é o caso, adaptar determinacións establecidas nos plans xerais, para o solo urbano, e nos plans parciais.

2. O seu contido terá por finali-

dade establecer ou reaxustar, segundo os casos:

a) O sinalamento de aliñacións ou rasantes.

b) A ordenación dos volumes de acordo coas especificacións do planeamento.

3. Os estudos de detalle manterán as determinacións do planeamento, sen altera-lo aproveitamento que lles corresponde ós terreos comprendidos no estudio.

En ningún caso poderán ocasionar prexuízo nin altera-las condicións da ordenación dos predios lindantes.

4. Os estudos de detalle comprenderán os documentos xustificativos do seu contido e co grao de precisión axeitado ás súas funcións.

Artigo 31. Proxectos de urbanización.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servizos e dotacións establecidos no planeamento.

2. Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.

3. Os proxectos de urbanización comprenderán unha memoria descritiva das características

das obras, plano de situación debidamente referenciado e planos de proxecto e de detalle, prego de prescricións técnicas, medicións, cadros de prezos e presuposto.

Artigo 32. Catálogos.

A protección a que o planeamento se refire, cando se trate de conservar ou mellorar monumentos, xardíns, parques naturais ou paisaxes, requirirá a inclusión deles en catálogos, que se aprobarán simultaneamente con aquel. Non obstante, os bens inmoables declarados de interese cultural, así como os espazos naturais, rexeranse pola súa lexislación específica.

Capítulo II

Elaboración e aprobación dos instrumentos de ordenación

Sección 1.^a

Dos actos preparatorios

Artigo 33. Apoio á redacción do plan.

Os organismos públicos, os concesionarios de servizos públicos e os particulares prestaránlle-lo seu concurso á redacción dos plans de ordenación e, para o efecto, facilitaránlles ós organismos encargados da súa redacción os documentos e as informacións necesarios.

Artigo 34. Suspensión de licen-

cias.

1. Os órganos competentes para a aprobación inicial dos plans xerais de ordenación municipal, proxectos de ordenación do medio rural, plans parciais, especiais ou estudos de detalle poderán acordar a suspensión do procedemento de outorgamento de licencias de parcelación de terreos, edificación e demolición para áreas ou usos determinados, co fin de estudar a súa formación ou reforma.

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

2. O acordo de aprobación inicial dos instrumentos de ordenación enumerados no apartado anterior determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licencias naquelas zonas do territorio obxecto do planeamento nas que as novas determinacións supoñan modificación do réxime urbanístico vixente; para estes efectos, determinará expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

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

os seus efectos extinguiranse definitivamente transcorrido un ano desde a adopción do acordo de aprobación inicial. Se esta se produce unha vez transcorrido o prazo do ano, a suspensión derivada desta aprobación inicial terá tamén a duración máxima dun ano.

Se con anterioridade ó acordo de aprobación inicial non se suspendese o outorgamento de licencias conforme o disposto no número 1 deste artigo, a suspensión determinada pola devandita aprobación inicial terá unha duración máxima dun ano.

En calquera caso, a suspensión extínxuese coa aprobación definitiva do planeamento.

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

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

Artigo 35. Propostas de planeamento.

1. As entidades, os organismos e os particulares interesados

poderán formular propostas de planeamento e anteprojectos parciais que sirvan de orientación para a súa redacción sobre bases aceptadas en principio.

2. As propostas e os anteprojectos poderánselles remitir ó Concello e ó órgano competente para a súa aprobación definitiva.

3. A aceptación do anteprojecto polo órgano ó que lle corresponda a aprobación definitiva do planeamento só terá efectos administrativos internos, preparatorios da redacción do proxecto definitivo.

Sección 2.^a

Da iniciativa e colaboración no planeamento

Artigo 36. Plans de iniciativa particular.

1. As entidades públicas e os particulares poderán redactar e elevarlle á Administración competente para a súa tramitación os instrumentos de desenvolvemento do plan xeral.

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

3. Se obtivesen a previa autorización do Concello, seranlles facilitados polos organismos públicos cantos elementos informativos pre-

cisasen para levar a cabo a redacción e poderán efectuar en predios particulares as ocupacións necesarias para a redacción do plan, conforme a Lei de expropiación forzosa.

4. Regulamentariamente determinaranse os documentos esixibles e as obrigas que deban asumilos particulares.

Sección 3.^a

Da competencia para a súa formulación

Artigo 37. Formulación das normas provinciais de planeamento.

As normas provinciais de planeamento poderán ser formuladas polo conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda ou polas deputacións provinciais.

Artigo 38. Formulación do planeamento integral.

1. Os plans xerais de ordenación municipal e os proxectos de ordenación do medio rural serán formulados polos concellos respectivos.

2. Nos supostos en que algún Concello non chegase a formular e aproba-lo instrumento de ordenación integral que corresponda ás súas características, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda poderá requirila formulación do que corresponda, sinalando o prazo máximo para inicia-la tramitación. No suposto de que non se cumpra este requirimento, o conselleiro poderá dis-

poñer que se proceda, por subrogación, á formulación dun proxecto de ordenación do medio rural polo órgano da Administración autonómica que corresponda. Neste caso, a tramitación realízase dándolle audiencia ó Concello respectivo, polo prazo de dous meses, antes da aprobación inicial e da aprobación definitiva.

Artigo 39. Ordenación urbanística común a varios concellos.

1. Se as necesidades urbanísticas dun territorio que integre varios concellos aconsellasen a ordenación conxunta daquel, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda poderá declara-la súa procedencia, por petición de todos ou dalgún dos concellos afectados.

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

3. En ámbolos dous supostos, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda resolverá sobre a procedencia da actuación proposta e determinará o seu ámbito.

4. Nestes casos corresponderá-lle-la formulación ás deputacións provinciais, ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda ou ós concellos afectados.

5. Os concellos interesados participarán activamente no proceso de elaboración e tramitación do plan e

solidariamente no financiamento dos custos, na forma en que determine a resolución do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda que autorice a actuación.

Artigo 40. Formulación de plans parciais, plans especiais, estudos de detalle e proxectos de urbanización.

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

Sección 4.^a

Do procedemento para a aprobación dos instrumentos de planeamento

Subsección 1.^a

Da elaboración do planeamento

Artigo 41. Elaboración do planeamento municipal.

1. Acordada a redacción de calquera instrumento de ordenación urbanística, formularase un avance do plan que sirva de orientación á súa redacción, no que se conteñan a estratexia, as directrices e os obxectivos xerais do plan, que será sometido a coñecemento do Pleno do Concello. A continuación abrirase un período de información pública polo

prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior circulación da provincia, durante o cal as entidades e os particulares poderán suxerir-lo que estimen oportuno e presentar propostas e convenios urbanísticos que estimen procedentes.

Ó mesmo tempo remitiráselles un exemplar á Delegación do Goberno en Galicia, á Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda e ós concellos limítrofes, a fin de que, no mesmo prazo, a Administración achegue cantos documentos e informacións deban ser tidos en conta para a redacción do instrumento de ordenación urbanística de que se trate.

2. A formulación do avance previsto no número anterior só será preceptiva para a elaboración do plan xeral de ordenación municipal e do plan especial de reforma interior cando aborde operacións integradas en solo urbano consolidado. Nos demais supostos, a formulación do avance terá carácter facultativo.

3. Concluída a elaboración do planeamento e inmediatamente antes da súa aprobación inicial, o expediente completo seralle remitido para o seu informe ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, que deberá emitilo no prazo dun mes.

Subsección 2.^a

Da tramitación do planeamento

Artigo 42. Procedemento de aprobación do planeamento municipal.

1. Terminada a fase de elaboración do planeamento, o Concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e acordará a apertura do trámite de información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior circulación na provincia.

2. O Concello, á vista do resultado da información pública, aprobarao provisionalmente coas modificacións que procedesen, expresamente detalladas e motivadas.

3. Cumpridos estes trámites, o Concello someteralle o plan, co expediente completo, ó órgano autonómico competente que deba outorga-la aprobación definitiva, a fin de que resolva motivadamente sobre a dita aprobación, examinando o cumprimento da legalidade e valorando o tratamento dos intereses supralocais afectados.

Se non procede outorga-la aprobación definitiva o órgano competente sinalará as deficiencias e subseguintes modificacións que procede introducir, co obxecto de que, unha vez reparadas e aprobadas polo Concello, se eleve de novo o documento para a súa aprobación definitiva, agás que

quedase relevado de facelo pola escasa importancia das modificacións.

4. Entenderase outorgada a aprobación definitiva por acto presunto, nos termos establecidos nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, se transcorren tres meses desde a entrada do expediente completo no Rexistro do órgano competente sen que este comunicase a resolución, sempre que o plan conteña os documentos e as determinacións preceptivos.

5. No caso de que a aprobación definitiva do instrumento urbanístico lle corresponda ó Concello, prescindirase da aprobación provisional, e procederase directamente á aprobación definitiva logo do informe preceptivo e vinculante do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda. Para estes efectos, concluída a tramitación do planeamento e inmediatamente antes da aprobación definitiva, o Concello daralle traslado do contido íntegro daquel xunto co expediente completo tramitado, para que no prazo de tres meses se pronuncie sobre el. Entenderase emitido en sentido favorable o informe se non se rende no citado prazo de tres meses, contados desde a data de recepción do expediente completo na Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

6. Na tramitación de instrumentos de planeamento de iniciativa

particular, o trámite de información pública notificaráselles individualmente ós propietarios dos terreos afectados.

Así mesmo, no suposto de que os plans parciais ou plans especiais contivesen a delimitación de polígonos, deberá notificárselles individualmente o devandito trámite ós propietarios afectados.

Cando os propietarios sexan descoñecidos, se ignore o lugar de notificación ou intentada a notificación non se puidese practicar, a notificación farase por medio de anuncios no taboleiro de edictos do Concello e mais no *Diario Oficial de Galicia*.

Artigo 43. Introducción de modificacións substanciais.

No caso de que se pretenda introducir modificacións que signifiquen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto da clasificación e cualificación do solo, ou en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio, abrirase un novo período de información pública antes de outorgar-la aprobación provisional. De igual modo procederase cando a aprobación definitiva lle corresponda ó Concello.

Artigo 44. Especialidades na tramitación dos instrumentos de planeamento.

1. Os instrumentos de ordenación urbanística supramunicipal serán tramitados pola Administra-

ción autonómica ou pola Deputación Provincial que os formulase, seguindo o procedemento previsto nos artigos anteriores. En todo caso, antes da aprobación inicial, primeiro, e simultaneamente ó trámite de información pública, despois, daráselles traslado do documento elaborado ós concellos afectados a fin de que poidan examinalo e pronunciarse sobre el mediante acordo adoptado polo Pleno da Corporación no prazo máximo de dous meses.

2. Cando se trate de plans xerais de ordenación municipal, logo da súa aprobación inicial e simultaneamente ó trámite de información pública, o Concello solicitará informe da Deputación Provincial, que se entenderá favorable se non se emitise no prazo dun mes.

3. Os estudos de detalle e os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo Concello competente e sometidos logo a información pública durante un mes mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o Concello aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

Sección 5.^a

Outras disposicións

Artigo 45. Competencia para a

aprobación definitiva.

1. Correspóndelle ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda a aprobación definitiva das normas provinciais de planeamento, plans xerais de ordenación municipal e proxectos de ordenación do medio rural, logo de informe, se é o caso, da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sen prexuízo dos supostos previstos na lei nos que lles corresponda ós concellos respectivos en réxime de competencia delegada.

2. Os plans especiais que se axusten ó planeamento superior do que sexan desenvolvemento, plans parciais, estudos de detalle e proxectos de urbanización serán aprobados definitivamente polos concellos respectivos. Haberá que aterse ó disposto no número anterior nos supostos nos que o planeamento especial non estea previsto no superior.

3. En todo caso, os instrumentos de planeamento que afecten varios municipios serán aprobados definitivamente polo conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

Artigo 46. Prazos para a aprobación definitiva de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

1. O prazo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento do plan xeral, estudos de detalle e proxectos de

urbanización de iniciativa particular será de tres meses, contados a partir da súa presentación no Rexistro Xeral do Concello.

2. O prazo para a aprobación definitiva polo Concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais, estudos de detalle e proxectos de urbanización de iniciativa privada será de tres meses, contados desde o acordo de aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, entenderase aprobado por acto presunto, nos termos establecidos nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, sempre que se realizase o trámite de información pública e se emitisen os informes preceptivos e aqueles conteñan tódalas determinacións e documentos preceptivos axustándose ó ordenamento urbanístico vixente.

3. Non se aplicará o silencio administrativo positivo cando os plans ou instrumentos contivesen determinacións contrarias á lei, ós plans de superior xerarquía ou ás directrices de ordenación do territorio de Galicia.

Artigo 47. Regra especial de tramitación.

1. Se os plans de desenvolvemento do plan xeral, estudos de detalle e proxectos de urbanización son tramitados por iniciativa doutras administracións públicas ou de empresas con capital exclusivo ou maioritariamente público que teñan como fin principal a

urbanización, a creación de solo ou a construción de vivendas de promoción pública, serán aplicables os prazos establecidos no artigo anterior.

2. O Consello da Xunta de Galicia poderá acorda-la declaración de urxencia na tramitación dos instrumentos a que se refire o número anterior e, neste caso, reduciranse os prazos a dous meses para a aprobación inicial e a outros dous meses para a aprobación definitiva, computados segundo dispón o artigo anterior. Transcorrido calquera destes prazos sen que o Concello comunique a resolución procedente, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda actuará por subrogación, e a tramitación do expediente proseguirá ata a súa aprobación definitiva, sendo aplicable o disposto no artigo anterior.

Sección 6.^a

Da vixencia e revisión dos plans

Artigo 48. Vixencia dos plans.

1. Os plans de ordenación terán vixencia indefinida.

2. A aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse no *Diario Oficial de Galicia* e no *Boletín Oficial* da provincia. Así mesmo, deberá publicarse no *Boletín Oficial* da provincia o documento que conteña a normativa e as ordenanzas. Cando esta teña lugar en virtude de acto presunto, a obriga

da súa publicación correrá a cargo da Administración á que lle compete a súa aprobación por acto expreso.

