

Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Última versión

Modificacións

- Lei 15/2004, do 29 de decembro.
 - Artigo 9 apartado 2 derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 14 apartado 2.a) nova redacción por artigo 1 apartado primeiro.
 - Artigo 15 apartado e) engadido por artigo 1 apartado segundo.
 - Artigo 18 apartado b) nova redacción por artigo 1 apartado terceiro.
 - Artigo 24 apartados 4 e 5 engadidos por artigo 1 apartado cuarto.
 - Artigo 25 apartado d) engadido por artigo 1 apartado quinto.
 - Artigo 28 apartado f) derogado por disposición derogatoria única e apartado g) nova redacción por artigo 1 apartado sexto.
 - Artigo 29 apartados 1.a), 1.b) e 1.c) nova redacción por artigo 1 apartado sétimo e apartados 3 e 4 engadidos por artigo 1 apartado sétimo.
 - Artigo 30 derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 31 apartado 1.b) parágrafo último engadido por artigo 1 apartado oitavo.
 - Artigo 32 apartados 1, 2.a), 2.b), 2.d) e 2.g) nova redacción por artigo 1 apartado noveno e apartado 5 engadido por artigo 1 apartado noveno.
 - Artigo 33 apartados 2.f), 2.g), 2.i) e 2.j) nova redacción por artigo 1 apartado décimo e apartado 2.l) engadido por artigo 1 apartado décimo.
 - Artigo 36 nova redacción por artigo 1 apartado décimo primeiro.
 - Artigo 37 nova redacción por artigo 1 apartado décimo segundo.
 - Artigo 38 nova redacción por artigo 1 apartado décimo terceiro.
 - Artigo 39 nova redacción por artigo 1 apartado décimo cuarto.
 - Artigo 40 nova redacción por artigo 1 apartado décimo quinto.
 - Artigo 41 apartado 2.b) nova redacción por artigo 1 apartado décimo sexto.
 - Artigo 42 apartado 1.c) nova redacción por artigo 1 apartado décimo sétimo.
 - Artigo 43 apartado a) derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 44 apartados 2, 3 e 4 nova redacción por artigo 1 apartado décimo oitavo e apartado 5 derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 46 apartados 4, 5 e 6.a) nova redacción por artigo 2 apartado primeiro e apartado 7 engadido por artigo 2 apartado primeiro.
 - Artigo 47 apartados 2, 5 e 8 nova redacción por artigo 2 apartado segundo e apartado 9 engadido por artigo 2 apartado segundo.
 - Artigo 48 apartado 6 engadido por artigo 2 apartado terceiro.
 - Artigo 49 apartado 1 parágrafo último engadido por artigo 2 apartado cuarto.
 - Artigo 51 apartado 3.b) derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 64 apartado f) nova redacción por artigo 2 apartado quinto.
 - Artigo 66 apartado 3.c) nova redacción por artigo 2 apartado sexto.
 - Artigo 69 apartado 4 engadido por artigo 2 apartado sétimo.
 - Artigo 72 apartado 2 nova redacción por artigo 2 apartado oitavo.
 - Artigo 74 nova redacción por artigo 2 apartado noveno.
 - Artigo 79 apartado 4 engadido por artigo 2 apartado décimo.
 - Artigo 85 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo 2 apartado décimo primeiro.
 - Artigo 86 apartados 1.a) e 1.b) nova redacción por artigo 2 apartado décimo segundo.
 - Artigo 87 apartado 4 derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 90 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo 2 apartado décimo terceiro.
 - Artigo 93 apartado 4 parágrafo último engadido por artigo 2 apartado décimo cuarto.
 - Artigo 94 apartado 5 derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 104 apartados e) e f) engadidos por artigo 3.

- Artigo 108 apartados 4 e 5 engadidos por artigo 4 apartado primeiro.
 Artigo 110 apartado 7 engadido por artigo 4 apartado segundo.
 Artigo 123 apartado 3 nova redacción por artigo 4 apartado terceiro e apartado 4 engadido por artigo 4 apartado terceiro.
 Artigo 157 apartado 3 nova redacción por artigo 4 apartado cuarto.
 Artigo 172 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo 4 apartado quinto.
 Artigo 177 apartado 2 nova redacción por artigo 5.
 Artigo 199 apartado 3 nova redacción por artigo 6 apartado primeiro.
 Artigo 200 apartado 2 nova redacción por artigo 6 apartado segundo.
 Artigo 201 apartado 2.a) nova redacción por artigo 6 apartado terceiro.
 Artigo 206 nova redacción por artigo 6 apartado cuarto.
 Artigo 220 apartados 1.b), 1.c), 3 e 4 nova redacción por artigo 6 apartado quinto.
 Artigo 226 nova redacción por artigo 7 apartado primeiro.
 Artigo 232 apartado 3 nova redacción por artigo 7 apartado segundo e apartado 4 derogado por disposición derogatoria única.
 Disposición adicional primeira apartado 2 derogado por disposición derogatoria única.
 Disposición adicional segunda apartado 2 nova redacción por artigo 8.
 Disposición transitoria primeira apartados 1.c), 1.d) e 1.e) nova redacción por artigo 9 apartado primeiro.
 Disposición transitoria cuarta apartado 3 nova redacción por artigo 9 apartado segundo.
 Disposición transitoria quinta nova redacción por artigo 9 apartado terceiro.
 Disposición transitoria décimo primeira nova redacción por artigo 9 apartado cuarto.
 Disposición transitoria décimo segunda nova redacción por artigo 9 apartado quinto.
 Disposición transitoria décimo terceira engadida por artigo 9 apartado sexto.
- Lei 6/2007, do 11 de maio.
 - Artigo 33 apartado 2.m) engadido por disposición adicional terceira apartado 1.
 - Artigo 61 apartados 1.c) e 4 derogados por disposición derogatoria única apartado 1.
 - Artigo 65 parágrafo último engadido por disposición adicional terceira apartado 2.
 - Artigo 67 parágrafo último engadido por disposición adicional terceira apartado 3.
 - Artigo 85 apartado 3 parágrafo último derogado por disposición derogatoria única apartado 1.
 - Artigo 86 apartado 1.b) parágrafo último derogado por disposición derogatoria única apartado 1.
 - Artigo 226 apartado 4.g) engadido por disposición adicional terceira apartado 4.
 - Lei 3/2008, do 23 de maio.
 - Artigo 36 nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 1.
 - Artigo 37 nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 2.
 - Disposición transitoria décimo segunda nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 3.
 - Lei 6/2008, do 19 de xuño.
 - Artigo 22 apartado h) engadido por artigo único apartado un.
 - Artigo 47 apartados 10, 11, 12 e 13 engadidos por artigo único apartado dous.
 - Artigo 55 apartado 3 derogado por disposición derogatoria única.
 - Artigo 64 apartado f) derogado por disposición derogatoria única e apartado j) parágrafo último engadido por artigo único apartado tres.
 - Artigo 86 apartado b) parágrafo último engadido por artigo único apartado catro.
 - Artigo 123 apartado 3 engadido por artigo único apartado cinco.
 - Artigo 174 nova redacción por artigo único apartado seis.
 - Artigo 177 título e apartado 2 nova redacción por artigo único apartado sete e apartados 5 e 6 engadidos por artigo único apartado sete.
 - Artigo 189 nova redacción por artigo único apartado oito.
 - Artigo 190 nova redacción por artigo único apartado nove.
 - Artigo 236 apartado 2 derogado por disposición derogatoria única.
 - Disposición transitoria décimo primeira nova redacción por artigo único apartado dez.
 - Lei 18/2008, do 29 de decembro.
 - Disposición adicional terceira nova redacción por disposición adicional segunda.
 - Lei 2/2010, do 25 de marzo.
 - Artigo 11 nova redacción por artigo único apartado 1.
 - Artigo 13 nova redacción por artigo único apartado 2.
 - Artigo 24 nova redacción por artigo único apartado 3.