3. Cando a competencia para a aprobación definitiva lle corresponda ó Concello, comunicaráselle esta ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ó tempo que se lle dará traslado dunha copia autenticada do expediente administrativo completo e de dous exemplares do instrumento aprobado definitivamente con tódolos planos e documentos que integran o plan sobre os que recaese o acordo de aprobación definitiva, debidamente dilixenciados polo secretario do Concello, facendo constalo dito extremo.

4. A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas ó cumprimento do disposto neste artigo e ó que dispoña para o efecto a lexislación reguladora da Administración actuante.

Artigo 49. Revisión do planeamento.

1. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderase levar a cabo mediante a revisión deles ou a modificación dalgún ou dalgúns dos elementos que os constitúan.

2. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, moti-

vada pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación, ou polo esgotamento da súa capacidade. A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación.

3. Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación deste, aínda cando a devandita alteración leve consigo cambios illados na clasificación ou cualificación do solo.

4. Cando as circunstancias o esixisen, o órgano competente da Comunidade Autónoma poderá ordenar motivadamente a revisión dos plans xerais, logo de audiencia das entidades locais afectadas.

Artigo 50. Modificación dos plans.

1. As modificacións de calquera dos elementos dos plans, proxectos, normas e ordenanzas suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, con exclusión da formulación do avance, sen prexuízo do disposto no artigo 52.

2. Sen embargo, cando a modificación tendese a incrementala intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala a previ-

sión dos maiores espazos libres, dotacións e equipamentos que requira a actuación proposta.

3. Non se considerarán modificacións do planeamento de rango superior os reaxustes das determinacións que introduza o planeamento de desenvolvemento que sexan consecuencia do estudo preciso da ordenación máis detallada, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

a) Que non afecten a estrutura fundamental do planeamento superior nin os usos globais e niveis de intensidade fixados nel.

b) Que non supoñan un distinto emprazamento ou unha diminución das superficies de terreo destinadas a zonas verdes e espazos libres de dominio e uso público nin de equipamentos e dotacións.

c) Que non impliquen aumento do aproveitamento urbanístico nin da densidade de vivendas ou edificacións.

4. Non se considerarán modificacións do planeamento os reaxustes nas delimitacións dos ámbitos do planeamento ou dos polígonos delimitados, sempre que non afecten máis dun 15% da superficie do ámbito delimitado polo planeamento superior. Neste caso, será necesario o consentimento dos propietarios directamente afectados.

Artigo 51. Modificación de zonas verdes ou espazos libres.

Se a modificación dos plans afec-

tase o uso urbanístico das zonas verdes ou espazos libres previsto polo plan, deberá ser aprobada logo de informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

Artigo 52. Suspensión do planeamento.

O Consello da Xunta, por instancia do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda e logo de audiencia das entidades locais interesadas, poderá suspender para a súa revisión, en todo ou en parte do ámbito a que se refiran, a vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística, na forma, nos prazos e cos efectos sinalados para a suspensión de licencias. O acordo de suspensión determinará a entrada en vigor da ordenación provisional elaborada e proposta polo conselleiro, sen necesidade de seguirse a tramitación ordinaria.

A dita ordenación terá un carácter transitorio ata a entrada en vigor dun novo planeamento e a súa duración non poderá ser superior ós nove meses.

Capítulo III

Efectos da aprobación dos plans

Artigo 53. Executividade do planeamento.

Os instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente executivos logo da súa entrada en vigor segundo o previsto no arti-

go 48.

Artigo 54. Declaración de utilidade pública.

1. A aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística e de delimitación de polígonos que se vaian desenvolver polo sistema de expropiación implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens afectados, para os fins de expropiación ou imposición de servidumes.

2. Cando para a execución do planeamento non fose necesaria a expropiación do dominio e bastase a constitución dalgunha servidume sobre el, prevista polo dereito privado ou administrativo, poderá impoñerse, se non se acadase acordo co propietario, conforme o procedemento da Lei de expropiación forzosa.

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

Artigo 55. Publicidade.

1. Os instrumentos de ordenación urbana, con tódolos seus documentos, serán públicos e calquera persoa poderá, en todo momento, consultalos e solicitar información sobre eles no Concello correspondente.

2. Nos municipios de máis de 50.000 habitantes os concellos de-

berán regular, mediante a correspondente ordenanza, a cédula urbanística dos terreos ou edificios existentes en solo urbano e urbanizable.

Ó expedir a cédula, se o plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente esta circunstancia naquela.

Artigo 56. Obrigatoriedade.

1. Os particulares, ó igual cá Administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións sobre ordenación urbana contidas nesta lei e nas demais normas aplicables e nos instrumentos de ordenación aprobados conforme ela.

2. Serán nulas de pleno dereito as reservas de dispensación que se contivesen nos plans ou nas ordenanzas, así como as que, con independencia deles, se concedesen.

Artigo 57. Usos e obras provisionais.

Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, se non houberen de dificultar a súa execución, poderanse autorizar sobre os terreos ou as edificacións usos e obras xustificadas de carácter provisional, que deberán demolerse cando o acordase o Concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario deberá inscribirse baixo as indicadas condicións no Rexistro da Propiedade.

Artigo 58. Edificios fóra de ordenación.

1. Os edificios e as instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este serán cualificados como fóra de ordenación.

2. Agás que no propio planeamento se dispuxese outro réxime, non poderán realizarse neles obras de consolidación, aumento de volume, modernización ou incremento do seu valor de expropiación, pero si as pequenas reparacións que esixisen a hixiene, o ornato e a conservación do inmovible.

3. Sen embargo, en casos excepcionais, poderán autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación, cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do predio no prazo de quince anos, contados desde a data en que se pretendese a súa realización.

Capítulo IV

Normas de aplicación directa

Artigo 59. Adaptación ó ambiente.

1. As construcións deberán adaptarse, no básico, ó ambiente en que estivesen situadas e, para tal efecto:

a) As construcións en lugares inmediatos ou que formen parte dun grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueolóxico, típico

ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente, cando sen existir un conxunto de edificios hoube-se algún de gran importancia ou calidade dos caracteres indicados.

b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais e nas inmediacións das estradas e camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa, altura dos edificios, muros e peches, ou a instalación doutros elementos, limite o campo visual para contempla-las belezaas naturais, rompa a harmonía da paisaxe ou desfigure a perspectiva propia desta.

c) A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características do contorno, e os materiais empregados para o anovamento e acabado de fachadas, cubertas e peches de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe en que se vaian emprar.

2. As mesmas condicións anteriores seranlles aplicables ás obras de rehabilitación, modernización ou conservación dos inmovibles.

Artigo 60. Alturas.

1. En defecto de plan xeral de ordenación municipal que o autorice, nos terreos enclavados en solos ou rueiros edificados en máis das súas dúas terceiras partes, non se poderá edificar cunha altura superior á media das edifi-

cacións xa construídas e sen superar, en todo caso, as tres plantas, medidas en cada punto do terreo. Nos demais supostos, a altura das edificacións non superará as dúas plantas medidas do mesmo xeito. Todo iso sen prexuízo das demais limitacións que sexan aplicables.

2. Para a aplicación do disposto no número anterior, o Concello deberá fixar, con carácter previo ó outorgamento de licencias de edificación, a altura media de edificios xa construídos no rueiro ou tramo de fachada seguindo o procedemento establecido para a aprobación dos estudos de detalle. A altura así determinada manterase inalterada ata que se aprobe o plan xeral de ordenación municipal.

Artigo 61. Distancia ás vías de circulación.

As construcións e os peches que se constrúan con obras de fábrica, vexetación ornamental ou outros elementos permanentes, en zonas non consolidadas pola edificación, teranse que desprazar un mínimo de 4 metros do eixe da vía pública a que dean fronte, agás que o instrumento de ordenación estableza unha distancia superior.

Unicamente se exclúe desta obriga a colocación de mouteiras ou peches de postes e arame destinados a delimita-la propiedade rústica.

En todo caso, haberá que averse ó disposto na lexislación de estradas.

Título II

Réxime urbanístico do solo

Capítulo I

Clasificación do solo

Artigo 62. Réxime da propiedade.

1. As facultades do dereito de propiedade exerceranse no marco da lexislación básica do Estado e da súa función social, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos nesta lei ou, en virtude dela, polos plans de ordenación, conforme a clasificación urbanística dos predios.

2. A ordenación do uso dos terreos e das construcións enunciadas nesta lei non conferirá dereitos indemnizatorios, por implicar meras limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade segundo a súa cualificación urbanística. Os afectados terán, sen embargo, dereito á distribución equitativa dos beneficios e das cargas do planeamento nos termos previstos nesta lei.

Artigo 63. Clasificación do solo.

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

2. Os proxectos de ordenación do medio rural poderán clasifica-

-lo territorio municipal en solo urbano, solo de núcleo rural e solo rústico.

Artigo 64. Solo urbano.

1. Constituirán o solo urbano:

a) Os terreos que o plan xeral ou o proxecto de ordenación do medio rural inclúan nesta clase por contaren con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas e subministración de enerxía eléctrica, debendo ter estes servizos características axeitadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se vaia construír. Tamén se considerarán urbanos os terreos que teñan a súa ordenación consolidada por ocupa-la edificación polo menos dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral ou o proxecto de ordenación do medio rural establezan.

b) Os que en execución do planeamento cheguen a dispoñer efectivamente dos mesmos elementos de urbanización ós que se refire o apartado anterior.

2. Para os efectos da aplicación do réxime urbanístico, o planeamento xeral poderá distinguir-las categorías de solo urbano consolidado e solo urbano non consolidado.

Artigo 65. Categorías de solo urbano.

1. Terán a consideración de

solo urbano consolidado os terreos pertencentes a esta clase de solo ós que o planeamento xeral lles recoñeza este carácter por non resultar necesario o desenvolvemento de actuacións de execución integral.

2. Consideraranse solo urbano non consolidado os terreos pertencentes a esta clase de solo que deban someterse a un proceso de execución integral. En todo caso someteranse ó dito proceso as áreas do territorio de recente urbanización, xurdida sen planeamento previo ou á marxe deste.

Artigo 66. Solo de núcleo rural.

Clasificaranse como solo de núcleo rural os terreos que se inclúan no ámbito dos núcleos rurais delimitados polo planeamento.

Artigo 67. Solo urbanizable.

Constituirán o solo urbanizable os terreos que o plan xeral de ordenación municipal ou as normas provinciais de planeamento incorporen ó proceso de desenvolvemento urbano en consecuencia coas actuacións públicas programadas ou privadas concertadas.

Artigo 68. Solo rústico.

1. Constituirán o solo rústico os terreos que o planeamento xeral non inclúa en ningunha das clases de solo anteriores; en particular, os espazos ou elementos existentes que o dito planeamento determine

para outorgarles unha especial protección, polos seus valores ecolóxicos, medioambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos e culturais, ou con potencialidade productiva.

2. No solo rústico o planeamento xeral deberá distinguir dúas categorías: rústico común e rústico de especial protección.

3. Tamén constituirán o solo rústico aquelas áreas delimitadas polo plan xeral de acordo co previsto nos artigos 14.d) e 21.2 desta lei en tanto non sexan incorporadas ó proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a aprobación do correspondente plan parcial.

Artigo 69. Soares.

Para os efectos desta lei, terán a consideración de soares as superficies de solo urbano aptas para a edificación que reúnan, ademais, os seguintes requisitos:

a) Que estean urbanizadas conforme as normas mínimas establecidas en cada caso polo planeamento, e, se este non existise ou non se concretase, precisárase que, ademais de contar coas sinaladas no artigo 64.1.a), a vía a que a parcela dea fronte teña pavimentada a calzada.

b) Que teñan sinaladas aliñacións e rasantes, se existise o devandito planeamento.

Capítulo II

Réxime das distintas clases e categorías de solo

Sección 1.^a

Do solo urbano

Artigo 70. Réxime do solo urbano.

1. O solo urbano, ademais das limitacións específicas que lle impoña o planeamento, estará suxeito á de non poder ser edificado ata que a respectiva parcela mereza a condición de soar, agás que se asegure a execución simultánea da urbanización e da edificación mediante as garantías regulamentariamente establecidas.

2. Os propietarios de solo urbano deberán:

a) Cederlles gratuitamente ós concellos respectivos os terreos destinados a viais, parques, xardíns públicos e demais dotacións públicas establecidas polo planeamento, sempre que sexa posible o reparto equitativo das cargas e dos beneficios entre os propietarios afectados. Os terreos destinados a sistemas xerais que se inclúan en áreas de reparto serán de cesión obrigatoria e gratuíta.

b) Cede-lo terreo necesario para situalo 15% do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas áreas de reparto que

se definan polo planeamento en solo urbano non consolidado.

c) Custea-la parte que lles corresponda do importe da urbanización, ou executala nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación de acordo cos prazos previstos.

d) Solicita-la licencia de edificación e edifica-los soares cando o plan así o establece e nos prazos que este sinala.

e) Cede-los terreos nos que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

Artigo 71. Aproveitamento urbanístico da propiedade.

1. O aproveitamento urbanístico da propiedade en solo urbano será:

a) Nos terreos situados en zonas de solo urbano consolidado e non incluídos polo planeamento en áreas de reparto, o aproveitamento real, sen prexuízo do dereito dos propietarios ó equitativo reparto de cargas e beneficios.

O aproveitamento real será o que resulte da aplicación directa das ordenanzas ou normas urbanísticas á parcela.

b) Nos terreos a que se refire o apartado anterior, pero incluídos polo plan xeral en áreas de reparto, o aproveitamento tipo fixado para a área.

c) Nos terreos situados en áreas non consolidadas e, polo tanto, incluídos ou por incluír polo planeamento nun polígono para ser obxecto de execución integral, o 85% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

2. Para os efectos sinalados neste artigo, o plan xeral poderá establecer distintas áreas de reparto.

Sección 2.^a

Do solo urbanizable

Artigo 72. Réxime do solo urbanizable.