- Artigo 25 nova redacción por artigo único apartado 5.
Artigo 26 nova redacción por artigo único apartado 4.
Artigo 27 derogado por disposición derogatoria única.
Artigo 28 nova redacción por artigo único apartado 6.
Artigo 29 nova redacción por artigo único apartado 7.
Artigo 30 engadido por artigo único apartado 8.
Artigo 31 nova redacción por artigo único apartado 9.
Artigo 32 nova redacción por artigo único apartado 10.
Artigo 33 nova redacción por artigo único apartado 11.
Artigo 34 nova redacción por artigo único apartado 12.
Artigo 36 nova redacción por artigo único apartado 13.
Artigo 37 nova redacción por artigo único apartado 14.
Artigo 38 nova redacción por artigo único apartado 15.
Artigo 39 nova redacción por artigo único apartado 16.
Artigo 41 nova redacción por artigo único apartado 17.
Artigo 42 nova redacción por artigo único apartado 18.
Artigo 43 apartado e) suprimido por artigo único apartado 19.
Artigo 44 nova redacción por artigo único apartado 20.
Artigo 47 nova redacción por artigo único apartado 21.
Artigo 56 nova redacción por artigo único apartado 22.
Artigo 61 nova redacción por artigo único apartado 23.
Artigo 62 nova redacción por artigo único apartado 24.
Artigo 69 nova redacción por artigo único apartado 25.
Artigo 70 nova redacción por artigo único apartado 26.
Artigo 72 nova redacción por artigo único apartado 27.
Artigo 83 apartado 2 suprimido por artigo único apartado 28.
Artigo 84 nova redacción por artigo único apartado 29.
Artigo 85 nova redacción por artigo único apartado 30.
Artigo 86 nova redacción por artigo único apartado 31.
Artigo 87 nova redacción por artigo único apartado 32.
Artigo 88 nova redacción por artigo único apartado 33.
Artigo 89 nova redacción por artigo único apartado 34.
Artigo 91 nova redacción por artigo único apartado 35.
Artigo 94 nova redacción por artigo único apartado 36.
Artigo 103 nova redacción por artigo único apartado 37.
Artigo 143 nova redacción por artigo único apartado 38.
Artigo 172 nova redacción por artigo único apartado 39.
Artigo 177 nova redacción por artigo único apartado 40.
Artigo 194 nova redacción por artigo único apartado 41.
Artigo 195 nova redacción por artigo único apartado 42.
Artigo 197 nova redacción por artigo único apartado 43.
Artigo 206 apartado 1 parágrafo terceiro nova redacción por artigo único apartado 44 e parágrafo cuarto nova redacción por artigo único apartado 45.
Artigo 210 nova redacción por artigo único apartado 46.
Artigo 214 nova redacción por artigo único apartado 47.
Artigo 236 nova redacción por artigo único apartado 48.
Disposición adicional segunda nova redacción por artigo único apartado 49.
Disposición adicional cuarta nova redacción por artigo único apartado 50.
Disposición transitoria primeira nova redacción por artigo único apartado 51.
Disposición transitoria quinta derogada por disposición derogatoria única.
Disposición transitoria décimo primeira nova redacción por artigo único apartado 52.
Disposición transitoria décimo segunda nova redacción por artigo único apartado 53.
Disposición transitoria décimo terceira nova redacción por artigo único apartado 54.
- Lei 15/2010, do 28 de decembro.
 - Artigo 32 apartado 2 parágrafo primeiro e subapartados a) e b) nova redacción por artigo 17 apartado un.
 - Artigo 37 apartado 2 nova redacción por artigo 17 apartado dous.
 - Artigo 144 apartado 4 engadido por artigo 18 apartado un.

Disposición transitoria quinta engadida por artigo 18 apartado dous.

- Lei 4/2012, do 12 de abril.
Artigo 85 apartado 7 parágrafo terceiro nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 1.
Artigo 89 apartado 3 engadido por disposición derradeira segunda apartado 2.
- Lei 8/2012, do 29 de xuño.
Artigo 47 apartado 10 derogado por disposición derogatoria segunda, apartado 11 nova redacción por disposición adicional novena, apartado 12 nova redacción por disposición adicional décima e apartado 13 derogado por disposición derogatoria segunda.
Artigo 64 apartado j) nova redacción por disposición adicional décimo primeira.
Artigo 93 apartado 4 nova redacción por disposición adicional décimo segunda.
Artigo 174 apartado 3 derogado por disposición derogatoria segunda.
Artigo 177 apartado 3 nova redacción por disposición adicional décimo terceira e apartado 6 derogado por disposición derogatoria segunda.
Artigo 189 nova redacción por disposición adicional décimo cuarta.
Artigo 195 apartado 5 bis engadido por disposición adicional décimo quinta.
Artigo 197 apartado 2 nova redacción por disposición adicional décimo sexta.
Disposición transitoria primeira apartado f) nova redacción por disposición adicional décimo sétima.
- Lei 9/2013, do 19 de decembro.
Artigo 3 apartado 4.b) nova redacción por disposición derradeira terceira apartado un.
Artigo 24 parágrafo 3 apartado c) nova redacción por disposición derradeira terceira apartado dous.
Título do artigo 194 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado tres; parágrafo 2 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado catro; e parágrafos 4, 5, 6, 7 e 8 engadidos por disposición derradeira terceira apartado cinco.
Artigo 196 parágrafo 2 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado seis.
Artigo 198 parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado sete.
Título do artigo 209 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado oito, parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado nove e parágrafo 3 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado dez.
Artigo 210 parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado once.
Artigo 211 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado doce.
Artigo 217 parágrafo 3 apartado f) engadido por disposición derradeira terceira apartado trece e parágrafo 4 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado catorce.
Artigo 219 parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado quince.
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro.
Derogada por disposición derogatoria única.

I

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

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

Certamente que a doutrina do Tribunal Constitucional veu modula-la intención do lexislador estatal, ó interpretar nun acabado corpo hermenéutico, constituído basicamente polas súas sentencias do 5 e 11 de xullo de 2001, e 27 de febreiro de 2002, ata onde se estenden as competencias estatais para determina-las clases básicas do solo e, xa que logo, onde comezan as competencias das comunidades autónomas para establece-la súa propia política territorial e os mecanismos de ordenación

urbanística que a fagan posible, sen que as facultades estatais poidan proxectarse de maneira que impidan o exercicio das competencias que a Constitución lle atribuíu á Comunidade Autónoma para establece-lo seu propio e singular marco normativo que regule o modelo territorial e de asentamento no seu propio territorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

II

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

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

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

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

Entre os obxectivos do documento Europa 2000+ sobre cooperación para a ordenación do territorio europeo, destácase o de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por último, regúlase unha nova figura de planeamento que se denomina plan especial de protección, rehabilitación e mellora do medio rural, que lle corresponde formular e aprobar á Comunidade Autónoma e que será o encargado de delimitar áreas

xeográficas homoxéneas, por razón da morfoloxía dos núcleos de poboación, tipoloxía das edificacións, etc., e que se encargará de ordenar e protexer con máis especificación o solo rústico e os núcleos rurais desa zona concreta, baixo os parámetros xerais establecidos por esta lei.

III

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

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

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

2. Precisamente por iso, a presente lei intégrase dun xeito natural na concepción estatutaria do dereito de propiedade, formulada pola xurisprudencia e a doutrina especializada a teor das distintas clases básicas de solo, e onde nin a clasificación nin a cualificación ou asignación pormenorizada de usos e intensidades produce dereito a ningunha indemnización, ó entender que a urbanización e transformación xurídica e fáctica do solo é unha facultade esóxena ó dereito de propiedade, que só pode efectuarse naquelas zonas ou terreos que gocen previamente da clasificación adecuada.

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, establécense as determinacións necesarias, dirixidas ó planificador, para que prevexan as reservas de solo necesarias para a implantación das dotacións públicas e sistemas xerais necesarios para satisfacer as necesidades colectivas do conxunto dos cidadáns, que se actualizan baixo a óptica das novas esixencias de calidade ambiental urbana, de vida e de cohesión social, superando así os vellos parámetros da lexislación estatal. Introdúcense tamén condicións e normas de calidade

urbana, que afectan tanto ós novos viarios que se van implantar coma ó equilibrio entre usos e actividades, e á necesidade de evitar barreiras arquitectónicas para que as persoas con mobilidade reducida non vexan reducida a súa capacidade e acceso ós espazos e edificacións públicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. O título IV dedícase á execución do planeamento e inclúe algunhas novidades. En primeiro lugar, de carácter sistemático ó recollerse entre os presupostos da execución a necesidade de aprobar un proxecto de urbanización, que abandona a súa tradicional situación no planeamento para integrarse entre as previsións da execución, ámbito ó que, sen ningún xénero de dúbidas, corresponde.

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

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

A elección do sistema correspóndelle ó plan que deba executarse, ou, dito de forma máis precisa, ó plan que conteña a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por todo o exposto o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2º do Estatuto de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 23 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, promulgo en nome de El-Rei a Lei de ordenación urbanística do medio rural de Galicia.

Título preliminar Principios xerais

Artigo 1º.-Obxecto da lei.

1. É obxecto desta lei a ordenación urbanística en todo o territorio de Galicia, así como a regulación, ordenación e protección do medio rural, dos núcleos rurais de poboación que se localicen nel e do patrimonio rural.
2. O réxime urbanístico do solo e a regulación da actividade administrativa con el relacionada virán determinados polo establecido nesta lei ou, na súa virtude, polos instrumentos de ordenación previstos nela.

Artigo 2º.-Actividade urbanística.

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

Artigo 3º.-Ámbito da competencia urbanística.

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

- a) Formula-los plans e instrumentos de ordenación urbanística previstos nesta lei.
- b) Instala-las infraestruturas, 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 deba habitalas, porcentaxe de terreo que poida ser ocupado por construcións, volume, forma, número de plantas, clase e destino dos edificios, de acordo coas ordenacións xerais uniformes para cada especie deles en toda a zona.
- e) Determina-lo trazado das vías públicas e medios de comunicación.
- f) Establecer espazos libres para parques e xardíns públicos en proporción adecuada ás necesidades colectivas.
- g) Sinala-la localización e 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 dimensións das parcelas edificables.
- j) Determina-lo uso do solo, do subsolo e das edificacións.
- k) Orienta-la composición arquitectónica das edificacións e regular, nos casos nos que fose necesario, as súas características estéticas.

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

- a) Realizar, conceder e controla-la execución das obras de urbanización.
- b) Fomenta-la iniciativa dos particulares, apoiando e promovendo a súa participación nos procesos de execución.
- c) Expropia-los terreos e construcións necesarios para efectua-las obras e cantos conveñan á economía da urbanización proxectada.