1. O solo urbanizable estará suxeito á limitación de non poder ser urbanizado ata que se aprobe o correspondente plan parcial. Entre tanto, non se poderán realizar nel obras ou instalacións, agás as que se vaian executar mediante a redacción de plans especiais para obras de infraestrutura e as de carácter provisional previstas no artigo 57, nin poderán destinarse a outros usos ou aproveitamentos distintos dos que sinala o plan xeral.

2. Os propietarios de solo urbanizable deberán:

a) Cede-los terreos destinados polo plan xeral a sistemas xerais de dominio público, incluídos neste tipo de solo ou adscritos a el.

b) Ceder gratuíta e obrigatoriamente a favor do Concello os

terreos destinados a viais, zonas verdes e espacios libres públicos, dotacións e demais servicios ós que o plan parcial lles atribúa o carácter de bens de dominio público. Terán este carácter, en todo caso, o sistema viario de interese xeral e as reservas mínimas legalmente establecidas para o sistema de zonas verdes e espacios libres, para dotacións e aparcamentos.

c) Ceder obrigatoria e gratuitamente o terreo necesario para situa-lo 15% do aproveitamento tipo da área de reparto en que se encontre o predio.

d) Custear e, se é o caso, executar-las obras de urbanización nos prazos previstos polo planeamento, en proporción ó 85% do aproveitamento tipo.

e) Solicita-la licencia de edificación e edifica-los soares cando o plan así o estableza e nos prazos que este sinala.

f) Cede-los terreos en que se localice o aproveitamento correspondente ó Concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.

Artigo 73. Aproveitamento urbanístico.

O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada predio será o 85% do aproveitamento tipo da área de reparto no que se encontre enclavado, sen que teña relevancia ó respecto a súa

cualificación concreta no plan.

Artigo 74. Reparto de cargas e beneficios.

O reparto equitativo das cargas e dos beneficios que deriven da aplicación dos artigos precedentes efectuarase a través das operacións de reparcelación ou compensación que procedan.

Sección 3.^a

Do solo dos núcleos rurais de poboación

Artigo 75. Concepto de núcleo rural.

1. Terán o carácter de núcleos rurais as áreas do territorio que, por existiren agrupacións de vivendas e xurdiren relacións propias da vida comunitaria, constitúan un asentamento de poboación singularizado por un topónimo, diferenciado nos censos e padróns oficiais e identificado como tal pola poboación residente e pola práctica administrativa local, que se caracterizasen pola súa especial vinculación coas actividades do sector primario de carácter agrícola, gandeiro, forestal, pesqueiro ou análogas.

2. Conforme os parámetros sinalados no número precedente e en función da división da propiedade dos terreos, condicións topográficas, elementos naturais e infraestrutura existente, o planeamento delimitará graficamente os núcleos rurais comprendidos no

territorio.

Artigo 76. Réxime do solo de núcleos rurais.

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

2. Non se poderá autorizar ningunha clase de edificacións se non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

3. Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán cederlle gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa custa, a conexión cos servizos existentes no núcleo. Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

4. Os tipos de construcións deberán ser axeitados á súa condición de edificacións propias do

medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as características das zonas urbanas.

5. No suposto de execución de plans especiais de mellora dos núcleos rurais previstos no artigo 27.2 desta lei, os propietarios do solo están obrigados a:

a) Cederlles gratuitamente ós concellos os terreos destinados a vías, equipamento e dotacións públicas.

b) Cede-lo terreo necesario para situa-lo 15% do aproveitamento correspondente ó Concello.

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

d) Solicita-la licenza de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza.

Neste caso, o aproveitamento urbanístico dos propietarios dos terreos será o 85% do aproveitamento que resulte do establecido no correspondente plan especial de mellora do núcleo rural.

Sección 4.^a

Do solo rústico

Artigo 77. Réxime do solo rústico.

1. Os terreos clasificados como solo rústico común, en tanto manteñan este carácter, só poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utiliza-

ción racional dos recursos naturais.

En todo caso, deberán respectarse as determinacións contidas nos instrumentos de planeamento previstos na Lei 4/1989, do 27 de marzo, de conservación dos espazos naturais e da flora e fauna silvestres.

2. Nos terreos situados nesta categoría de solo, poderanse realizar construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino do predio ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

3. Poderanse autorizar construcións e instalacións para fins de interese xeral que teñan que emprazarse no medio rural, ou aquelas das que a súa localización veña determinada polas características e esixencias da actividade.

4. Nos supostos sinalados no número 3 deste artigo, antes do outorgamento da licenza municipal requirirase autorización do órgano autonómico competente, logo de información pública polo prazo de vinte días.

5. Os tipos de construcións deberán ser axeitados á súa condición de illadas, e axeitados ó medio rural no que se emprazan, quedando prohibidas as edificacións características das zonas urbanas e as vivendas e os usos residenciais.

6. O plan xeral poderá permitir en solo rústico que non sexa obxecto de especial protección a construción de vivendas unifamiliares illadas. Neste suposto, o plan xeral deberá determinar as condicións de illamento das vivendas regulando, polo menos, a superficie da parcela e a distancia mínima a lindeiros e vías públicas, e establece-los indicadores ou límites a partir dos que non se poderán autorizar novas vivendas. En todo caso, a excepción prevista neste número deberá gardar estricta congruencia co estudo do medio rural e co sistema de núcleos de poboación que o plan xeral configure.

7. Nas transferencias de propiedade, divisións e segregacións de terreos nesta clase de solo, non poderán efectuarse fraccionamentos en contra do disposto na lexislación agraria.

8. En todo caso, a parcela mínima edificable non será inferior á unidade mínima de cultivo establecida pola lexislación agraria para cada municipio.

9. Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación neste solo se non estivesen resoltos, a custa do propietario, os servizos urbanísticos previstos no artigo 76.2.

Artigo 78. Incorporación ó proceso de desenvolvemento urbanístico.

1. Nas áreas delimitadas polo

plan xeral de ordenación municipal de conformidade co disposto no artigo 14.d) poderanse incorporar ó proceso de desenvolvemento urbanístico superficies de solo rústico común mediante a aprobación dos plans parciais a que se refire o artigo 23 desta lei.

2. O réxime urbanístico aplicable ás actuacións anteriores será o correspondente ó solo urbanizable, e o seu aproveitamento urbanístico estará suxeito á limitación de non poder supera-la densidade media proxectada polo plan xeral para o solo urbanizable do termo municipal.

Artigo 79. Protección especiais no solo rústico.

1. O planeamento xeral deberá delimitar aqueles espazos ou elementos existentes no solo rústico que polos seus valores ecolóxicos, medioambientais, paisaxísticos, históricos, etnográficos e culturais ou con potencialidade productiva deban ser obxecto de especial protección urbanística.

2. Nestas áreas, ademais das limitacións establecidas con carácter xeral para o solo rústico común, está prohibida calquera utilización que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que se queira protexer.

Sección 5.^a

Da subrogación nos deberes

e dereitos urbanísticos

Artigo 80. Subrogación por razón de alleamento.

O alleamento de predios non modificará a situación do seu titular respecto das limitacións e dos deberes instituídos pola lexislación urbanística. O adquirente quedará subrogado no lugar e posto do anterior propietario nos dereitos e deberes vinculados ó proceso de urbanización e edificación, así como nos compromisos que, como consecuencia do devandito proceso, tivese contraídos coa Administración urbanística competente.

Capítulo III

Prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos

Sección 1.^a

Dos prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización

Artigo 81. Fixación de prazos.

1. Os prazos para o cumprimento dos deberes urbanísticos de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización estableceranse, se é o caso, nos programas dos plans xerais e nos plans de etapas dos plans especiais, en solo urbano, e dos

plans parciais, en solo urbanizable.

2. No seu defecto, o prazo para o cumprimento dos deberes ós que se refire o apartado anterior será de catro anos desde a aprobación definitiva da delimitación do polígono ou, se é o caso, da unidade reparcelable.

Artigo 82. Cumprimento de deberes.

Consideraranse cumpridos os deberes urbanísticos sinalados no artigo anterior nos seguintes supostos:

a) Os deberes de cesión e de distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva da reparcelación ou, se é o caso, do proxecto de compensación.

b) Os de execución da urbanización, coa recepción polo Concello das obras previstas nos correspondentes proxectos, nos termos que regulamentariamente se establezan.

Sección 2.^a

Dos prazos de edificación

Artigo 83. Fixación dos prazos.

1. Os propietarios de soares deberán solicita-la licenzia de edificación dentro do prazo fixado no plan que se execute.

2. O Consello da Xunta, por proposta do conselleiro de Política

Territorial, Obras Públicas e Vivenda, poderá establecer prazos para a edificación ou modificar directamente os que estivesen sinalados polo planeamento, en casos xustificados por razóns de interese social.

Artigo 84. Modificación dos prazos.

1. Os plans xerais, especiais e parciais poderán establece-las circunstancias que determinen a procedencia da modificación dos prazos previstos para a urbanización e, se é o caso, para a edificación.

2. A modificación dos prazos fixados polo planeamento resolve-raa definitivamente o Concello, logo de aprobación inicial e información pública polo prazo dun mes e con informe favorable do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ó que se lle dará conta da aprobación definitiva, se esta procedese.

Artigo 85. Incumprimento dos prazos.

1. Nos supostos de actuacións urbanísticas de iniciativa privada, o incumprimento inxustificado dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización nos prazos establecidos dará lugar á perda das correspondentes facultades urbanísticas.

2. Dará lugar ás mesmas consecuencias o incumprimento inxustificado do prazo de edificación.

3. A perda das facultades

urbanísticas a que se refiren os apartados anteriores producirase a partir do momento en que se lles notifique ós propietarios afectados a resolución declarativa do incumprimento dos deberes urbanísticos, dictada logo de audiencia do interesado. Ata ese momento poderán os propietarios iniciar ou proseguir-lo proceso de urbanización e edificación.

Sección 3.^a

Da caducidade das licencias

Artigo 86. Fixación de prazos.

Os plans xerais fixarán os prazos de caducidade das licencias de edificación por razón de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

Título III

Distribución de cargas e beneficios

Capítulo I

Áreas de reparto

Sección 1.^a

Das áreas de reparto en solo urbano

Artigo 87. Determinación.

1. Será obrigatorio o establecemento de áreas de reparto cando os plans xerais recoñezan áreas de

solo urbano non consolidado a que se refire o artigo 65.2 desta lei.

2. En solo urbano consolidado, os plans xerais poderán definir áreas de reparto, fixando os correspondentes aproveitamentos tipo só para os efectos de facilitar a distribución dos novos beneficios e cargas que o plan estableza e de determinar-lo aproveitamento atribuíble ós propietarios de terreos que, polo seu destino público, deban ser obxecto de cesión ou de expropiación. En ningún caso entrará no reparto o aproveitamento da edificación existente que o plan manteña.

Artigo 88. Regras para a inclusión.

1. Cando o plan xeral estableza áreas de reparto, cada unha destas incluirá os terreos comprendidos no seu ámbito que, en virtude das determinacións do plan, teñan aproveitamento lucrativo, incluído o dotacional privado, así como os que estean destinados, tamén polo plan, a zonas verdes, espazos libres públicos e demais dotacións públicas, con exclusión dos existentes.

2. Serán incluídos nas áreas de reparto os terreos destinados a sistemas xerais, agás cando a súa propia magnitude determine a improcedencia de que sexan obtidos a través dos sistemas de reparto de cargas e beneficios.

Artigo 89. Delimitación de polígonos.

Dentro de cada área de reparto, e cando se trate de actuacións de carácter integral en solo urbano non consolidado, deberanse delimitar polígonos que permitan o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.

Sección 2.^a

Das áreas de reparto
en solo urbanizable

Artigo 90. Determinación.

1. Cando os plans xerais establezan a programación de varios sectores en solo urbanizable, o conxunto deles e os sistemas xerais pertencentes ou adscritos ós devanditos sectores para a súa xestión integrarán unha soa área de reparto.

2. Cando os plans xerais non tivesen prevista a programación á que se refire o número anterior, cada área de reparto integrarase por un ou varios sectores e os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a eles, segundo se determine xustificadamente polo plan xeral.

3. No caso de incorporación ó proceso de desenvolvemento urbanístico a que se refire o artigo 78 desta lei, as áreas de reparto coincidirán cos sectores que se delimiten con ocasión da redacción dos plans parciais.

Capítulo II

O aproveitamento tipo

Sección 1.^a

Da súa determinación
en solo urbano

Artigo 91. Cálculo.

1. En solo urbano, o aproveitamento tipo de cada área de reparto obtérase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente a aquela, expresado sempre en metros cadrados construíbles do uso e da tipoloxía edificatoria característicos, pola súa superficie total, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, xa existentes, así como os sistemas xerais, no suposto do artigo 88.2 desta lei. O resultado reflectirá sempre, unitariamente, a superficie construíble do uso e da tipoloxía característicos por cada metro cadrado de solo da área respectiva.

2. Nos supostos nos que o plan xeral non estableza a edificabilidade por medio dun coeficiente, este deberase deducir da edificabilidade resultante por aplicación das condicións xerais da edificación establecidas polo propio planeamento, co obxecto de determina-lo aproveitamento tipo da área de reparto en que se encontre incluída a zona correspondente.

3. Para que o aproveitamento tipo poida expresarse por referencia ó uso e á tipoloxía edificatoria característicos, o planeamento fi-

xará xustificadamente os coeficientes de ponderación relativa entre o dito uso e tipoloxía, ó que sempre se lle asignará un valor da unidade, e os restantes, ós que corresponderán valores superiores ou inferiores, en función das circunstancias concretas do municipio e da área de reparto.

Artigo 92. De sistemas xerais.

O aproveitamento tipo aplicable ós terreos destinados a sistemas xerais non incluídos en áreas de reparto será a media dos aproveitamentos tipo das áreas de reparto existentes nesta clase de solo, referida ó uso residencial.

Sección 2.^a

Da súa determinación
en solo urbanizable

Artigo 93. Con división en sectores.

1. En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada área de reparto determinarase dividindo o aproveitamento lucrativo total das zonas incluídas nelas, expresado en metros cadrados construíbles do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a ela.

2. Cando dentro dunha área de reparto se inclúan varias zonas, o plan xeral fixará, xustificándoos debidamente, coeficientes de ponderación relativa entre as diferentes zonas na forma establecida no

artigo 91.3.

Artigo 94. Sen división en sectores en solo rústico apto para urbanizar.

Cando os plans xerais de ordenación municipal, de conformidade co artigo 14.d), clasifiquen solo rústico apto para ser incorporado ó proceso de desenvolvemento urbanístico, o aproveitamento tipo dos sectores determinarase nos respectivos plans parciais, na forma establecida no artigo anterior.

Capítulo III

Instrumentos para
a distribución de
cargas e beneficios

Sección 1.^a

Disposicións xerais

Artigo 95. Clases.

1. En solo urbano non consolidado e no solo urbanizable, a distribución de cargas e beneficios realizarase, no sistema de cooperación, mediante a reparcelación e, no sistema de compensación, a través do proxecto do mesmo nome.

2. En solo urbano consolidado, a soa distribución de cargas e beneficios levarase a cabo a través da reparcelación, nas súas distintas modalidades.

Artigo 96. En solo urbano.

1. Nas superficies comprendidas en áreas de reparto de solo urbano, con anterioridade á petición de licenzia de edificación deberanse realiza-las correspondentes operacións de distribución de cargas e beneficios, para axustalo aproveitamento apropiable e o aproveitamento real.

2. Se as determinacións do planeamento non o impedisen, poderanse outorgar licenzias de edificación de terreos situados en áreas de reparto de solo urbano, sempre que o aproveitamento solicitado non sexa superior ó aproveitamento tipo e non concorran supostos de distribución obrigatoria de cargas e beneficios.

3. Non poderán outorgarse licenzias para terreos incluídos nas citadas áreas de reparto cando se soliciten aproveitamentos superiores ó tipo sen cumprila esixencia establecida no apartado 1 deste artigo.

Artigo 97. En solo urbanizable.

En solo urbanizable, a distribución de cargas e beneficios realizarase mediante a aplicación dos instrumentos propios do sistema de actuación que se utilice en cada caso.

Sección 2.^a

Da reparcelación. Normas xerais

Artigo 98. Obxecto.

1. Entenderase por reparcelación

a agrupación de predios comprendidos no polígono ou na unidade reparcelable para a súa nova división axustada ó planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes ós interesados en proporción ós seus respectivos dereitos.

2. A reparcelación ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizala configuración dos predios, situa-lo seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación conforme o planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda á Administración actuante.

3. A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro da unidade reparcelable, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e dos beneficios da ordenación urbanística.

4. A distribución xusta das cargas e dos beneficios da ordenación será necesaria sempre que o plan lles asigne desigualmente ós predios afectados o volume ou a superficie edificable, os usos urbanísticos ou as limitacións e cargas da propiedade.

Artigo 99. Competencias.

A competencia para tramitar e resolve-los expedientes de reparcelación correspóndelles ós concellos,

sen prexuízo das fórmulas de subrogación que se regulan por esta lei.

Sección 3.^a

Da reparcelación ordinaria

Artigo 100. Iniciativa.

O proxecto de reparcelación será formulado de oficio, polo Concello, ou por propietarios que representen, polo menos, o 25% da superficie do polígono ou unidade reparcelable.

Artigo 101. Contido.

1. O proxecto de reparcelación terá en conta os seguintes criterios:

a) O dereito dos propietarios será proporcional á superficie das parcelas respectivas no momento da aprobación da delimitación do polígono ou da unidade reparcelable. Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

b) Para a determinación do valor das parcelas resultantes considerárase o básico de repercusión coas correccións, cando proceda, derivadas da situación e características de cada parcela no polígono ou na unidade reparcelable, determinadas na forma que sinala a normativa sobre fixación de valores catastrais.

Se o valor básico de repercusión non estivese fixado pola Administración tributaria conforme as determinacións do plan en execu-

ción, calcularase coas mesmas regras que se utilizan para a súa fixación pola citada Administración tributaria.

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

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

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

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adxudicación que, se é o caso, procedan fixaranse atendendo o prezo medio en venda das parcelas resultantes, sen incluí-los custos de urbanización.

f) Procurarase, sempre que sexa posible, que os predios adxudicados estean situados en lugar próximo ó das antigas propiedades dos

mesmos titulares.

g) Cando a escasa contía dos dereitos dalgúns propietarios non permita que se lles adxudiquen predios independentes a todos eles, os soares resultantes adxudicaránelles en *pro indiviso* a tales propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non acadase o 15% da parcela mínima edificable, a adxudicación poderase substituír por unha indemnización en metálico.

2. En ningún caso poderán adxudicarse como predios independentes superficies inferiores á parcela mínima edificable, ou que non reúnan a configuración e as características axeitadas para a súa edificación conforme o planeamento.

3. Non serán obxecto de nova adxudicación, conservándose as propiedades primitivas, sen prexuízo, cando fose necesario, da regularización de lindeiros e das compensacións económicas que procedan:

a) Os terreos edificados conforme o planeamento.

b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento, cando a diferenza, en máis ou en menos, entre o aproveitamento que lle corresponda conforme o plan e o que lle correspondería ó propietario en proporción ó seu dereito na reparcelación sexa inferior ó 15% deste último, sempre que non estivesen destinados a

usos incompatibles coa ordenación urbanística.

c) Os terreos con edificacións destinadas a usos non incompatibles co planeamento, cando o custo da súa eliminación resulte desproporcionado á economía da actuación.

d) Os inmobles que iniciasen expediente de declaración de ben de interese cultural ou estean incluídos nos catálogos a que se refire o artigo 32.

Artigo 102. Procedemento.

1. O expediente de reparcelación entenderase iniciado ó aprobarse a delimitación do polígono ou da unidade reparcelable.

2. A iniciación do expediente de reparcelación levará consigo, sen necesidade de declaración expresa, a suspensión do outorgamento de licencias de parcelación e edificación no ámbito do polígono ou da unidade reparcelable.

3. Os proxectos aprobaraos inicialmente o Concello no prazo de tres meses desde a presentación da documentación completa. Transcorrido este prazo sen que recaia o acordo pertinente, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda actuará por subrogación, cando así o soliciten os interesados, sendo o prazo de aprobación inicial o mesmo có sinalado para a Administración municipal, contado desde a presentación da solicitude ante a Consellería.

4. Logo de aprobado inicialmente, someterase o proxecto a información pública polo prazo mínimo de vinte días, con citación persoal dos interesados e a través da correspondente publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

No caso de actuación por subrogación do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, logo de finalizada a tramitación do proxecto, devolveráselle este ó Concello para a súa aprobación definitiva.

5. O proxecto entenderase aprobado definitivamente por acto presunto se transcorresen tres meses desde que finalizase o trámite de información pública sen que se comunicase resolución expresa sobre tal aprobación, nos termos previstos nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

No suposto de subrogación previsto no número anterior, o dito prazo contarase a partir da recepción polo Concello do expediente tramitado, que deberá serlle remitido no prazo máximo dun mes desde que finalizase o trámite de información pública. En todo caso, transcorrido o prazo para a devolución do expediente ó Concello, comezará o cómputo de tres meses para entender aprobado o proxecto por acto presunto.

Artigo 103. Reparcelación voluntaria.

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

2. Nestes casos, a proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública, na que farán constar a aceptación de todos eles, será sometida a información pública durante vinte días e informada polos servicios municipais correspondentes, e seralle elevada ó Concello para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

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

Artigo 104. Efectos.

O acordo aprobatorio do proxecto de reparcelación producirá os seguintes efectos:

a) Transmisión ó Concello, en pleno dominio e libre de cargas, de tódolos terreos de cesión obrigatoria para a súa incorporación ó patrimonio do solo ou a súa afectación ós usos previstos no planeamento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, das antigas polas novas parcelas, sempre que quede establecida a súa correspondencia.

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

Artigo 105. Extinción ou transformación de dereitos e cargas.

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

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

3. Existindo subrogación real e compatibilidade co planeamento urbanístico, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou das cargas que deberían recaer sobre elas, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía en que a carga se valorase. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de

acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ó Xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixa-la valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

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

Artigo 106. Inscripción.

Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva da reparcelación, procederase á súa inscrición no Rexistro da Propiedade, na forma que se establece na lexislación aplicable.

Artigo 107. Efectos tributarios e supletoriedade das normas de expropiación forzosa.

1. As adxudicacións de terreos ás que dea lugar a reparcelación, cando se efectúan en favor dos propietarios comprendidos no correspondente ámbito de actuación e en proporción ós seus respectivos dereitos, gozarán de tódalas exencións tributarias que estableza a lexislación aplicable. Respecto da incidencia destas

transmisións no imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana haberá que aterse ó disposto na normativa estatal.

2. Supletoriamente aplicaránse-lle á reparcelación as normas da expropiación forzosa.

Sección 4.^a

Das transferencias de aproveitamento urbanístico

Artigo 108. Disposición xeral.

En solo urbano, cando non se actúe a través de polígonos e o planeamento previse a delimitación de áreas de reparto e fíxase o aproveitamento tipo, o axuste entre os aproveitamentos susceptibles de apropiación e os reais permitidos polo planeamento, e o conseguinte reparto de cargas e beneficios, realizarase a través das transferencias de aproveitamento urbanístico.

Artigo 109. Natureza.

As transferencias de aproveitamentos urbanísticos configúranse como operacións reparcelatorias que teñen como finalidade facer posible o reparto de cargas e beneficios do planeamento, o axuste entre os aproveitamentos susceptibles de apropiación e os reais permitidos pola ordenación urbanística e a obtención dos terreos destinados a viais, zonas verdes, espazos libres públicos e demais dotacións de carácter público ou privado.

Artigo 110. Forma.

1. Pola súa condición de operacións reparcelatorias, as transferencias de aproveitamentos urbanísticos poderán adopta-la forma de:

a) Reparcelación descontinua, que se caracteriza por afectar terreos integrados en unidades reparcelables descontinuas ou parcelas illadas. As compensacións entre propietarios poderanse realizar tanto en terreos coma en metálico.

b) Reparcelación económica, mediante a cal o promotor da iniciativa urbanística lle aboa á Administración unha cantidade equivalente ó valor urbanístico do terreo do cal se obtén o aproveitamento necesario para acada-lo permitido pola ordenación, que terá o carácter da cota substitutoria.

2. En ámbolos dous supostos, a proposta de reparcelación, que incluíra a delimitación da unidade reparcelable, será definitivamente aprobada polo órgano municipal competente, logo de audiencia dos propietarios afectados.

Artigo 111. Extinción do aproveitamento.

Tendo en conta as finalidades estrictamente urbanísticas que se perseguen mediante a utilización destes instrumentos reparcelatorios, as transferencias de aproveitamentos urbanísticos deberán referirse, necesariamente, a terreos determinados. Destes, os que estivesen destinados polo planeamento ó uso ou ó servicio público

extinguirán o seu aproveitamento lucrativo xerado unha vez que se utilicen nunha operación desta natureza e quedarán afectos á finalidade prevista polo planeamento.

Artigo 112. Rexistro de Transferencias de Aproveitamentos.

A aplicación do réxime de transferencias requirirá a creación polo Concello dun Rexistro de Transferencias de Aproveitamentos, no que se inscribirán, polo menos, os seguintes actos:

a) As operacións de reparcelación descontinua.

b) As operacións de reparcelación económica.

Artigo 113. Inscripción.

1. Non se poderá inscribir no Rexistro da Propiedade acto ou acordo ningún de transferencia de aproveitamentos urbanísticos sen que se acredite, mediante a oportuna certificación expedida para o efecto, a súa previa inscrición no Rexistro de Transferencias de Aproveitamentos.

2. En todo caso, para a inscrición no Rexistro de Transferencias de Aproveitamentos será preciso acreditar a titularidade rexistral da parcela ou parcelas ás que a transferencia se refira, esixíndose, no caso de existencia de cargas, a conformidade dos titulares destas.

Artigo 114. Obtención de aproveitamento por expropiación.

Os concellos poderán desenvolver actuacións expropiatorias de

terreos que, por determinación do planeamento, vaian ser destinados ó uso, servizo ou equipamento públicos, co obxecto de facer efectiva a súa afectación a estes fins e dispoñer do aproveitamento urbanístico que poida ser obtido polos particulares interesados.

Artigo 115. Axustes de aproveitamentos.

O planeamento poderá impoñer-las transferencias de aproveitamentos cando estableza unhas condicións urbanísticas de volume ou altura co carácter de mínimas obrigatorias e coincidan o aproveitamento susceptible de apropiación e o sinalado na ordenación.

Sección 5.^a

Da normalización de predios

Artigo 116. Obxecto.

1. A normalización de predios aplicarase sempre que non sexa necesaria a redistribución das cargas e dos beneficios da ordenación entre os propietarios afectados, pero sexa preciso regularizala configuración física dos predios para adaptala ás esixencias do planeamento.

2. Poderase acordar en calquera momento, de oficio ou por instancia de parte interesada.

Título IV

Execución dos plans

de ordenación

Capítulo I

Disposicións xerais

Artigo 117. Finalidade.

1. As normas que regulan a xestión urbanística teñen como finalidade garantir a execución das previsións do planeamento, o reparto equitativo das cargas e dos beneficios derivados del e establece-las canles para garantir que a Comunidade participe nas plusvalías que xera a habilitación de solo para usos urbanísticos.

2. A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos nesta lei.

Artigo 118. Competencias.

1. A execución dos plans de ordenación urbanística correspóndelles ós concellos, sen prexuízo da atribución de competencias a órganos específicos do Estado ou da Comunidade Autónoma.

2. Os órganos da Administración autonómica poderanse subrogar nas competencias municipais nos supostos previstos pola lei.

3. A execución dos plans polo sistema de expropiación pode ser obxecto de concesión administrativa, ou ser asumida polos órganos ou entidades da Administración autonómica ou do Estado, en desenvolvemento de convenios que se subscriban co respectivo Con-

cello.

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

Artigo 119. Presupostos da execución.