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

- a) Transmitir terreos edificables e establecer dereitos de superficie sobre eles.
- b) Constituír e xestionar patrimonios públicos de solo.
- c) Exercita-los dereitos de tanteo e retracto.
- d) Regula-los terreos urbanos e urbanizables como garantía de dereito a unha vivenda digna.

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

a) Intervir na parcelación de terreos.

b) O sometemento a control municipal da construción e do uso dos predios, ben mediante licenza municipal, ben mediante o réxime de intervención municipal de comunicación previa.

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

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

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

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

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

c) Sanciona-los responsables das infraccións urbanísticas.

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

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

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 3 apartado 4.b) nova redacción por disposición derradeira terceira apartado un.

Artigo 4º.-Fins da actividade urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 5º.-Dirección da actividade urbanística.

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

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

3. Cando o mellor cumprimento dos fins e obxectivos do planeamento urbanístico así o aconselle, suscitárase a iniciativa

privada na medida máis ampla posible, a través dos sistemas de actuación ou, se é o caso, mediante concesión. Neste sentido, poderán subscribirse convenios urbanísticos con particulares coa finalidade de establece-los termos de colaboración para o mellor e máis eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.

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

Artigo 6º.-Regras de interpretación.

As dúbidas na interpretación do planeamento urbanístico producidas por imprecisións ou por contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das normas.

Título I Réxime urbanístico do solo

Capítulo I Disposicións xerais

Artigo 7º.-Réxime da propiedade.

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

2. A ordenación do uso dos terreos e das construcións establecida na lexislación e no planeamento urbanísticos non lles confire ós propietarios ningún dereito a esixir indemnización por implicar simples límites e deberes que definen o contido normal da propiedade segundo a súa cualificación urbanística, agás nos supostos previstos nas leis. Os afectados terán, non obstante, dereito á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento nos termos previstos nesta lei.

Artigo 8º.-Subrogación real.

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

Artigo 9º.-Deberes de uso, conservación e rehabilitación.

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

a) Destinalos ós usos permitidos polo planeamento urbanístico.

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

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

4. Os propietarios de terras conservarán e manterán o solo natural e se é o caso a masa vexetal nas condicións precisas que eviten a erosión e os incendios, impedindo a contaminación da terra, o aire e a auga.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 9 apartado 2 derogado por disposición derogatoria única.

Capítulo II Clasificación do solo

Artigo 10º.-Clasificación do solo.

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

Artigo 11º.-Solo urbano.

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

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

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

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados na alínea anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral estableza. 2. Para os efectos desta lei, considéranse incluídos na malla urbana os terreos que dispoñan dunha urbanización básica constituída por unhas vías de acceso e comunicación e unhas redes de servizos das que poidan servirse os terreos e que estes, pola súa situación, non estean desligados do urdido urbanístico xa existente.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 11 nova redacción por artigo único apartado 1.

Artigo 12º.-Categorías de solo urbano.

Os plans xerais diferenciarán no solo urbano as seguintes categorías:

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

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

Artigo 13º.-Solo de núcleo rural.

1. Constitúen o solo de núcleo rural as áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento tradicional de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o plan xeral defina e delimite como tales tendo en conta, polo menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia en plans anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, de ser o caso, a tipoloxía histórico-tradicional da súa armazón e das edificacións existentes nel.

2. Os plans xerais, en congruencia co modelo de asentamento poboacional que incorporen no estudo do medio rural, delimitarán o ámbito dos núcleos rurais do seu termo municipal en atención aos parámetros anteriores; significadamente, os antecedentes existentes de delimitacións anteriores, as súas peculiaridades urbanísticas e morfolóxicas e a súa capacidade de acollida da demanda previsible do uso residencial no medio rural. A definición do seu perímetro realizarase en función das condicións topográficas e da estrutura da propiedade e do seu nivel de integración nas dotacións e servizos existentes nel nos termos previstos nos artigos 24º e 172º.1 desta lei, e axustaranse ás infraestruturas e pegadas físicas dos elementos naturais existentes, sendo necesario, se é o caso, prever a total urbanización e suficiencia das redes de dotacións, comunicacións e servizos.

3. A delimitación dos núcleos rurais que o plan xeral estableza virá referida a algún ou algúns dos seguintes tipos básicos:

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

A súa delimitación realizarase en atención á proximidade das edificacións, aos lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado e á morfoloxía e ás tipoloxías propias dos devanditos asentamentos e da área xeográfica na que se atopan (casal, lugar, aldea, rueiro ou outro), de modo que o ámbito delimitado presente unha

consolidación pola edificación de, polo menos, o 50%, de acordo coa ordenación proposta e trazando unha liña perimetral que encerre as edificacións tradicionais do asentamento seguindo o parcelario e as pegadas físicas existentes (camiños, ríos, regatos, cómaros e outros) e, como máximo, a 50 metros das devanditas edificacións tradicionais.

b) Núcleo rural común, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación recoñecibles como solo de núcleo rural pero que non presentan as características necesarias para a súa inclusión no tipo básico anterior. A súa delimitación deberá de facerse en función das previsións de crecemento que o plan xeral estableza para o núcleo e tendo en conta que o ámbito delimitado deberá presentar un grao de consolidación pola edificación, de acordo coa ordenación urbanística que para el se preveña no plan, igual ou superior a un terzo da súa superficie.

c) Núcleo rural complexo, incluíranse neste tipo aqueles asentamentos de poboación caracterizados por ser resultado da concorrencia e compatibilidade no seo dun mesmo asentamento rural dos dous tipos básicos precedentes; nese caso será obrigatorio diferenciar o correspondente ao tipo a) mediante a súa correspondente delimitación efectuada segundo as previsións contidas na alínea 3.a) deste artigo.

4. A delimitación dos núcleos rurais existentes situados na franxa de 200 metros desde o límite interior da ribeira do mar non poderá ser ampliada en dirección ao mar agás nos casos excepcionais nos que o Consello da Xunta o autorice expresamente, pola especial configuración da zona costeira onde se atopen ou por motivos xustificados de interese público, polo que se xustificará a necesidade da iniciativa, a oportunidade e a súa conveniencia en relación co interese xeral.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

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

Artigo 14º.-Solo urbanizable.

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 14 apartado 2.a) nova redacción por artigo 1 apartado primeiro.

Artigo 15º.-Solo rústico.

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

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 15 apartado e) engadido por artigo 1 apartado segundo.

Artigo 16º.-Soares.

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

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

Capítulo III Réxime das distintas clases e categorías de solo**Sección 1ª Solo urbano****Artigo 17º.-Dereitos dos propietarios.**

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

Artigo 18º.-Aproveitamento urbanístico.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

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

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

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 18 apartado b) nova redacción por artigo 1 apartado terceiro.

Artigo 19º.-Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 2ª Solo urbanizable

Artigo 21º.-Réxime do solo urbanizable.

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

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

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

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

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

Artigo 22º.-Deberes dos propietarios de solo urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 22 apartado h) engadido por artigo único apartado un.

Artigo 23º.-Aproveitamento urbanístico.

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

Sección 3ª Núcleos rurais

Subsección 1ª Dereitos e deberes

Artigo 24º.-Réxime.

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

As persoas propietarias desta clase de solo teñen dereito ao seu uso e edificación nas condicións establecidas nesta sección.

2. Cando se pretendan construír novas edificacións, ou substituír as existentes, as persoas propietarias deberán cederlle gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa conta, a conexión cos servizos existentes no núcleo nos termos previstos no artigo 172º.1 desta lei.

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

a) Cederlles gratuitamente aos concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.

b) Custear e executar as obras de urbanización previstas no plan especial.

c) Presentar a comunicación previa ou solicitar a licenza de edificación e edificar cando o plan xeral ou especial así o estableza.

d) Cederlle obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas á Administración municipal o solo correspondente ao 10% do aproveitamento urbanístico da devandita área, a que poderá ser cumprida igualmente mediante a súa monetarización a través do correspondente convenio urbanístico segundo o disposto no artigo 236º desta lei, ou do proxecto de equidistribución correspondente, agás cando poida cumprirse con solo destinado a vivenda sometido a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente. A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que se sitúe o devandito aproveitamento, que deberán ser asumidos polas persoas propietarias.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 24 apartados 4 e 5 engadidos por artigo 1 apartado cuarto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 24 nova redacción por artigo único apartado 3.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 24 parágrafo 3 apartado c) nova redacción por disposición derradeira terceira apartado dous.

Subsección 2ª Condicións de uso

Artigo 25º.-Usos do solo.

1. O planeamento urbanístico definirá os usos e as condicións de edificación admisibles nos ámbitos delimitados como núcleos rurais de poboación con supeditación ás determinacións contidas nesta lei.
2. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que lles dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.
3. Sen prexuízo das maiores limitacións que o planeamento urbanístico estableza en función do estudo pormenorizado de cada núcleo, o dito planeamento poderá permitir como usos compatibles os terciarios, os produtivos, os turísticos, os pequenos talleres e as novas tecnoloxías da información, así como os dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos públicos.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 25 apartado d) engadido por artigo 1 apartado quinto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 25 nova redacción por artigo único apartado 5.

Artigo 26º.-Obras de derrubamento e demolición.

1. Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:
 - a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
 - b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.
 - c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.
 - d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística.
2. Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición achegándolle ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e da veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 26 nova redacción por artigo único apartado 4.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo derogado:Artigo 27 derogado por disposición derogatoria única.

Artigo 28º.-Actuacións incompatibles.

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:
 - a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables.
 - b) As naves industriais de calquera tipo.
 - c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do

lugar.

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

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

2. Sen prexuízo do disposto na alínea 1 anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

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

b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.

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

d) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 28 apartado f) derogado por disposición derogatoria única e apartado g) nova redacción por artigo 1 apartado sexto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 28 nova redacción por artigo único apartado 6.

Subsección 3ª Condicións de edificación

Artigo 29º.-Condicións de edificación.

1. Nos núcleos histórico-tradicionais, ou no ámbito delimitado como tal nos núcleos rurais complexos, as novas edificacións que se pretendan situar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

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

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

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

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

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

f) Para as novas construcións, serán obrigatorios, agás en aliñacións estables ou consolidadas, os recuamentos mínimos con respecto ás vías de acceso, que en todo caso deberán separarse un mínimo de 4 metros do eixe da vía, e 3 metros con respecto ao lindeiro posterior. No caso de que se desexase recuar unha edificación aos lindes laterais, este recuamento deberá ser, como mínimo, de 3 metros.

g) Para autorizar as edificacións esixírase ter resoltos, con carácter previo e á conta do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento das augas residuais e a subministración de enerxía eléctrica, ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

h) A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas nesta alínea.

2. No solo dos núcleos rurais que o plan xeral delimite de acordo con algún dos tipos básicos previstos nas letras b) e c) do artigo 13º desta lei, as condicións da súa edificación virán fixadas polo plan xeral de conformidade co previsto nos seus artigos 25º e 56º.1.d). A altura da edificación axustarase ao establecido na alínea 1.d) anterior.

3. Así mesmo, e con fundamento no estudo detallado e individualizado do núcleo, o plan xeral poderá establecer, xustificadamente, condicións de edificación distintas das fixadas nas letras a), d) e f) da alínea 1 deste artigo, respecto dalgún ou dalgúns dos núcleos rurais histórico-tradicionais que delimite no territorio municipal.

4. Malia o disposto nas alíneas anteriores, nos núcleos históricos tradicionais o plan xeral de ordenación municipal deberá priorizar a rehabilitación das edificacións existentes coa finalidade de revitalizar o espazo de acordo con criterios de sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos singulares das construcións.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 29 apartados 1.a), 1.b) e 1.c) nova redacción por artigo 1 apartado sétimo e apartados 3 e 4 engadidos por artigo 1 apartado sétimo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 29 nova redacción por artigo único apartado 7.

Artigo 30º.-Réxime do solo rústico e o dos núcleos rurais na ordenación do territorio.

Os instrumentos de ordenación do territorio, en congruencia coa súa escala territorial respectiva e cos fins públicos perseguidos, poderán modificar o réxime de usos e condicións da edificación previstos nesta lei para o solo rústico e o dos núcleos rurais de poboación, en atención ás circunstancias que, desde a devandita perspectiva, reúna o municipio no que se localicen.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo derogado:Artigo 30 derogado por disposición derogatoria única.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo engadido:Artigo 30 engadido por artigo único apartado 8.

Sección 4ª Solo rústico

Subsección 1ª Réxime

Artigo 31º.-Facultades e deberes dos propietarios ou das propietarias en solo rústico.

1. Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispoñer deles de conformidade coa natureza e co destino rústico daqueles e co disposto na súa lexislación sectorial. Para estes efectos, as persoas propietarias poderán levar a cabo:

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

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

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos nesta lei.

2. Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

- a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.
- b) Solicitar autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos nesta lei, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.
- c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades previstas no artigo 33º desta lei.
- d) Realizar ou permitirlle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e da vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como da seguridade e saúde públicas.
- e) Cumprir as obrigacións e condicións sinaladas nesta lei para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre elas impoña o planeamento urbanístico.
- f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 31 apartado 1.b) parágrafo último engadido por artigo 1 apartado oitavo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 31 nova redacción por artigo único apartado 9.

Artigo 32º.-Categorías.

No solo rústico distinguíranse as seguintes categorías:

- 1. Solo rústico de protección ordinaria, constituído polos terreos que o planeamento urbanístico ou os instrumentos de ordenación do territorio estimen inadecuados para o seu desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, polos riscos naturais ou tecnolóxicos ou por consideración aos principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sustentable.
- 2. Solo rústico especialmente protexido, constituído polos terreos que, polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos e culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para a protección do dominio público ou doutra índole, deban estar sometidos a algún réxime especial de protección, de acordo co disposto nesta alínea.

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

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

Porén, o plan xeral poderá excluír xustificadamente desta categoría os ámbitos lindeiros sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais que resulten necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional, que serán clasificados como solo urbanizable ou incluído na delimitación dos núcleos rurais, respectivamente.

Excepcionalmente, a través dos procedementos previstos na lexislación de ordenación do territorio, a consellaría competente, por razón do contido do proxecto, poderá autorizar as actuacións necesarias para a implantación de infraestruturas, dotacións e instalacións nas que concorra unha causa de utilidade pública ou de interese social que sexa prevalente a calquera outra preexistente.

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

Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría as áreas sen masas arbóreas merecedoras de protección, lindeiras sen solución de continuidade co solo urbano ou cos núcleos rurais, que resulten necesarias para o desenvolvemento

urbanístico racional. Excepcionalmente, a través dos procedementos previstos na lexislación de ordenación do territorio, a consellaría competente, por razón do contido do proxecto, poderá autorizar as actuacións necesarias para a implantación de infraestruturas, dotacións e instalacións nas que concurra unha causa de utilidade pública ou de interese social que sexa prevalente a calquera outra preexistente.

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

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

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

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

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

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

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

Excepcionalmente, o plan xeral poderá excluír desta categoría, logo de avaliación ambiental, os solos que sexan necesarios para a delimitación de núcleos rurais nos casos nos que o Consello da Xunta o autorice expresamente.

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

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

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

4. Sen prexuízo de manter a súa clasificación como solo rústico especialmente protexido, poderán adscribirse os terreos como sistema xeral de espazos libres e zonas verdes públicas aos novos desenvolvementos urbanísticos que estean previstos nos terreos lindeiros ou vinculados funcionalmente a eles, sen que se teña en conta a súa superficie para os efectos de cómputo de edificabilidade nin densidade.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 32 apartados 1, 2.a), 2.b), 2.d) e 2.g) nova redacción por artigo 1 apartado noveno e apartado 5 engadido por artigo 1 apartado noveno.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 32 nova redacción por artigo único apartado 10.

[Lei 15/2010, do 28 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 32 apartado 2 parágrafo primeiro e subapartados a) e b) nova redacción por artigo 17 apartado un.

Subsección 2ª Condicións de uso

Artigo 33º.-Usos e actividades en solo rústico.

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

1. Actividades e usos non construtivos:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragaxes, defensa de ríos e rectificación de leitos, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b) Actividades de lecer, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.
- c) Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d) Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.
- e) Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

2. Actividades e usos construtivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas.
 - b) Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou críen animais, e instalacións apícolas.
 - c) Construcións e instalacións forestais destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.
 - d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.
 - e) Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se localicen.
 - f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.
 - g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo e pirotecnias.
- Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71º desta lei, poderán permitirse equipamentos, públicos ou privados.
- h) Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
 - i) Muros de contención, así como cerramentos ou valado de predios.
 - j) Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso do que se trate.
 - k) Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como aos seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou explotación do recurso natural.

l) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

- m) Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 33 apartados 2.f), 2.g), 2.i) e 2.j) nova redacción por artigo 1 apartado décimo e apartado 2.l) engadido por artigo 1 apartado décimo.

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado: Artigo 33 apartado 2.m) engadido por disposición adicional terceira apartado 1.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 33 nova redacción por artigo único apartado 11.

Artigo 34º.-Usos en solo rústico.

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

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

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

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

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

3. Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licenzas que se outorguen para usos prohibidos por esta lei no solo rústico.

4. Non necesitarán autorización autonómica previa, para os efectos desta lei, as infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun proxecto sectorial aprobado ao amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, nin os equipamentos ou dotacións, privados ou públicos, previstos nos plans especiais establecidos no artigo 33º.2.g) desta lei.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 34 nova redacción por artigo único apartado 12.

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

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

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

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

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

Artigo 36º.-Solo rústico de protección ordinaria.

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

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados na alínea 1, letras a), b), c) e d), e na alínea 2, letras a), b), c), d), f), i), j) e m), do artigo 33º, e a letra g) do devandito artigo na súa alínea 2, de acordo co establecido no artigo 34º.4 desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

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

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 36 nova redacción por artigo 1 apartado décimo primeiro.

[Lei 3/2008, do 23 de maio.](#)

Artigo modificado:Artigo 36 nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 1.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 36 nova redacción por artigo único apartado 13.