1. A execución do planeamento require a aprobación do planeamento pormenorizado esixible segundo a clase de solo de que se trate.

2. En solo urbano será suficiente a aprobación do planeamento xeral, se este contivese a súa ordenación pormenorizada. No seu defecto, precisarase a aprobación do correspondente plan especial de reforma interior ou estudio de detalle, de acordo co que se establece no planeamento xeral.

3. En solo de núcleo rural, cando se trate de desenvolver actuacións integrais, será necesario aprobar previamente un plan especial de mellora do núcleo.

4. En solo urbanizable requírase a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente.

5. A execución dos sistemas xerais, cando requira unha actuación expropiatoria, esixirá a aprobación previa dun plan especial.

Artigo 120. Polígonos.

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados

de forma que permitan o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

En solo urbano consolidado, os polígonos poderán ser descontínuos. En solo urbano non consolidado, no solo de núcleo rural no suposto previsto no artigo 76.5 e no solo urbanizable, tódolos terreos, agás os sistemas xerais, se é o caso, quedarán incluídos en polígonos.

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais, de operacións simplemente reparcelatorias que non impliquen un proceso de execución integral ou de realizar actuacións illadas en solo urbano.

3. Non se poderán delimitar polígonos que teñan entre si unha diferenza de aproveitamento superior ó 15% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

Artigo 121. Procedemento para a delimitación de polígonos.

1. A delimitación de polígonos aprobaraa de oficio o Concello ou por instancia dos particulares interesados, logo de información pública polo prazo de vinte días, con citación persoal dos propietarios afectados.

Cando os propietarios sexan descoñecidos, se ignore o lugar de

notificación ou intentada a notificación non se puidese practicar, a notificación farase por medio de anuncios no taboleiro de edictos do Concello e mais no *Diario Oficial de Galicia*.

2. O expediente de delimitación do polígono deberá conte-la relación dos propietarios e dos bens inmobles afectados.

3. A delimitación de polígonos poderá determinarse na ordenación pormenorizada dos plans xerais e, no seu defecto, realizarse mediante o procedemento previsto neste artigo. Suxeitarase a esta mesma tramitación a modificación, cando proceda, dos polígonos xa delimitados.

4. Na tramitación dos procedementos de delimitación de polígonos observaranse as regras sobre prazos, subrogación e aprobación por acto presunto previstas no artigo 102 desta lei.

Artigo 122. Actuacións illadas.

A Administración actuante poderá promover actuacións illadas en solo urbano para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación da expropiación forzosa ou, se é o caso, das transferencias de aproveitamentos urbanísticos.

Artigo 123. Sociedades mercantís para a execución do planeamento.

1. As entidades locais e demais

administracións públicas poderán constituír sociedades mercantís das que o seu capital social pertenza íntegra ou parcialmente a elas, conforme a lexislación aplicable, para a execución dos plans de ordenación.

2. A Administración poderá ofrecérlle-la subscripción dunha parte do capital da sociedade por constituír a tódolos propietarios afectados sen licitación. A distribución da devandita parte do capital entre os propietarios que aceptasen participar na sociedade farase en proporción á superficie dos seus terreos.

Capítulo II

Sistemas de actuación

Sección 1.^a

Disposicións xerais

Artigo 124. Clases de sistemas de actuación.

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a Administración determine en cada caso.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

3. A expropiación forzosa pode-

rase aplicar, ademais, á execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou á dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

Artigo 125. Elección do sistema de actuación.

A Administración actuante determinará o sistema de actuación aplicable, tendo en conta as actuacións concertadas, as características e complexidades da iniciativa que se vai desenvolver, os medios con que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorreran, dándolles preferencia ós sistemas de compensación e cooperación, sempre que se garanta suficientemente a súa operatividade e non existan razóns de urxencia ou necesidade que esixan a expropiación.

Artigo 126. Procedemento para a súa determinación.

A determinación ou a modificación dos sistemas de actuación suxeitaranse ó previsto no artigo 121 desta lei para o procedemento de delimitación dos polígonos.

Artigo 127. Cumprimento das previsións establecidas.

1. As previsións contidas na programación do planeamento e as concertadas cos particulares deberán ser desenvolvidas nos prazos establecidos para o efecto.

2. O incumprimento desta obri-

ga, cando se aplique o sistema de compensación, dará lugar a que a Administración poida substituír de oficio o sistema de actuación e optar polo de cooperación ou polo de expropiación, con independencia das restantes consecuencias que, se é o caso, puidesen derivar do incumprimento.

3. Os propietarios que antes de finaliza-lo prazo establecido manifesten o seu interese en desenvolver-la actuación e garantan o cumprimento dos seus deberes mediante os correspondentes compromisos e garantías ante a Administración actuante conservarán con plenitude os seus dereitos e integraranse no proceso de execución que se desenvolva.

4. Se a falta de execución do plan fose imputable á Administración, os propietarios afectados conservarán os seus dereitos a iniciar ou proseguir-lo proceso urbanizador e edificatorio.

Artigo 128. Polígonos con exceso de aproveitamento real.

1. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento nun polígono excedan dos susceptibles de apropiación polo conxunto de propietarios incluídos nel, os excesos corresponderanlle ó Concello.

2. Os devanditos excesos poderán destinarse a compensar propietarios de terreos non incluídos en polígonos afectos a dotacións locais ou sistemas xerais. Tamén poderán destinarse os

devanditos excesos a compensar propietarios con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen.

3. A Administración e os propietarios sinalados no número anterior participarán nos custos de urbanización do polígono respectivo en proporción ós aproveitamentos que lles correspondan.

4. Malia o disposto no número 2, cando exista conformidade entre tódolos propietarios do polígono, a Administración actuante poderalles transmiti-lo exceso de aproveitamento real polo prezo resultante do seu valor urbanístico, cando o uso dos terreos no polígono non sexa axeitado ós fins do patrimonio municipal do solo. Neste caso, tamén será posible transmiti-lo devandito exceso por permuta con terreos situados fóra do polígono con uso axeitado ós mencionados fins.

Artigo 129. Polígonos con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación.

1. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento fosen inferiores ós susceptibles de apropiación polo conxunto dos propietarios, diminuírase a carga de urbanizar en contía igual ó valor do aproveitamento non materializable, sufragando a Administración actuante a diferenza resultante.

2. Se mediante esta redución non se puidese compensar integralmente o valor dos aproveitamentos non materializables, a diferenza farase efectiva noutros polígonos que se encontren en situación inversa incluídos na mesma área de reparto, ou mediante o aboamento en metálico do seu valor urbanístico, por elección da Administración actuante.

Artigo 130. Compensación de cargas.

Cando en solo urbano consolidado e non incluído en áreas de reparto a actuación nun polígono determinado non sexa presumiblemente rendible, por resultaren excesivas as cargas, en relación co escaso aproveitamento previsto para as zonas edificables, o Concello poderá autorizar, sen modifica-las determinacións do plan, unha redución da contribución dos propietarios a elas, ou unha compensación a cargo da Administración, procurando equiparalos custos da actuación ós doutras análogos que resultaron viables.

Artigo 131. Distribución xusta de cargas e beneficios.

1. Os deberes e as cargas inherentes á execución serán obxecto de distribución xusta entre os propietarios afectados, xuntamente cos beneficios derivados do planeamento, na forma prevista nesta lei.

2. Cando no polígono existan bens de dominio e uso público non

obtidos por cesión gratuíta, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertenceralle á Administración titular daqueles.

No suposto da súa obtención por cesión gratuíta, cando as superficies dos bens de dominio e uso público anteriormente existentes fosen iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do plan, entenderanse substituídas unhas por outras. Se tales superficies fosen superiores, a Administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.

Artigo 132. Gastos de urbanización.

1. Os gastos de urbanización e os xerais da xestión serán asumidos polos particulares e polos concellos en proporción ós aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

2. Nos gastos comprenderanse os seguintes conceptos:

a) O custo das obras de infraestructuras, servicios e mobiliario urbano que estean previstos nos plans e proxectos e sexan de interese para o polígono, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministracións con cargo ás entidades, titulares ou concesionarias, que prestasen os servicios, agás na parte en que deban contribuí-los propietarios segundo a regulamentación daqueles.

b) As indemnizacións procedentes polo cesamento de actividades, traslados, derribamento de construcións, destrución de plantacións, obras e instalacións que esixan a execución dos plans.

c) O custo dos plans parciais e os proxectos de urbanización e os gastos orixinados pola compensación e reparcelación.

3. O pagamento destes gastos poderase realizar, logo de acordo cos propietarios interesados, cedendo estes, gratuitamente e libres de cargas, terreos edificables na proporción que se estime suficiente para compensalos.

Sección 2.^a

Do sistema de compensación

Artigo 133. Determinacións xerais.

1. No sistema de compensación, os propietarios achegan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa custa a urbanización nos termos e nas condicións que se determinen no plan e constitúense en Xunta de Compensación, agás que tódolos terreos pertencen a un só titular.

2. Cando o sistema de compensación veña establecido no planeamento para un determinado polígono, a súa efectiva aplicación requirirá que os propietarios que representen máis do 50% da superficie daquel presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación, debendo a Administra-

ción substituí-lo sistema, noutro caso.

3. Cando o mencionado sistema non veña establecido no planeamento, será requisito para a adopción del que igual porcentaxe de propietarios o soliciten no trámite de información pública do procedemento para determina-lo sistema de actuación. A devandita solicitude, non obstante, non vinculará a Administración, que resolverá, en todo caso, segundo se establece no artigo 125.

4. Os estatutos e as bases de actuación da Xunta de Compensación serán aprobados polo Concello. Para estes efectos, os propietarios que representen máis do 50% da superficie total do polígono, constituídos en Comisión Xestora, presentaranlle á Administración actuante os correspondentes proxectos de estatutos e bases. Na tramitación dos estatutos e das bases seguirase o procedemento previsto no artigo 102 desta lei.

5. A Xunta de Compensación deberase constituír no prazo máximo de tres meses, desde que sexa firme en vía administrativa o acto de aprobación dos estatutos e das bases de actuación.

6. Con suxeición ó establecido nas bases de actuación a Xunta de Compensación formulará o correspondente proxecto de compensación. Para a definición de dereitos achegados, valoración dos predios resultantes, regras de

adxudicación, aprobación, efectos do acordo aprobatorio e inscrición no Rexistro da Propiedade do mencionado proxecto haberá que aterse ó disposto para a reparcelación. Malia o anterior, por acordo unánime de tódolos afectados poden adoptarse criterios diferentes, sempre que non sexan contrarios á lei ou ó planeamento aplicable, nin lesivos para o interese público ou de terceiros.

7. Será aplicable o disposto no artigo 105, debendo establecerse no proxecto de compensación a valoración e a correspondente indemnización dos dereitos que se extingan. Poderá acudirse perante o Xurado Provincial de Expropiación Forzosa no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación. Sen embargo, a aprobación definitiva do proxecto de compensación constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constituía en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

8. Para a aprobación do proxecto de compensación seguirase o procedemento previsto no artigo 102, coa particularidade de que a súa aprobación inicial lle corresponderá á Xunta de Compensación e a aprobación definitiva ó Concello, sen posibilidade de subrogación pola Comunidade Autónoma.

Artigo 134. Incorporación de pro-

pietarios á Xunta de Compensación.

1. Os propietarios do polígono que non solicitasen o sistema poderán incorporarse con igualdade de dereitos e obrigas á Xunta de Compensación, se non o fixesen nun momento anterior, dentro do prazo dun mes, a partir da notificación do acordo de aprobación definitiva dos estatutos e das bases de actuación da Xunta de Compensación. Transcorrido o dito prazo, a incorporación só será posible se non entorpece o desenvolvemento do proceso e o aproba a Xunta de Compensación.

Se algúns propietarios do polígono non se incorporasen á Xunta de Compensación, esta poderá solicitar da Administración actuante ou ben a expropiación dos ditos predios tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios en favor da Xunta de Compensación a fin de posibilitar a execución das obras de urbanización previstas, recoñecéndose-lles ós seus titulares o dereito á adxudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada coa redución axeitada para compensar os gastos de urbanización correspondentes.

Neste último caso, aínda cando os terreos quedasen directamente afectados ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema, a Xunta de Compensación só actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios que pertencen

zan ós propietarios incorporados voluntariamente a ela.

En todo caso, se os propietarios afectados pola ocupación demostrasen que os seus terreos constitúen a única ou predominante fonte de ingresos con que contan, terán dereito a percibir unha indemnización equivalente á rendibilidade demostrada, durante o período que medie entre a ocupación efectiva e a adxudicación que lles corresponda, ou á expropiación do seu dereito.

2. Poderanse tamén incorporar á Xunta de Compensación empresas urbanizadoras que vaian participar cos propietarios na xestión do polígono.

3. A Xunta de Compensación terá natureza administrativa, personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins.

4. Un representante da Administración actuante formará parte do órgano rector da Xunta de Compensación, en todo caso.

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

Os acordos da Xunta de Compensación serán recorribles perante o Concello.

Artigo 135. Xunta de Compensación e transmisión de terreos.

1. A incorporación dos propietarios á Xunta de Compensación non presupón, agás que os estatutos dispuxesen outra cousa, a transmisión a ela dos inmobles afectados ós resultados da xestión común. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectados ó cumprimento das obrigas inherentes ó sistema, con anotación no Rexistro da Propiedade na forma que determina a lexislación estatal.

2. As xuntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre os predios pertencentes ós propietarios membros daquelas, sen máis limitacións cás establecidas nos estatutos.

3. A transmisión á Administración correspondente de tódolos terreos de cesión obrigatoria, en pleno dominio e libre de cargas, terá lugar por ministerio da lei coa aprobación definitiva do proxecto de compensación.

4. Ás transmisións de terreos que se realicen como consecuencia da constitución da Xunta de Compensación por achega dos propietarios do polígono, no caso de que así o dispuxesen os estatutos, e ás adxudicacións de soares que se realicen a favor dos propietarios en proporción ós terreos incorporados por aqueles, aplicaráselle-las exencións tributarias que establece a lexislación

estatal ou autonómica correspondente, en especial, as previstas no artigo 159.4 do Real decreto lexislativo 1/1992, do 26 de xuño.