Artigo 37º.-Solos rústicos de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

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

Estará sometido ao seguinte réxime:

1. Usos permitidos por licenza municipal directa:

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

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

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

No solo rústico de protección agropecuaria serán autorizables os usos relacionados na alínea 1, letras d) e e), e na alínea 2, letras e), g), h), j), k) e l), do artigo 33º desta lei, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

No solo rústico de protección forestal poderán autorizarse os usos relacionados na alínea 1, letras d) e e), e na alínea 2, letras e), g), h), j), k) e l), do artigo 33º, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

No solo rústico de protección de infraestruturas unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 37 nova redacción por artigo 1 apartado décimo segundo.

[Lei 3/2008, do 23 de maio.](#)

Artigo modificado:Artigo 37 nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 2.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 37 nova redacción por artigo único apartado 14.

[Lei 15/2010, do 28 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 37 apartado 2 nova redacción por artigo 17 apartado dous.

Artigo 38º.-Solos rústicos de protección das augas, das costas, de interese paisaxístico e de patrimonio cultural.

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

1. Usos permitidos por licenza municipal

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c), e na alínea 2, letras f) e i), do artigo 33º desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados na alínea 2, letras e) e l), do artigo 33º desta lei, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Ademais dos usos anteriormente indicados, no solo rústico de protección de patrimonio poderá autorizarse a ampliación de cemiterios preexistentes, e nos de protección de costas e de protección das augas poderán autorizarse, así mesmo, as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de tratamento ou depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias, á práctica dos deportes náuticos e para a implantación de paseos marítimos ou fluviais, así como os previstos na alínea 2, letra j), do artigo 33º desta lei, sempre que quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 38 nova redacción por artigo 1 apartado décimo terceiro.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 38 nova redacción por artigo único apartado 15.

Artigo 39º.-Solo rústico de especial protección de espazos naturais.

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

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados na alínea 1, letras a), b) e c) e na alínea 2, letra i), do artigo 33º desta lei.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados na alínea 2, letras e), f), j) e l), do artigo 33º desta lei, así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na Lei 9/2001, do 21 de agosto, de conservación da natureza, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Para autorizar os usos sinalados pola alínea 2, letras j) e l), do artigo 33º sobre solo rústico de especial protección de espazos naturais, será necesario obter o previo informe favorable da consellaría competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da UE que resulten aplicables.

Nos municipios con máis do 40% da superficie do termo municipal clasificada como solo rústico de especial protección de espazos naturais, poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados na alínea 2, letras a), b), c) e d), sempre que quede garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Todos os demais.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 39 nova redacción por artigo 1 apartado décimo cuarto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 39 nova redacción por artigo único apartado 16.

Artigo 40º.-Edificaci3ns existentes de car3cter tradicional ou de singular valor arquitect3nico.

Permitirase en calquera categor3a de solo r3stico, logo da autorizaci3n auton3mica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrucci3n e rehabilitaci3n das edificaci3ns tradicionais ou de singular valor arquitect3nico, que poder3n ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades tur3sticas e artesanais ou a equipamentos de interese p3blico. A reconstrucci3n ou rehabilitaci3n deber3 respectar o volume edificable preexistente e a composici3n volum3trica orixinal.

As3 mesmo, logo da autorizaci3n auton3mica, poder3 permitirse por raz3ns xustificadas a s3a ampliaci3n, incluso en volume independente, sen superar o 10% do volume orixinario da edificaci3n tradicional. Excepcionalmente, a ampliaci3n poder3 alcanzar o 50% do volume da edificaci3n orixinaria cumprindo as condici3ns establecidas polos artigos 42 e 44 desta lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 40 nova redacci3n por artigo 1 apartado d3cimo quinto.

Subsecci3n 3ª Procedemento para o outorgamento de autorizaci3ns

Artigo 41º.-Procedemento para o outorgamento da autorizaci3n auton3mica en solo r3stico.

1. A competencia para o outorgamento da autorizaci3n auton3mica prevista nesta lei corresp3ndelle ao secretario ou 3 secretaria xeral competente en materia de urbanismo.

2. O procedemento para a tramitaci3n das autorizaci3ns auton3micas en solo r3stico axustarase 3s seguintes regras:

a) O promotor deber3 presentar a solicitud ante o concello acompa3ada de anteproxecto redactado por t3cnico competente, co contido que se detalle regulamentariamente, e, como m3nimo, a documentaci3n gr3fica, fotogr3fica e escrita que sexa suficiente para co3ecer as caracter3sticas esenciais da localizaci3n e do seu contorno nun radio m3nimo de 500 metros, da titularidade dos terreos e superficie deles, do uso solicitado e das obras necesarias para a s3a execuci3n, conservaci3n e servizo, as s3as repercusi3ns territoriais e ambientais e as que sexan necesarias para xustificar o cumprimento das condici3ns establecidas nesta lei.

b) O concello someter3 o expediente a informaci3n p3blica por un prazo m3nimo de vinte d3as, mediante anuncio que deber3 publicarse no taboleiro de anuncios do concello e nun dos xornais de maior difusi3n no municipio. O anuncio deber3 indicar, como m3nimo, a localizaci3n, o uso solicitado, a altura e ocupaci3n da edificaci3n pretendida e o lugar e horario de consulta da documentaci3n completa.

c) Conclu3da a informaci3n p3blica, o concello remitiralle o expediente completo tramitado 3 consellar3a competente en materia de ordenaci3n do territorio e urbanismo, incluíndo as alegaci3ns presentadas e os informes dos t3cnicos municipais e do 3rgano municipal que te3a atribuída a competencia para outorgar a licenza de obra.

Transcorrido o prazo de dous meses sen que o concello lle remita o expediente completo 3 consellar3a, as persoas interesadas poder3n solicitar a subrogaci3n desta 3ltima, que lle reclamar3 o expediente ao concello e proseguir3 a tramitaci3n ata a s3a resoluci3n.

d) A consellar3a poder3 requirir do promotor ou da promotora a documentaci3n e informaci3n complementaria que estime necesaria ou ben a reparaci3n das deficiencias da solicitud para adaptarse ao disposto nesta lei.

As3 mesmo, poder3 solicitar dos organismos sectoriais correspondentes os informes que se estimen necesarios para resolver.

e) O secretario ou a secretaria xeral competente en materia de urbanismo examinar3 a adecuaci3n da solicitud a esta lei e aos instrumentos de ordenaci3n do territorio e resolver3 no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellar3a competente, concedendo a autorizaci3n simplemente ou condicion3ndoa xustificadamente 3 introduci3n de medidas correctoras, ou ben deneg3ndoa motivadamente. Transcorrido o devandito prazo sen resoluci3n expresa, entenderase denegada a autorizaci3n por silencio administrativo.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 41 apartado 2.b) nova redacci3n por artigo 1 apartado d3cimo sexto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 41 nova redacci3n por artigo 3nico apartado 17.

Subsección 4ª Condicións de edificación

Artigo 42º.-Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

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

a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, a subministración de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, a eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcadoiros suficientes, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán de ser asumidas como custo a cargo exclusivo do promotor ou da promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e achegando as garantías esixidas para o efecto pola administración na forma que regulamentariamente se determine.

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

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

-A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie. Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

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

-As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno; en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.

-Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, forestal ou de infraestruturas, de augas e de costas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixesen imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.

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

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

d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:

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

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

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

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

dos terreos.

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

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

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

g) Transcorridos os devanditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, logo de expediente tramitado con audiencia da persoa interesada, e será aplicable o disposto no artigo 203º desta lei.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 42 apartado 1.c) nova redacción por artigo 1 apartado décimo sétimo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 42 nova redacción por artigo único apartado 18.

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 43 apartado a) derogado por disposición derogatoria única.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 43 apartado e) suprimido por artigo único apartado 19.

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

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

a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación non será inferior a 3.000 metros cadrados, agás nos supostos previstos no artigo 33º.2, letras f) e j), desta lei e no tocante á ampliación de cemiterios e instalacións de tratamento e depuración de augas.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 33º.2, letras a), b) c), d) e f).

2. Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede

xustificada a construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localicen e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42º desta lei.

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

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

3. As obras de simple conservación e as obras menores ás que fai referencia o artigo 195º.3 desta lei non precisarán autorización autonómica con anterioridade á obtención da preceptiva licenza urbanística municipal.

4. As novas explotacións gandeiras sen base territorial non poderán situarse a unha distancia inferior a 1.000 metros dos asentamentos de poboación e a 250 metros da vivenda máis próxima. Cando se trate de novas explotacións con base territorial, a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 44 apartados 2, 3 e 4 nova redacción por artigo 1 apartado décimo oitavo e apartado 5 derogado por disposición derogatoria única.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 44 nova redacción por artigo único apartado 20.

Título II Planeamento urbanístico

Capítulo I Clases de instrumentos de ordenación

Sección 1ª Disposicións xerais

Artigo 45º.-Instrumentos de ordenación.

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

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

Artigo 46º.-Límites de sostibilidade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 46 apartados 4, 5 e 6.a) nova redacción por artigo 2 apartado primeiro e apartado 7 engadido por artigo 2 apartado primeiro.

Artigo 47º.-Calidade de vida e cohesión social.

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

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

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

2. Con independencia dos sistemas xerais, o plan que conteña a ordenación detallada establecerá no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable as reservas mínimas de solo para as seguintes dotacións urbanísticas:

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

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

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

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

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

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

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

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

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

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

3. O plan efectuará as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, de cara a asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, de modo que non se sitúen en zonas marxinais ou residuais.

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

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

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

7. As cesións de solo obrigatorias establecidas por esta lei comprenderán o solo, o subsolo e o voo, sen prexuízo do disposto na alínea 8 seguinte. En ningún caso poderá renunciar a administración ás cesións correspondentes ás reservas mínimas de solo para dotacións públicas establecidas por esta lei.

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

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

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

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

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

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

a) Regra xeral: os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30 % da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que vaia ser incluído en actuacións de urbanización.

b) Excepcións: non obstante, os devanditos plans xerais poderán tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de actuacións de nova urbanización, se garanta no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.

c) Estimación da demanda potencial de vivenda protexida: para os efectos do disposto nos puntos anteriores, o plan xeral poderá levar a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda protexida con base no número de inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

Neste caso, a porcentaxe de reserva total do concello (PRTC) que se estableza será a resultante da aplicación da seguinte fórmula de cálculo:

$$PRTC = [(IRT \times 10) / IPM] \times 100$$

Na que será:

PRTC= Porcentaxe de reserva total do concello de solo para vivenda protexida.

IRT= Inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia nese municipio.

IPM= Número total de habitantes inscritos no padrón municipal.

Se da aplicación da precedente fórmula resulta que a demanda no municipio non puidese ser atendida coa porcentaxe fixada na letra a) desta disposición, incrementarase a reserva ata cubrila; e se, pola contra, fose excesiva, poderase reducir, sen que en ningún caso a edificabilidade prevista poida ser inferior ao produto de multiplicar o duplo do número de inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia como solicitantes de vivendas protexidas por cen, nin a porcentaxe resultante poida ser inferior á porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma.

d) Distribución por tipos de vivenda: en calquera caso, a PRTC que recollan os plans xerais sempre deberá axustarse en todos os municipios, en canto a súa distribución por tipos de vivenda, ás porcentaxes que para cada un deles figuren no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia en cada municipio, de tal xeito que aquela será igual á suma de todas as porcentaxes de reserva por tipo de vivenda (PRTVi) que resulten de aplicar a seguinte fórmula:

$$PRTVi = \%ITPi \times PRTC$$

Na que será:

PRTVi = Porcentaxe de reserva de solo por tipo de vivenda protexida.

\%ITPi = Porcentaxe de inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia para ese tipo de vivenda protexida.

PRTC= Porcentaxe de reserva total do concello de solo para vivenda protexida.

Para estes efectos, as persoas demandantes inscritas como solicitantes de vivendas de promoción pública computaranse coas persoas solicitantes de vivendas de réxime especial ou cos seus equivalentes nos correspondentes plans ou programas de vivendas protexidas.

e) Revisión e modificación da PRTC: co obxecto de adecuar a PRTC daqueles concellos nos que o plan xeral fixe unha reserva baseada nos datos estimados de demanda, o Instituto Galego da Vivenda e Solo publicará anualmente, mediante resolución, a porcentaxe de reserva aplicable a cada concello con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, así como a porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma. Nestes casos, cando se produza unha variación en máis ou en menos de dous puntos porcentuais da PRTC establecida no plan xeral respecto da última publicada, o pleno do concello, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, deberá acordar a modificación das porcentaxes de reserva e axustalas á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

f) Exención: estarán exentos das reservas de solo reguladas neste punto aqueles concellos que contén con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial do plan xeral, cando este non conteña previsión para novos desenvolvementos urbanísticos en solos clasificados como urbanos non consolidados e urbanizables que superen as cinco vivendas por cada 1.000 habitantes e ano, tomando como referencia o número de anos que se fixe como horizonte do plan.

12. As reservas para a construción de vivendas protexidas deberán localizarse evitando a concentración excesiva de vivendas deste tipo e a segregación territorial por razóns de nivel de renda e favorecendo a cohesión social, polo que a aplicación das porcentaxes establecidas no punto anterior responderá á seguinte distribución en función da clasificación do solo:

a) No conxunto integrado polo solo urbano non consolidado e polo solo urbanizable delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para vivenda protexida será, como mínimo, a PRTC establecida no plan xeral, respectará a PRTVi de cada tipo de vivenda protexida e distribuirase conforme as regras seguintes:

– No solo urbano non consolidado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para vivenda protexida en cada distrito será, como mínimo, a metade da PRTC.

– En cada sector do solo urbanizable delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para

vivenda protexida será, como mínimo, a metade da PRTC, agás naqueles sectores cuxa edificabilidade total non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo, en cuxo caso a reserva poderá reducirse ou suprimirse, sempre que o plan xeral compense esta eventual minoración no resto dos sectores.

b) No solo urbanizable non delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial establecida como reserva en cada plan de sectorización será, como mínimo, a PRTC establecida no plan xeral, e respectaranse, ademais, as PRTVi de cada tipo de vivenda protexida.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 47 apartados 2, 5 e 8 nova redacción por artigo 2 apartado segundo e apartado 9 engadido por artigo 2 apartado segundo.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 47 apartados 10, 11, 12 e 13 engadidos por artigo único apartado dous.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 47 nova redacción por artigo único apartado 21.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 47 apartado 10 derogado por disposición derogatoria segunda, apartado 11 nova redacción por disposición adicional novena, apartado 12 nova redacción por disposición adicional décima e apartado 13 derogado por disposición derogatoria segunda.

Artigo 48º.-Normas de calidade urbana.

1. O planeamento urbanístico garantirá as condicións de habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais, respectando as condicións mínimas que se fixen regulamentariamente. En todo caso, prohibese o uso residencial en sotos e semisotos.
2. Os viarios principais de nova apertura en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable non poderán ter un ancho inferior a 16 metros.
3. O planeamento urbanístico procurará unha razoable e equilibrada articulación de usos, actividades e tipoloxías edificatorias compatibles, evitando tamén a repetición de solucións urbanísticas e tipoloxías edificatorias idénticas.
4. O planeamento que estableza a ordenación detallada terá en conta as previsións necesarias para evitar barreiras arquitectónicas e urbanísticas, de maneira que as persoas con mobilidade reducida vexan facilitado o máximo o acceso directo ós espazos públicos e ás edificacións públicas e privadas, de acordo coa normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
5. O planeamento urbanístico deberá fixa-la altura máxima das edificacións en proporción ó ancho das vías e espazos libres, de modo que queden garantidas as mellores condicións posibles de soleamento e ventilación natural das vivendas.
6. O planeamento poderá prohibir os tendidos aéreos e prever o soterramento dos existentes. En todo caso, deberán soterrarse as redes de servizos das novas urbanizacións.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 48 apartado 6 engadido por artigo 2 apartado terceiro.

Artigo 49º.-División do solo urbano e urbanizable.

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

Dentro de cada distrito o plan xeral deberá incluí-la totalidade dos terreos correspondentes ás categorías de solo urbano consolidado e non-consolidado. O plan xeral deberá xustificar que no conxunto do solo urbano non-consolidado de cada distrito se cumpren os estándares de reserva mínima para dotacións urbanísticas locais e de limitación de intensidade establecidos nesta lei.

Para os efectos de aplicar os estándares de reserva mínima de solo para dotacións públicas de carácter local e dos límites de edificabilidade, non se terán en conta aqueles ámbitos de solo urbano non-consolidado que se sometan a operacións de

reforma interior coa finalidade de obter novas dotacións públicas, sempre que da ordenación establecida polo plan non resulte incrementada a superficie edificable respecto da preexistente lícitamente realizada nin se incorporen novos usos que xeren plusvalías; neste caso, será necesario obter o informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. O solo urbanizable dividirase en sectores para os efectos da súa ordenación detallada e de aplicación dos estándares establecidos nesta lei, que deberán ter unha extensión mínima de 20.000 metros cadrados ou a superior que fixe o planeamento. Os sectores delimitaranse utilizando preferentemente os límites dos sistemas xerais e os elementos naturais determinantes, de forma que se garanta unha adecuada inserción do sector dentro da estrutura urbanística do plan xeral. No solo urbanizable delimitado inmediato ó solo urbano, o plan xeral poderá delimitar sectores de menor superficie, sempre que resulte viable técnica e economicamente o cumprimento dos estándares urbanísticos.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 49 apartado 1 parágrafo último engadido por artigo 2 apartado cuarto.

Artigo 50º.-Normas técnicas de planeamento.

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

- a) Os requisitos mínimos de calidade, substantivos e formais dos distintos instrumentos de planeamento urbanístico.
- b) Os modelos indicativos de regulación das diferentes zonas de ordenación urbanística máis usuais, con determinación para cada unha delas dos elementos tipolóxicos definitorios das construcións en función do seu destino ou referidos a ámbitos territoriais determinados. Os plans de ordenación poderán establece-lo réxime urbanístico das zonas resultantes das operacións de cualificación que realicen por simple remisión ó pertinente modelo de regulación.
- c) As obras e servizos mínimos de urbanización e as súas características técnicas.
- d) As prescricións técnicas para elabora-la documentación dos diferentes instrumentos de planeamento.
- e) Calquera outra cuestión precisada de orientación técnica en materia de planeamento urbanístico.

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

Sección 2ª Normas subsidiarias e complementarias de planeamento

Artigo 51º.- Obxecto e contido.