Artigo 136. Responsabilidade da Xunta de Compensación e obrigas dos seus membros.

1. A Xunta de Compensación será directamente responsable, fronte á Administración competente, da urbanización completa do polígono e, se é o caso, da edificación dos soares resultantes, cando así se establecese.

2. O incumprimento polos membros da Xunta de Compensación das obrigas e cargas impostas por esta lei habilitará a Administración actuante para expropiá-los seus respectivos dereitos en favor da Xunta de Compensación, que terá a condición xurídica de beneficiaria.

3. No suposto do número anterior, o valor correspondente ós terreos será o inicial, agás que se trate de solo urbano, caso no que se aplicarán os criterios de valoración desta clase de solo nos casos de incumprimento.

4. As cantidades debidas á Xunta de Compensación polos seus membros poderán ser esixidas por vía de constrinximento, logo de petición da Xunta de Compensación á Administración actuante.

Artigo 137. Procedemento abreviado.

Os propietarios incluídos nun polígono, por acordo unánime, poderán presentar conxuntamente a tramitación os proxectos de estatutos, as bases de actuación e de compensación e, se é o caso, o proxecto de urbanización.

Artigo 138. Substitución do sistema de compensación.

1. No suposto de que non se consiga a participación voluntaria de propietarios que representen a superficie requirida para a determinación do sistema de compensación e aprobación de estatutos, bases de actuación e do proxecto de compensación, os que estean dispostos a promover a execución poderán solicitar da Administración actuante a substitución do sistema polo de cooperación ou expropiación.

2. Os propietarios que formulen esta petición e se comprometan a facer efectivas as súas obrigas conservarán a plenitude dos seus dereitos e poderán realizar as operacións de colaboración previstas no sistema de cooperación, se é o caso, e ser excluídos do sistema de expropiación, sempre que cumpran as condicións establecidas para cada suposto.

Sección 3.^a

Do sistema de cooperación

Artigo 139. Determinacións xerais.

1. No sistema de cooperación

os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a Administración executa as obras de urbanización con cargo a eles.

2. A aplicación do sistema de cooperación esixe a reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, agás que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución das cargas e dos beneficios.

3. Poderanse constituír asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do propio Concello, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización.

4. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ó disposto no artigo 98 e seguintes desta lei.

Artigo 140. Gastos de urbanización.

1. Os gastos de urbanización distribuiranse entre os propietarios en proporción á superficie dos seus respectivos terreos. Malia o anterior, a distribución dos custos de urbanización farase en proporción ó valor dos predios que lles sexan adjudicados na reparcelación ou, en caso de innecesariedade desta, en proporción ó aproveitamento dos seus respectivos predios.

2. A Administración actuante poderá esixirlles ós propietarios afectados o pagamento de cantidades a conta dos gastos de urbanización. Estas cantidades non

poderán exceder do importe dos investimentos previstos para os próximos seis meses.

3. A Administración actuante poderá, así mesmo, cando as circunstancias o aconsellen, convir cos propietarios afectados un aprazamento no pagamento dos gastos de urbanización.

Artigo 141. Colaboración dos propietarios.

1. Os propietarios que representen, polo menos, o 25% da superficie total do polígono poderán ofrecerlle a súa colaboración á Administración actuante, que se concretará na entrega de planos, documentos e calquera tipo de antecedentes, así como na elaboración e presentación do proxecto de reparcelación, co alcance que se determine no compromiso que se formalice para o efecto de conformidade co artigo 88.1 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

2. No suposto de que os propietarios chegasen a presenta-lo proxecto de reparcelación, o Concello estará obrigado a efectuar a súa tramitación de acordo coas regras establecidas para o efecto por esta lei.

Sección 4.^a

Do sistema de expropiación

Artigo 142. Determinacións xerais.

1. A Administración actuante poderá optar por utiliza-lo sistema de expropiación cando razóns de urxencia ou necesidade o xustificuen.

Tamén se poderá elixir este sistema cando exista unha situación obxectiva que orixine unha grave dificultade para a execución do plan mediante os sistemas de compensación ou cooperación, derivada da existencia dun elevado número de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación do parcelario ou outras similares. Neste suposto, a Administración actuante deberá aplicalo réxime de exclusión que se determina nos artigos 148 e seguintes.

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do sinalado no número anterior.

Artigo 143. Formas de xestión.

Cando se fixe a expropiación como sistema de actuación para un polígono, poderanse utiliza-las formas de xestión que permita a lexislación correspondente á Administración actuante e resulten máis axeitadas ós fins de urbanización e de edificación previstos no planeamento.

Artigo 144. Prezo xusto.

1. O prezo xusto expropiatorio dos terreos incluídos nun polígo-

no que se vaia desenvolver polo sistema de expropiación determinarase en función do valor urbanístico, sen deducción ou adición ningunha.

2. A Administración actuante poderá aplica-lo procedemento de taxación conxunta ou segui-la expropiación individualmente.

Artigo 145. Taxación conxunta.

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

a) Determinación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindeiros.

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

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

d) Follas de prezo xusto que correspondan a outras indemnizacións.

2. O proxecto de expropiación cos documentos sinalados será exposto ó público polo prazo dun mes, para que quen poida resultar interesado formule as observacións e reclamacións que estime convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración

dos seus respectivos dereitos.

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

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

5. Cando o órgano expropiante non sexa o Concello, oírase este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á Administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co dos interesados.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaráselles ós interesados titulares de bens e dereitos que figuran nel, conferíndolles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o conselleiro a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, a Consellería daralle traslado do expediente e da folla de aprecio impugnada ó Xurado de

Expropiación Forzosa que teña competencia no ámbito territorial ó que a expropiación se refira, para efectos de fixa-lo prezo xusto, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

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

9. Os erros non denunciados e xustificados no prazo sinalado no número 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que os interesados conserven o seu dereito a ser indemnizados na forma que corresponda.

Artigo 146. Aprobación e efectos do procedemento de taxación conxunta.

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

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

3. O pagamento do prezo xusto

só se lles fará efectivo, consignándose en caso contrario o seu importe, ós interesados que acrediten fidedignamente a súa titularidade.

Artigo 147. Procedemento de expropiación individual.

En caso de que non se utilice o procedemento de taxación conxunta, seguirase o que establece a lexislación do Estado para a expropiación individual.

Artigo 148. Exclusión da expropiación.

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

2. En ningún caso se poderá acordar a liberación se a expropiación vén motivada polo incumprimento de deberes urbanísticos.

3. Nos supostos previstos no artigo 150, será requisito imprescindible para que poida acordarse a exclusión da expropiación a presentación da escritura de reparcelación voluntaria.

Artigo 149. Requisitos.

1. Para resolver a petición de exclusión, a Administración deberá ter especialmente en conta que as características dos terreos

non entorpezan o proceso de execución. Para este fin, poderase esixir unha superficie mínima que permita a realización dunha actuación edificatoria independente.

2. Se a Administración estimase xustificada a petición de exclusión e que é posible acceder a ela, sinalaralle ó propietario dos bens afectados as condicións, os termos e a proporción en que aquel deberá vincularse á xestión urbanística. Fixaranse, así mesmo, as garantías para o suposto de incumprimento. En todo caso, o beneficiario quedará suxeito ó cumprimento dos deberes urbanísticos básicos establecidos por esta lei.

3. Aceptadas polo propietario as condicións fixadas, o órgano expropiante, logo de apertura dun período de información pública de vinte días, dictará a correspondente resolución, que se publicará no *Boletín Oficial* da provincia.

Artigo 150. Adxudicación de parcelas excluídas da expropiación.

Cando nos terreos que se vaian excluír da expropiación resulte necesario efectuar unha nova distribución de parcelas para, no ámbito excluído, facer posible o reparto de cargas e beneficios, utilizarase o procedemento da reparcelación voluntaria, no que en ningún caso se poderán incluír bens ou dereitos non excluídos daquela.

Artigo 151. Incumprimento do

propietario de bens excluídos.

O incumprimento dos deberes establecidos na resolución por parte dos propietarios dos bens excluídos determinará a expropiación polo incumprimento da función social da propiedade ou, se é o caso, o exercicio da vía de constrinximento.

Capítulo III

Obtención de terreos de sistemas xerais e dotacionais públicos

Artigo 152. Obtención de terreos destinados a sistemas xerais.

1. Os terreos destinados a sistemas xerais poderán ser obtidos mediante expropiación forzosa ou ocupación directa, en todo caso, ou en virtude de cesión obrigatoria e gratuíta sempre que estean incluídos ou adscritos en áreas de reparto.

2. A cesión gratuíta realizárase, sempre que sexa posible, mediante a aplicación dalgún dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos nesta lei.

Artigo 153. Obtención de terreos destinados a dotacións públicas locais.

1. Os terreos destinados a dotacións públicas de carácter local serán obtidos polos concellos mediante cesión obrigatoria e gratuíta, se estivesen incluídos nun polígono para a súa execución polo sistema de compensación ou

de cooperación.

2. Se non se inclúsen nun polígono serán obxecto de cesión gratuíta sempre que poida aplicarse algún dos instrumentos de distribución de cargas e beneficios previstos nesta lei. No seu defecto, serán obxecto de expropiación ou ocupación directa.

Artigo 154. Ocupación directa.

1. Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos afectos polo planeamento a dotacións públicas, mediante o recoñecemento ó seu titular do dereito a integrarse nun polígono con exceso de aproveitamento real.

2. A ocupación directa requirirá a previa determinación polo Concello dos aproveitamentos que lle correspondan ó titular do terreo que se vai ocupar e a aprobación da delimitación do polígono no que, por exceder-lo seu aproveitamento real do apropiable polo conxunto de propietarios inicialmente incluídos nel, vaian facerse efectivos tales aproveitamentos.

3. A aplicación desta modalidade de obtención de terreos dotacionais deberase axustar ó procedemento que se determine regulamentariamente e, en todo caso, ás seguintes regras:

1.^a) Publicarase a relación dos terreos e propietarios afectados, aproveitamentos urbanísticos correspondentes a cada un destes

e polígono ou polígonos onde deberán facer efectivos os seus dereitos e notificaráselles ós propietarios afectados a ocupación prevista e as demais circunstancias concorrentes.

2.^a) A ocupación só poderá levarse a cabo transcorrido o prazo dun mes desde a notificación e en tal momento levantarase acta, na que se fará constar, polo menos:

a) Lugar e data de outorgamento e determinación da Administración actuante.

b) Identificación dos titulares dos terreos ocupados e situación rexistral destes.

c) Superficie ocupada e aproveitamentos urbanísticos que lles correspondan.

d) Polígono onde se farán efectivos estes aproveitamentos.

3.^a) No caso de propietarios descoñecidos, non comparecentes, incapacitados, sen persoa que os represente ou cando se trate de propiedade litixiosa, as actuacións sinaladas practicaranse con intervención do Ministerio Fiscal.

4. O órgano actuante expedirá a favor de cada un dos propietarios de terreos ocupados certificacións dos extremos sinalados na regra segunda anterior.

5. Unha copia da devandita certificación, acompañada do correspondente plano, remitiráselle ó

Rexistro da Propiedade para inscribi-la superficie ocupada a favor da Administración nos termos que regulamentariamente se establezan.

6. Simultaneamente á inscrición a que se refire o número anterior, abríraselle folio rexistral independente ó aproveitamento urbanístico correspondente ó predio ocupado segundo a certificación, e ó devandito folio trasladaranse as inscricións de dominio e demais dereitos reais vixentes sobre o predio con anterioridade á ocupación.

Título V

Instrumentos de intervención no mercado do solo

Capítulo I

Patrimonio municipal do solo

Artigo 155. Constitución.

1. Os concellos que dispoñan de plan xeral de ordenación municipal deberán constituí-lo patrimonio municipal do solo, coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilita-la execución do plan e contribuír á regulación do mercado de terreos destinados ó desenvolvemento urbanístico.

2. Os bens do patrimonio municipal do solo constitúen un patrimonio diferenciado dos restantes bens municipais e os ingresos obtidos mediante o alleamento de parcelas ou do aproveitamento que corresponda a terreos de titularidade municipal destinaranse a fins de carácter urbanístico previstos no número anterior.

Artigo 156. Bens que o integran.

Integrarán o patrimonio municipal do solo os bens patrimoniais que resultasen clasificados polo planeamento urbanístico como solo urbano ou urbanizable e, en todo caso, os obtidos como consecuencia de cesións e expropiacións urbanísticas e do exercicio do dereito de tanteo e retracto.

Artigo 157. Destino.

1. Os bens do patrimonio municipal do solo deberán ser destinados á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública ou a outros usos de interese social, de acordo co planeamento urbanístico vixente.

2. Sempre que exista demanda de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, os concellos deberán ofrecer ó mercado os terreos integrados no patrimonio municipal do solo aptos para esa finalidade, mediante o seu alleamento ou permuta, para que sexan destinados á construción deste tipo de vivendas.

Subsidiariamente, tamén poderán realizar directamente, ou mediante convenio co Instituto Galego da Vivenda e Solo ou con outras entidades públicas, esta iniciativa.

3. Cando non exista demanda de vivendas destas características, o Concello poderá allear os terreos incluídos no patrimonio municipal do solo, debendo destinar necesariamente os recursos obtidos a finalidades de natureza urbanística.

4. Os concellos poderán ceder gratuitamente os bens incluídos no patrimonio municipal do solo, nos supostos previstos na lexislación vixente e cumprindo os requisitos establecidos nesta.

5. Cando o uso dos terreos ou as características do polígono ou da unidade reparcelable non resulten axeitados ós fins do patrimonio municipal do solo, e exista conformidade de tódolos propietarios afectados, a Administración actuante poderá transmitirle-lo aproveitamento urbanístico que lles corresponda nel, polo prezo resultante do seu valor urbanístico.

Capítulo II

Dereito de superficie

Artigo 158. Dereito de superficie.