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

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

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

- a) Fins e obxectivos da súa promulgación.
- c) Relacións e incidencias coas directrices de ordenación territorial.
- d) Regulación dos usos do solo e da edificación.
- e) Medidas de protección urbanística do medio rural, do patrimonio e da paisaxe.
- f) Definición do ámbito e condicións de desenvolvemento de sectores de solo urbanizable delimitado para actuacións previstas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, con destino á creación de solo empresarial público ou á construción de vivendas de promoción pública.

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

- a) Memoria xustificativa dos seus fins, obxectivos e determinacións.
- b) Planos de información.
- c) Planos de delimitación do solo.

- d) Ordenanzas de edificación e uso do solo.
- e) Normativa de protección do medio rural, do patrimonio cultural e da paisaxe.
- f) Calquera outro documento que sexa procedente para o cumprimento das determinacións das propias normas.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 51 apartado 3.b) derogado por disposición derogatoria única.

Sección 3ª Plan xeral de ordenación municipal

Artigo 52º.-Consideracións xerais.

1. Os plans xerais de ordenación municipal, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral, abranguerán un ou varios termos municipais completos, clasificarán o solo para o establecemento do réxime xurídico correspondente, definirán os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e establecerán as determinacións orientadas a promover o seu desenvolvemento e execución.
2. O contido dos plans xerais de ordenación municipal deberá ser congruente cos fins que neles se determinen e adaptarse ás características e complexidade urbanística do territorio que sexa obxecto da ordenación, garantindo a coordinación dos elementos fundamentais dos respectivos sistemas xerais.
3. Así mesmo, o plan xeral deberá garantir a coherencia interna das determinacións urbanísticas, a viabilidade técnica e económica da ordenación proposta, o equilibrio dos beneficios e cargas derivados do plan entre as distintas áreas de reparto, a proporcionalidade entre o volume edificable e os espazos libres públicos de cada ámbito de ordenación e a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de reparto.

Artigo 53º.-Determinacións de carácter xeral.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán as seguintes determinacións de carácter xeral:
 - a) Obxectivos xerais e criterios da ordenación compatibles coa normativa sectorial e ambiental, cos instrumentos de ordenación do territorio e co planeamento dos municipios limítrofes.
 - b) Clasificación do solo de todo o termo municipal en todos ou nalgún dos distintos tipos e categorías establecidos nesta lei.
 - c) División do solo urbano en distritos de acordo co disposto no artigo 49 desta lei.
 - d) Delimitación dos sectores en solo urbanizable delimitado.
 - e) Estructura xeral e orgánica do territorio integrada polos sistemas xerais determinantes do desenvolvemento urbano e, en particular, polos sistemas xerais de comunicacións e as súas zonas de protección, de espazos libres e zonas verdes públicas, de equipamento comunitario público e de servizos urbanos.
- En calquera caso, indicárase para cada un dos seus elementos non existentes os seus criterios de deseño e execución e o sistema de obtención dos terreos.
- f) Catálogo dos elementos que polos seus valores naturais ou culturais, ou pola súa relación co dominio público, deban ser conservados ou recuperados, coas medidas de protección que procedan.
 - g) Delimitación das concas de interese paisaxístico no termo municipal e medidas para a súa adecuada protección e recuperación.
 - h) Delimitación de áreas de reparto en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable delimitado, con fixación do aproveitamento tipo, se é o caso.
 - i) Carácter público ou privado das dotacións.
 - j) Determinación, se é o caso, dos prazos para a aprobación do planeamento de desenvolvemento e, en xeral, para o cumprimento dos deberes urbanísticos.

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

Artigo 54º.-Determinacións en solo urbano consolidado.

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

- a) Delimitación do seu perímetro.
- b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e condicións de edificación correspondentes a cada zona.
- c) Delimitación dos espazos libres e zonas verdes destinados a parques e xardíns públicos, zonas deportivas, de recreo e expansión, indicando o seu carácter público ou privado.
- d) Espazos reservados para dotacións, equipamentos e demais servizos de interese social, sinalando o seu carácter público ou privado e as condicións de edificación garantindo a súa integración no contorno no que se deban situar.
- e) Regulación detallada dos usos, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e construcións, así como as características estéticas da edificación e do seu contorno.
- f) Trazado e características da rede viaria pública, con sinalización de aliñacións e rasantes.
- g) Previsión de aparcadoiros de titularidade pública, que poderán localizarse incluso no subsolo dos sistemas viarios e de espazos libres, sempre que non interfiran no uso normal destes sistemas nin supoñan a eliminación ou o traslado de elementos físicos ou vexetais de interese.
- h) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, redes de sumidoiros, enerxía eléctrica e daqueles outros servizos que, se é o caso, prevexa o plan.
- i) Se é o caso, establecemento de prazos para a edificación.

Artigo 55º.-Determinacións en solo urbano non-consolidado.

- 1. No solo urbano non-consolidado, cando o plan xeral conteña a súa ordenación detallada, incluírá, ademais das determinacións establecidas no artigo anterior, a delimitación dos polígonos necesarios para a execución do plan e a determinación do sistema de actuación de cada polígono.
- 2. Cando o plan xeral remita a ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, conterá as seguintes determinacións:
 - a) Delimitación do ámbito do plan especial de reforma interior.
 - b) Determinación dos usos globais, tipoloxías edificatorias, altura máxima e superficie total edificable.
 - c) Fixación da contía das reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas que deberá preve-lo plan especial.
 - d) Previsión dos sistemas xerais necesarios, se é o caso, para o desenvolvemento do plan especial.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 55 apartado 3 derogado por disposición derogatoria única.

Artigo 56º.-Determinacións en solo de núcleo rural.

- 1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a ordenación detallada dos núcleos rurais e, para tal efecto, incluírán as seguintes determinacións:
 - a) Delimitación do seu perímetro.
 - b) Se é o caso, localización reservada para dotacións e equipamentos, sinalando o seu carácter público ou privado.
 - c) Trazado da rede viaria pública e sinalización de aliñacións.
 - d) Regulación detallada dos usos, volume e das condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e das construcións, así como das características estéticas da edificación e do seu contorno.
 - e) Previsión das áreas dos núcleos rurais nos que se prevexa a realización de actuacións de carácter integral; nese caso deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo no que se insira, sen que a densidade máxima da actuación integral poida superar as vinte e cinco vivendas por hectárea. En ningún caso poderán preverse actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais, nin na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos.
 - f) Cantas outras resulten convenientes para a ordenación e mellora do núcleo e salvagarda das canles naturais e das redes de camiños rurais, así como para a conservación e recuperación da morfoloxía dos núcleos histórico-tradicionais e da súa

estrutura parcelaria histórica e os seus usos tradicionais.

g) Fixación dos indicadores que deban dar lugar á necesidade de redactar un plan especial de ordenación dun núcleo rural para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida nel.

2. Cando o plan xeral remita a ordenación detallada dun núcleo rural delimitado a un plan especial de ordenación de núcleo rural conterá as seguintes previsións:

a) Determinación das tipoloxías edificatorias, parcela mínima e altura máxima da edificación.

b) No caso de que preveña a realización dunha actuación de carácter integral das reguladas na letra e) da alínea 1 anterior, determinación das reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros, na proporción mínima establecida no artigo 47º.2 desta lei.

Nestes casos, antes da aprobación do plan especial non se permitirán segregacións ou división de parcelas na área suxeita á actuación integral, agás no suposto previsto no parágrafo cuarto do artigo 206º.1 desta lei.

c) As limitacións necesarias para impedir que a edificación poida dificultar a aprobación do futuro plan especial de ordenación de núcleo rural. Unha vez aprobado o devandito plan especial, poderá obterse licenza municipal con suxeición ás condicións establecidas polo plan e sen necesidade de previa autorización autonómica.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 56 nova redacción por artigo único apartado 22.

Artigo 57º.-Determinacións en solo urbanizable delimitado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 58º.-Determinacións en solo urbanizable non-delimitado.

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

Artigo 59º.-Determinacións en solo rústico.

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

- a) Delimitación das distintas categorías de solo rústico.
- b) Determinación das condicións estéticas e características de deseño das construcións, incluíndo os materiais e cores que se empregarán na fachada e cuberta das edificacións.
- c) Normas e medidas de protección do solo rústico para asegura-lo mantemento da natureza rústica dos terreos e a conservación, protección e recuperación dos valores e potencialidades propios do medio rural.

Artigo 60º.-Estratexia de actuación e estudo económico.

1. Os plans xerais de ordenación municipal conterán a estratexia para o desenvolvemento coherente do plan e, en particular, determinarán a execución dos sistemas xerais que deban crearse necesariamente para o desenvolvemento das áreas de solo urbano non-consolidado e dos sectores de solo urbanizable delimitado.
2. Así mesmo, determinarán os ámbitos de actuación preferente en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable delimitado, para os que deberán fixarse os prazos e as condicións en que teñan que ser executadas as actuacións públicas programadas ou privadas concertadas cos particulares, así como as determinacións da ordenación detallada sen necesidade de remisión ó planeamento de desenvolvemento.
3. O plan xeral de ordenación municipal conterá unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, con indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cumpra realizar con recursos propios do concello.

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

Artigo 61º.-Documentación.