1. As entidades locais e as demais persoas públicas poderán constituír-lo dereito de superficie

en terreos da súa propiedade ou integrantes do patrimonio municipal do solo, con destino á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública ou a outros usos de interese social; este dereito corresponderalle ó superficiario.

2. O mesmo dereito asiste ós particulares, sen a limitación de destino prevista no apartado anterior.

Artigo 159. Réxime xurídico.

Nestes supostos, aplicarase o réxime establecido na lexislación do Estado.

Capítulo III

Dereitos de tanteo e retracto

Sección 1.^a

Da delimitación de áreas

Artigo 160. Delimitación de áreas.

1. Para efectos de garanti-lo cumprimento da programación do planeamento, de incrementa-lo patrimonio de solo e, en xeral, de facilita-lo cumprimento dos obxectivos daquel, os concellos poderán delimitar áreas nas que as transmisións onerosas de terreos quedarán suxeitas ó exercicio dos dereitos de tanteo e retracto pola Corporación respectiva.

2. Ó se delimitaren estas áreas

deberase establecer se as transmisións de dereitos suxeitas ó exercicio de tales dereitos son só as de terreos sen edificar, teñan ou non a condición de soares, ou se inclúen tamén as de terreos con edificación que non esgote o aproveitamento permitido polo plan, con edificación en construción, ruínosa ou desconforme coa ordenación aplicable.

3. Poderá igualmente dispoñerse no acordo de delimitación de áreas a suxeición ó exercicio dos expresados dereitos das transmisións de vivendas en construción ou construídas, sempre que o transmitente adquirise do promotor e, no segundo caso, a transmisión se proxecte antes de transcorrer un ano despois da terminación do edificio.

4. Se o ámbito delimitado estivese previamente declarado, en todo ou en parte, como área de rehabilitación integrada, poderase tamén establecer no correspondente acordo que o exercicio dos dereitos de tanteo e retracto abarcará incluso os predios edificados conforme a ordenación aplicable, tanto no suposto de que a transmisión se proxecte ou se verifique en conxunto coma fraccionadamente, en réxime ou non de propiedade horizontal.

5. O prazo máximo de suxeición das transmisións ó exercicio dos dereitos de tanteo e retracto será de dez anos, agás que, ó se delimita-la área, se fíxase outro menor.

Artigo 161. Procedemento para a delimitación.

1. A delimitación das devanditas áreas poderase efectuar no propio plan xeral ou mediante no procedemento de delimitación de polígonos.

2. En calquera caso, entre a documentación especificamente relativa á delimitación deberá figurar unha memoria xustificativa da necesidade de somete-las transmisións ós dereitos de tanteo e retracto, os obxectivos que se van conseguir, a xustificación do ámbito delimitado en relación co conxunto do ámbito territorial non afectado e unha relación dos bens afectados e dos seus propietarios, e será preceptiva a notificación a estes previa á apertura do trámite de información pública.

3. Para os efectos previstos no artigo 165, os concellos remitiránlles ós rexistros da propiedade correspondentes copia certificada dos planos que reflicten a delimitación e relación detallada das rúas ou dos sectores comprendidos naquelas áreas e dos propietarios e bens concretos afectados, mediante traslado de copia do acordo de delimitación.

Sección 2.^a

Do procedemento e efectos

Artigo 162. Notificación da transmisión.

Os propietarios de bens afecta-

dos por estas delimitacións deberánlle notificar ó Concello a decisión de allealos, con expresión do prezo e da forma de pagamento proxectados e das restantes condicións esenciais da transmisión, para efectos do posible exercicio do dereito de tanteo, durante un prazo de sesenta días naturais, contados desde o seguinte ó da notificación.

Artigo 163. Exercicio do dereito de retracto.

1. O Concello poderá exercitalo dereito de retracto cando non se lle fixese a notificación prevista no artigo precedente, se omitise nela calquera dos requisitos exisidos ou resultase inferior o prezo efectivo da transmisión ou menos onerosas as restantes condicións desta.

2. Este dereito deberase exercitar no prazo de sesenta días naturais, contados desde o seguinte ó da notificación da transmisión efectuada, que o adquirente deberá facerlle, en todo caso, ó Concello mediante entrega de copia da escritura ou documento en que se formalizase.

3. O dereito de retracto ó que se refire esta lei terá carácter preferente a calquera outro.

Artigo 164. Caducidade da notificación.

1. Os efectos da notificación para o exercicio do dereito de tanteo caducarán ós catro meses seguintes a ela.

2. A transmisión realizada trans-

corrido este prazo entenderase efectuada sen a devandita notificación, para os efectos do exercicio do dereito de retracto.

Artigo 165. Non inscrición rexistral.

Non se poderán inscribir no Rexistro da Propiedade as transmisións efectuadas sobre os inmobles incluídos nas expresadas delimitacións, se non aparece acreditada a realización das notificacións previstas nos artigos precedentes.

Sección 3.^a

Das transmisións de vivendas suxeitas a protección pública

Artigo 166. Delimitación de áreas.

1. Co obxecto de garantir o cumprimento efectivo das limitacións sobre prezos máximos de venda das vivendas suxeitas a calquera réxime de protección pública que imponha a dita vinculación, os concellos poderán delimitar áreas nas que tanto as primeiras coma as posteriores transmisións onerosas daquelas queden suxeitas ás notificacións previstas nos artigos 162 e 163, para efectos do posible exercicio dos dereitos de tanteo e retracto nos prazos establecidos naqueles.

2. A falta de acreditación do cumprimento destes requisitos de notificación impedirá a inscrición no Rexistro da Propiedade da transmisión efectuada.

3. A tramitación da delimita-

ción destas áreas axustarase ó previsto no artigo 161.1 e 2, sendo aplicable tamén, para os efectos previstos no número anterior, o disposto no apartado 3 do citado artigo.

4. A Comunidade Autónoma, subsidiariamente ou por acordo do Concello implicado, poderá exercer-la delimitación de áreas ou o dereito de tanteo e retracto a que se refire este artigo.

Artigo 167. Adxudicación de vivendas.

As vivendas adquiridas no exercicio do tanteo e retracto pola Administración serán adxudicadas mediante concurso entre quen, non posuíndo outra vivenda, reúna os demais requisitos establecidos polo réxime de protección pública aplicable.

Título VI

Intervención na edificación e no uso do solo e disciplina urbanística

Capítulo I

Intervención na edificación e no uso do solo

Sección 1.^a

Licencias

Artigo 168. Actos suxeitos a

licencia.

1. Estarán suxeitos a previa licencia municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo, tales como as parcelacións urbanísticas, os movementos de terra, as obras de nova planta, a modificación da estrutura ou do aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso destes, a demolición de construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, os cerramentos e valados de predios e os demais actos que sinalasen os plans.

Cando os actos de edificación e uso do solo os realizasen particulares en terreos de dominio público, esixirase tamén licencia, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte do ente titular do dominio público.

2. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por acto presunto licencias en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.

3. A competencia para outorgar as licencias corresponderalles ós concellos segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. Para o outorgamento da

licencia solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

4. As peticións de licencia resolveranse no prazo establecido para o efecto e, no seu defecto, no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no Rexistro do Concello. Transcorrido o dito prazo sen se comunicar acto ningún, entenderase outorgada por acto presunto, de conformidade co disposto nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 169. Actos promovidos polas administracións públicas.

1. Os actos relacionados no artigo 168 que promovan órganos das administracións públicas ou entidades de dereito público estarán igualmente suxeitos a licencia municipal, agás nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

2. Cando razóns de urxencia ou excepcional interese público o esixan, o conselleiro competente por razón da materia poderá acorda-la remisión ó Concello correspondente do proxecto de que se trate, para que no prazo dun mes notifique a conformidade ou desconformidade del co planeamento urbanístico en vigor.

No caso de desconformidade, o

expediente será remitido pola Consellería interesada ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, quen o elevará ó Consello da Xunta, logo de informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta decidirá se procede executar-lo proxecto e, se é o caso, ordenará a iniciación do procedemento de modificación ou revisión do planeamento, conforme a tramitación establecida nesta lei.

3. O Concello poderá, en todo caso, acorda-la suspensión das obras a que se refire o número 1 deste artigo cando se pretendesen levar a cabo en ausencia ou contradicción coa notificación de conformidade co planeamento e antes da decisión de executar-la obra adoptada polo Consello da Xunta, e comunicarlle-la dita suspensión ó órgano redactor do proxecto e ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, para os efectos previstos nel.

4. O mesmo réxime será aplicable á Administración do Estado, con intervención dos seus correspondentes órganos competentes.

Sección 2.^a

Deber de conservación e ruína

Artigo 170. Deber de conservación.

1. Os propietarios de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e edificacións deberán man-

telos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico. Así mesmo, os propietarios das vivendas estarán obrigados a mantelas nas condicións de habitabilidade que se fixen regulamentariamente.

2. Os concellos ordenarán, de oficio ou por instancia de calquera interesado, a execución das obras necesarias para conservar aquelas condicións, con indicación do prazo de realización.

En caso de incumprimento da orde de execución de obras, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 50.000 a 500.000 pesetas, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

3. Os concellos tamén poderán ordenar, por motivos de interese turístico ou estético, a execución das obras de conservación, anovamento ou reforma en fachadas ou espazos visibles desde a vía pública. As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite da obriga de conservación que lles corresponde, e con cargo ós fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral.

Artigo 171. Declaración de ruína.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, declararaa en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impedisese.

2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

a) Cando o custo das obras necesarias sexa superior ó 50% do valor actual do edificio ou das plantas afectadas, excluído o valor do terreo.

b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.

c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por se encontra-lo edificio en situación de fóra de ordenación.

3. Se o propietario non cumprise o acordado polo Concello, executarao este a custa do obrigado.

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

5. Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históri-

cos haberá que aterse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Sección 3.^a

Parcelacións

Artigo 172. Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, para os efectos desta lei, a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións co fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva.

Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto nesta lei ou, en virtude dela, nos plans de ordenación.

Artigo 173. Indivisibilidade de parcelas.

1. Serán indivisibles:

a) As parcelas determinadas como mínimas no correspondente planeamento, co fin de constituír predios independentes.

b) As parcelas que teñan dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás se os lotes resultantes os adquirisen simultaneamente os propietarios de terreos lindantes, co fin de agrupalos e formar un novo predio.

c) As parcelas que teñan dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso

sobre o dito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.

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

2. Os notarios e rexistradores farán constar na descrición dos predios a súa calidade de indivisibles, se é o caso.

Artigo 174. Réxime de parcelacións.

1. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licencia ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña.

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

Capítulo II

Disciplina urbanística

Sección 1.^a

Protección da legalidade urbanística

Artigo 175. Obras sen licencia en curso de execución.

1. Cando os actos de edificación ou de uso do solo a que se refire o artigo 168 desta lei se realizasen sen licencia ou orde de execución ou sen axustarse ás condicións sinaladas nelas, o alcalde dispoñerá a suspensión inmediata dos ditos actos e procederá a incoar expediente de reposición da legalidade, comunicándollo ó interesado.

2. Acordada a suspensión, adoptaranse as medidas necesarias para garanti-la total interrupción da actividade. Para estes efectos o alcalde poderá ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade suspendida e a maquinaria afecta a ela, cando o interesado non o fixese no prazo de vinte e catro horas seguintes á notificación do acordo de suspensión e houberse incumprimento do dito acordo. No suposto de que o interesado non procedese á retirada dos materiais e da maquinaria, a autoridade que ordenou a suspensión poderá retiralos ou precintalos. Os materiais ou a maquinaria retirados quedarán á disposición do intere-

sado, quen satisfará os gastos de transporte e custodia.

3. Instruído o expediente de reposición da legalidade de conformidade co disposto na Lei 30/1992, do 26 de novembro, e logo de audiencia do interesado, adoptarase algún dos seguintes acordos:

a) Se as obras non fosen legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición a custa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos ós que dese lugar.

b) Se as obras fosen legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase o interesado para que no prazo de dous meses presente a solicitude da oportuna licenzia, manténdose a suspensión das obras en tanto esta non sexa outorgada.

c) Se as obras non se axustan ás condicións sinaladas na licenzia ou na orde de execución, ordenaráselle ó interesado que as axuste no prazo de dous meses.

4. Se transcorrido o prazo de dous meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenzia ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos ós que dese lugar. De igual modo se procederá no suposto de

que a licenzia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade.

5. En caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables ata logra-la execución polo suxeito obrigado, en contía de 50.000 a 500.000 pesetas cada unha.

Artigo 176. Obras rematadas sen licenzia.

Se se tivese rematada unha edificación sen licenzia ou incumprindo as condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde, dentro do prazo de catro anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto nos números 3, 4 e 5 do artigo anterior.

Artigo 177. Outros actos sen licenzia.

1. Cando algún acto distinto dos regulados no artigo anterior e precisado de licenzia se realizase sen esta ou en contra das súas determinacións, o alcalde dispoñerá a cesación inmediata do dito acto e incoará expediente de reposición da legalidade.

2. Instruído o expediente de reposición da legalidade, e logo de audiencia do interesado, adoptarase algún dos seguintes acordos:

a) Se a actividade se realizase

sen licenzia ou sen axustarse ás súas determinacións, requirirase o interesado para que solicite a oportuna licenzia ou axuste a actividade á xa concedida.

b) Se a actividade non fose legalizable por ser incompatible co ordenamento urbanístico, procederase a impedir definitivamente a actividade e a ordenala reposición dos bens afectados ó estado anterior ó incumprimento daquela.

3. Se transcorrido o prazo de dous meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenzia ou, se é o caso, non axustase a actividade ás condicións sinaladas nela, o alcalde adoptará o acordo previsto no apartado b) do número anterior. De igual modo procederase no suposto de que a licenzia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade.

4. Para a execución forzosa das medidas adoptadas polo alcalde será aplicable o disposto no artigo 175.5.

Artigo 178. Suspensión de licenzias.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licenzia ou orde de execución e conseguintemente a paralización inmediata das obras iniciadas ó seu amparo cando o contido dos ditos actos administrativos constituía manifestamente unha infracción urbanística grave ou moi grave.

2. O alcalde procederá, no prazo de tres días, a lle dar traslado directo do dito acordo á Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, para os efectos previstos no artigo 118 da Lei da xurisdicción contencioso-administrativa.

3. O disposto nos números anteriores enténdese sen prexuízo das sancións que puidesen impoñerse.

Artigo 179. Revisión de licenzias ou ordes de execución.

Cando o contido das licenzias ou ordes de execución constituía manifestamente alghna das infraccións urbanísticas graves ou moi graves previstas nesta lei, deberán ser revisadas dentro dos catro anos desde a data da súa expedición polo Concello que a outorgou a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos na Lei 30/1992, do 26 de novembro.

Artigo 180. Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións, equipamentos e solo rústico con especial protección e outras medidas complementarias.

1. Os actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 168 que se realicen sen licenzia ou orde de execución sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións, equipamentos ou solo rústico con especial protección quedarán suxeitos ó réxi-

me establecido no artigo 175 mentres estivesen en curso de execución, e ó réxime previsto no artigo 176 cando xa rematasen sen que teña aplicación a limitación do prazo que establece o dito artigo. Nestes supostos, a competencia corresponderalle ó conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

2. As licencias ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da zonificación ou do uso urbanístico das zonas verdes, espazos libres, dotacións, equipamentos ou solo rústico con especial protección previstos no planeamento serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda requirirá o alcalde para que proceda segundo o disposto nos artigos 178 e 179 anteriores.

3. As medidas que sobre a protección da legalidade urbanística se conteñen nesta sección sono sen prexuízo das que, con carácter complementario, estean previstas na lexislación básica do Estado.

Sección 2.^a

Infraccións e sancións

Artigo 181. Definición das infraccións urbanísticas.

1. Son infraccións urbanísticas as accións ou omisións que vulne-

ren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.

2. Toda infracción urbanística levará consigo a imposición de sancións ós responsables, así como a obrigação de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, todo isto con independencia das medidas previstas nos artigos 175 a 180 desta lei.

3. En ningún caso poderá a Administración deixar de adoptar as medidas tendentes a restaurar a orde urbanística vulnerada ou a repoñer os bens afectados ó estado anterior á produción da situación ilegal.

Artigo 182. Tipificación das infraccións urbanísticas.

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.

2. Son infraccións moi graves as accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ó uso e á edificación que afecten zonas verdes, espazos libres, dotacións, equipamentos ou solo rústico con especial protección.

Constituirán así mesmo infraccións moi graves a parcelación urbanística en solo rústico e a realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e do proxecto de urbaniza-

ción esixibles.

3. Son infraccións graves as accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura, volume, situación das edificacións e ocupación permitida da superficie das parcelas, agás que se demostre a escasa entidade do dano producido ós intereses xerais.

4. Consideraranse infraccións leves as infraccións do ordenamento urbanístico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licencia ou orde de execución cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico.

5. Nos supostos en que se instruíse expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, imponse unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, ós responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas imponseñelles as multas correspondentes a cada unha delas.

Artigo 183. Prescrición.

As infraccións urbanísticas moi graves prescribirán ós seis anos, as graves ós catro anos e as leves ó ano, contando desde a finalización

das obras ou da actividade.

Artigo 184. Persoas responsables.

1. Nas obras que se executasen sen licencia ou con inobservancia das súas condicións serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotor, empresario das obras e técnico director delas.

2. Nas obras amparadas nunha licencia que teña un contido manifestamente constitutivo de infracción urbanística grave ou moi grave serán igualmente sancionados o facultativo que emitise informe favorable sobre o proxecto e as autoridades ou membros da Corporación que resolvesen ou votasen a favor do outorgamento da licencia sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

3. Os que como consecuencia dunha infracción urbanística sufrisen danos ou perdas poderán esixir de calquera dos infractores, con carácter solidario, o resarcimento e a indemnización.

4. As sancións que se lles impoñan ós distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente.

Artigo 185. Regras para determinar a contía das sancións.

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con multa de ata o 5% do valor da obra, instalación ou actuación realizada.

b) As infraccións graves, con multa de ata o 30% do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.

c) As infraccións moi graves, con multa de ata o 50% do valor da obra, terreos, edificación ou actuación realizada.

2. Para graduar as multas atenderanse primordialmente a gravidade da materia, a entidade económica dos feitos constitutivos da infracción, a súa reiteración por parte da persoa responsable e o grao de culpabilidade de cada un dos infractores.

Considerarase como circunstancia atenuante ter corrixida a situación creada pola comisión da infracción e como circunstancia agravante o incumprimento dos requirimentos efectuados pola Administración para a paralización das obras e a restauración da orde urbanística.

3. Cando no feito conorra algunha circunstancia agravante, a sanción impoñerase sempre na súa contía máxima. Se conorre algunha circunstancia atenuante, a sanción impoñerase na súa contía mínima.

4. En ningún caso a infracción urbanística pode supoñer un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción imposta e do custo das actuacións de repo-

sición dos bens e das situacións ó seu primitivo estado dese unha cifra inferior ó dito beneficio, incrementarase a contía da multa ata acadar o montante del.

Artigo 186. Órganos competentes.

As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

a) Por faltas moi graves, a partir de 100 millóns de pesetas, o Consello da Xunta.

b) Por faltas moi graves, ata 100 millóns de pesetas, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

c) Por faltas graves e leves, o alcalde.

Artigo 187. Procedemento sancionador.

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.

2. O prazo para resolve-lo procedemento sancionador será de seis meses, contados desde a data da súa iniciación, ampliable, como máximo, por outros seis meses mediante acordo adoptado polo órgano competente para inicia-lo procedemento. Contra este acto de ampliación non caberá recurso ningún.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se dictase resolución, entenderase caducado o procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento.

mento sancionador.

Título VII Organización

Capítulo I

Disposición xeral

Artigo 188. Administracións competentes.

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

Capítulo II

No ámbito da Comunidade Autónoma

Artigo 189. Órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

1. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

a) O Consello da Xunta.

b) O conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

c) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. É organismo autónomo con competencias en materia de xestión urbanística o Instituto Galego da Vivenda e Solo.

3. Os órganos urbanísticos da Xunta de Galicia poderán delegalo exercicio das súas competencias nos termos previstos nos artigos 43 e 44 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente.

Artigo 190. Competencias.

1. Ós órganos da Administración autonómica correspóndenlle-la dirección da política urbanística, o establecemento de directrices de ordenación e a aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística, nos supostos establecidos nesta lei.

2. Tamén lles corresponde exercer-lo control de legalidade sobre a actividade urbanística e actuar por subrogación nos supostos previstos nesta lei, nos termos establecidos pola lexislación do réxime local.

Capítulo III

No ámbito local

Artigo 191. Competencia dos concellos.

1. A competencia urbanística dos concellos comprenderá todas as facultades que, sendo de índole local, non estivesen expresamente atribuídas por esta lei a outros organismos.

2. Os concellos poderán utilizar-las distintas formas de xestión que establece a lexislación do réxime local para o desenvolvemento da actividade urbanística.

3. Tamén poderán constituír mancomunidades e establecer formas de colaboración interadministrativa con outras entidades locais ou coa Administración autonómica.

Especificamente, poderán constituír consorcios mediante convenio no que poderán participar os órganos da Administración autonómica, as deputacións provinciais e os concellos, para o exercicio en común de competencias urbanísticas, así como para a realización de obras ou prestación de servicios públicos.

Artigo 192. Sociedades urbanísticas.

1. As entidades locais e os consorcios a que se refire o artigo anterior poderán constituír sociedades mercantís de capital integramente público ou mixtas, esixíndose neste último caso que o capital público represente polo menos o 51%.

2. Estas sociedades poderán ter por obxecto o estudo, a promoción, a xestión ou a execución de calquera tipo de actividade urbanística, sempre que non implique exercicio de autoridade.

3. A creación destas sociedades realizarase de acordo coa lexislación mercantil e con observancia das normas administrativas que regulamentariamente se determinen.

Artigo 193. Incumprimento de obrigas.

Cando unha entidade local incumprise obrigas que directamente lle incumban por disposición desta lei ou deixase de adoptar as medidas necesarias para a protección da legalidade urbanística, o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda requiriralle o seu cumprimento con indicación de prazo. Se transcorrido este o incumprimento persistise, haberá que aterse ó disposto na lexislación do réxime local e, se é o caso, poñerase en coñecemento do Ministerio Fiscal para os efectos de esixir as responsabilidades a que houbese lugar.

Artigo 194. Competencia das deputacións provinciais.

1. As deputacións provinciais, sen prexuízo daquelas que especificamente lles encomenda esta lei, deberán exercer funcións de asistencia e cooperación cos concellos da provincia, especialmente cos de menor capacidade económica e de xestión, para colaborar no cumprimento das súas obrigas urbanísticas.

2. Tamén poderán participar en funcións de xestión urbanística en colaboración co resto das administracións con incidencia no territorio da súa provincia.

Disposición adicional primeira

As materias que fan referencia a dereitos e deberes básicos dos propietarios, no non previsto por esta lei, valoracións, expropiacións e

régime de venda forzosa, supostos indemnizatorios e réxime xurídico regularanse polas normas establecidas pola lexislación do Estado, co carácter básico ou pleno que, en cada caso, estableza a devandita lexislación.

Disposición adicional segunda

Os estándares correspondentes a reservas de terreos para parques e xardíns, dotacións e equipamentos de uso ou servicio público serán fixados regulamentariamente.

Disposición adicional terceira

1. Nos concellos que carezan de plan xeral de ordenación municipal ou de proxecto de ordenación do medio rural, unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado, por dispoñeren de tódolos servicios mínimos de urbanización ou estaren comprendidos en áreas consolidadas pola edificación conforme o disposto no artigo 64.1.a) desta lei.

2. No caso de edificacións que se pretendan construír en núcleos rurais preexistentes, previamente á licenza municipal, será necesario obter a autorización do conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda na que se xustifique caso a caso a preexistencia do núcleo polo cumprimento das condicións sinaladas no artigo 75 desta lei.

3. Ó resto dos terreos do termo municipal, agás ós que estean suxeitos a un réxime de especial

protección, aplicaráselle-lo réxime do solo rústico previsto no artigo 77 desta lei.

Disposición adicional cuarta

A competencia para a aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal e dos proxectos de ordenación do medio rural quedalles asignada, en réxime de competencia delegada, ós concellos respectivos, nos termos e nas condicións establecidos na Lei de delegación e distribución de competencias en materia de urbanismo.

Disposición adicional quinta

As relacións entre os instrumentos de planificación urbanística e os de ordenación territorial someteranse ó disposto na Lei de ordenación do territorio de Galicia.

Disposición adicional sexta

Seralles aplicable ós núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, e ó solo do núcleo rural previsto nesta lei o réxime previsto no número 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no número 3 da disposición transitoria sétima e nos números 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da dita Lei de costas.

Disposición transitoria primeira

1. O planeamento urbanístico vixente na actualidade deberase adaptar ó disposto nesta lei en calquera dos seguintes supostos:

a) Cando se proceda á súa revisión.

b) Sempre que se proceda á revisión da programación dos plans xerais.

c) Cando así o determine o conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, por concorreren circunstancias obxectivas no concello afectado que o aconsellen.

2. En todo caso, os concellos poderán adapta-los seus plans xerais ou normas subsidiarias en calquera momento.

Disposición transitoria segunda

En tanto non se adapten os plans xerais e as normas subsidiarias actualmente vixentes a esta lei, o réxime urbanístico aplicable será o que resulte dela, coas seguintes singularidades:

1) Ó solo urbano aplicaráselle o réxime do solo urbano establecido nesta lei, e o aproveitamento urbanístico que lles corresponde ós propietarios será:

a) Nos terreos situados en zonas consolidadas, o aproveitamento real que resulte da aplicación di-

recta das determinacións do plan.

b) Nos terreos situados nas áreas non consolidadas ás que se refire o artigo 65.2 desta lei, e, polo tanto, incluídos ou por incluír nun polígono para ser obxecto de execución integral, o 85% do aproveitamento medio do polígono, que se calculará dividindo a edificabilidade total, incluída a dotacional privada, pola superficie total do polígono excluídos os terreos afectos a dotacións públicas existentes.

2) Ó solo urbanizable programado aplicaráselle o réxime do solo urbanizable previsto nesta lei, e o aproveitamento urbanístico que lles corresponde ós seus propietarios será o 85% do aproveitamento medio do respectivo sector.

3) Ó solo urbanizable non programado e ó solo apto para urbanizar que non teña aprobado planeamento parcial aplicaráselle-lo réxime do solo rústico previsto no artigo 77 desta lei. Estes terreos poderán ser incorporados ó proceso de desenvolvemento urbanístico mediante a aprobación dos correspondentes plans parciais, segundo o previsto no artigo 78 desta lei.

4) Ó solo non urbanizable aplicaráselle o réxime do solo rústico desta lei, coa particularidade de que non se poderán incorporar estes terreos ó desenvolvemento do solo urbanizable en tanto non se proceda á revisión do planeamento.

5) Ós solos incluídos nas deli-

mitacións dos núcleos rurais tradicionais aplicaráselle-lo réxime do solo dos núcleos rurais previsto no artigo 76 desta lei.

Disposición transitoria terceira

A Xunta de Galicia, no prazo máximo de dezaoito meses, aprobará o desenvolvemento regulamentario desta lei, sendo aplicables ata entón as disposicións que se conteñen nos regulamentos de planeamento urbanístico, xestión urbanística, disciplina urbanística e edificación forzosa e rexistro municipal de soares, segundo a táboa de vixencias aprobada polo Real decreto 304/1993, do 26 de febreiro, en todo o que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

Disposición transitoria cuarta

Os procedementos en materia de planeamento, xestión e disciplina urbanística en tramitación á entra-

da en vigor desta lei rexeranse polo disposto nela.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas a Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, e as demais disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ó establecido nesta lei.

Disposición derradeira

O Consello da Xunta dictará as disposicións de desenvolvemento que sexan necesarias para a execución desta lei.

Santiago de Compostela, 24 de marzo de 1997

Manuel Fraga Iribarne
Presidente