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

- a) Memoria xustificativa dos seus fins e obxectivos, así como das súas determinacións.
- b) Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional.
- c) Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental.
- d) Planos de información.
- e) Planos de ordenación urbanística do territorio.
- f) Normas urbanísticas.
- g) Estratexia de actuación e estudo económico.
- h) Catálogo de elementos que se deben protexer ou recuperar.
- i) Informe ou memoria de sustentabilidade económica.
- j) Aqueloutros que se estimen necesarios para reflectir adecuadamente as súas determinacións.

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

3. A análise do modelo de asentamento poboacional terá por obxecto determinar as medidas que se vaian adoptar para a súa ordenación e mellora, e a preservación dos asentamentos histórico-tradicionais, definindo os elementos que o constitúan e a súa inserción no marco comarcal e destacando a división parroquial, o sistema de núcleos de poboación, a súa capacidade de acollida da demanda previsible de uso residencial no medio rural e a súa relación co medio natural ou produtivo.

Co fin de fundamentar a delimitación dos núcleos rurais, deberá analizar individualizadamente cada núcleo, a súa morfoloxía, infraestruturas e dotacións urbanísticas existentes, número e carácter das súas edificacións, consolidación pola edificación e densidade de vivendas, patrimonio arquitectónico e cultural e calquera outra circunstancia urbanística relevante para xustificar as determinacións sobre o solo de núcleo rural. O estudo incluírá unha ficha, un plano e unha fotografía aérea individualizada para cada núcleo rural, en cuxos documentos se recollerá a información urbanística anteriormente indicada.

4. O informe de sustentabilidade ambiental configurarase sobre a base dos criterios que se establezan no documento

ambiental de referencia que redacte o órgano ambiental, e terá por obxecto a análise e ponderación dos efectos da execución e do desenvolvemento das determinacións do plan xeral sobre os recursos naturais e o medio físico, a adopción das medidas correctoras necesarias para minimizar os seus impactos e a valoración da adecuación das infraestruturas e dos servizos necesarios para garantir os novos desenvolvementos en condicións de calidade e sustentabilidade ambiental, así como a súa coherencia cos obxectivos de protección do dominio público natural.

5. A memoria ambiental terá por obxecto vincular as determinacións do plan xeral que se aprobe provisional e definitivamente ao contido do informe de sustentabilidade ao que se refire a alínea 4 anterior e ao das alegacións e dos informes resultado do trámite de información pública e de consultas previsto no documento ambiental de referencia.

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado: Artigo 61 apartados 1.c) e 4 derogados por disposición derogatoria única apartado 1.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 61 nova redacción por artigo único apartado 23.

Sección 4ª Planeamento de desenvolvemento

Subsección 1ª Disposición común

Artigo 62º.-Disposición común aos plans de desenvolvemento.

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

a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de circulación ou a formalización de operacións de reforma interior en solo urbano ou de actuacións de carácter integral en solo de núcleo rural, non previstas polo plan xeral, e outros fins análogos.

b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 53º, 55º.2, 56º.2.a) e 57º.1) desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións.

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

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

2. O planeamento de desenvolvemento poderá reaxustar, por razóns xustificadas, a delimitación dos sectores e das áreas de repartición, sempre que o reaxuste non afecte en ningún caso a clasificación urbanística do solo nin dotacións públicas e que non supoña unha alteración igual ou superior ao 5% do ámbito delimitado polo plan xeral. En todo caso, será necesaria a previa audiencia aos propietarios ou ás propietarias afectados.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 62 nova redacción por artigo único apartado 24.

Subsección 2ª Plans parciais

Artigo 63º.-Plans parciais: obxecto.

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

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

Artigo 64º.-Determinacións dos plans parciais.

Os plans parciais conterán en todo caso as seguintes determinacións:

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

b) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis

de intensidade correspondentes a cada zona.

c) Sinalización de reservas de terreos para dotacións urbanísticas en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 47 desta lei.

d) Trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, con sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria.

e) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións, gas e daqueles outros servizos que, se é o caso, preveña o plan.

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

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

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 64 apartado f) nova redacción por artigo 2 apartado quinto.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 64 apartado f) derogado por disposición derogatoria única e apartado j) parágrafo último engadido por artigo único apartado tres.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 64 apartado j) nova redacción por disposición adicional décimo primeira.

Artigo 65º.-Documentación dos plans parciais.

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

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

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado: Artigo 65 parágrafo último engadido por disposición adicional terceira apartado 2.

Subsección 3ª Plans de sectorización

Artigo 66º.-Plans de sectorización.

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

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

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

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 66 apartado 3.c) nova redacción por artigo 2 apartado sexto.

Artigo 67º.-Documentación dos plans de sectorización.

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

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

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado:Artigo 67 parágrafo último engadido por disposición adicional terceira apartado 3.

Subsección 4ª Plans especiais

Artigo 68º.-Finalidades dos plans especiais.

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

2. En ausencia de planeamento xeral municipal, ou cando este non contivese as previsións detalladas oportunas, poderán aprobarse plans especiais unicamente coa finalidade de protexer ámbitos singulares, rehabilitar e mellora-lo medio rural ou establecer infraestruturas e dotacións urbanísticas básicas, sempre que estas determinacións non esixan a previa definición dun modelo territorial.

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

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

Artigo 69º.-Plans especiais de protección.

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais, os espazos produtivos, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores de interese. Así mesmo, poderán ter como finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais histórico-tradicionais.

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

3. En particular, os plans especiais cuxo obxecto sexa protexer os ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións esixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 75º desta lei.

4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso, antes da aprobación definitiva do plan especial, deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio nos termos sinalados polo artigo 86º.1.d).

5. Estes plans deberán, en congruencia coa súa escala respectiva, estar en consonancia cos instrumentos para a protección, xestión e ordenación da paisaxe, segundo recolle a Lei 7/2008, de protección da paisaxe de Galicia.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 69 apartado 4 engadido por artigo 2 apartado sétimo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 69 nova redacción por artigo único apartado 25.

Artigo 70º.-Plans especiais de reforma interior.

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

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

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 70 nova redacción por artigo único apartado 26.

Artigo 71º.-Plans especiais de infraestruturas e dotacións.

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

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

- a) Delimitación dos espazos reservados para infraestruturas e dotacións urbanísticas e o seu destino concreto.
- b) As medidas necesarias para a súa adecuada integración no territorio e para resolver os problemas que xere no viario e nas demais dotacións urbanísticas.
- c) Medidas de protección necesarias para garanti-la funcionalidade e accesibilidade das infraestruturas e dotacións urbanísticas.

Artigo 72º.-Plans especiais de ordenación do núcleo rural.

1. Estes plans especiais terán por finalidade completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o plan xeral lle diferise, así como facer fronte á complexidade urbanística sobrevida neles cando se dean os indicadores que o plan xeral fixase respecto diso.

No caso de que preveña no núcleo rural actuacións integrais non previstas polo plan xeral, non poderá modificar as determinacións deste ás que se refire o artigo 56º.2.a) desta lei; deberá delimitar os correspondentes polígonos e garantir a integración da actuación coa morfoloxía, os servizos e as características do tipo básico ao que pertenza o núcleo no que se insira, como tamén determinar as reservas de solo para dotacións públicas e para aparcadoiros na proporción mínima establecida no artigo 47º.2 dela. En todo caso, será aplicable a limitación de densidade prevista no seu artigo 56º.1.e), así

como a prohibición de prever actuacións integrais nos núcleos histórico-tradicionais ou nas áreas delimitadas como tales nos núcleos complexos.

2. Tamén poderá redactarse un plan especial de mellora do núcleo rural coa exclusiva finalidade de completar o trazado da súa rede viaria e a sinalización de aliñacións e rasantes ou para asegurar a existencia de redes de dotación de servizos suficientes.

3. O ámbito de cada plan especial abarcará a totalidade ou parte dos terreos comprendidos na delimitación do núcleo rural respectivo.

4. Os núcleos rurais situados dentro do perímetro dunha zona de concentración parcelaria serán obxecto de reordenación por parte do concello a través dos correspondentes plans especiais de ordenación de núcleo rural.

Para os efectos de obter unha rede viaria uniforme, a dita reordenación levarase a cabo de forma coordinada coa concentración parcelaria e respectando, en todo caso, o proxecto e a execución das infraestruturas inherentes ao referido proceso concentrador, para o cal o concello deberá remitirle á consellaría competente en materia de agricultura o citado plan de ordenación. A Xunta de Galicia poderá establecer cos concellos os convenios necesarios para levar a cabo as citadas actuacións.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 72 apartado 2 nova redacción por artigo 2 apartado oitavo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 72 nova redacción por artigo único apartado 27.

Subsección 5ª Estudos de detalle

Artigo 73º.-Estudios de detalle.

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

- a) Completar ou reaxusta-las aliñacións e as rasantes.
- b) Ordena-los volumes edificables.
- c) Concreta-las condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Altera-lo destino urbanístico do solo.
- b) Incrementa-lo aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir ou modifica-las superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Preve-la apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcela-lo solo.
- g) Descoñecer ou infrinxi-las demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Subsección 6ª Plans de iniciativa particular

Artigo 74º.-Plans de iniciativa particular.

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

- a) Determinar a obriga de conservación da urbanización, expresando se correrá por conta do municipio, dos futuros propietarios das parcelas ou dos promotores da urbanización.
- b) Prestar as garantías do exacto cumprimento dos deberes de execución do plan, por importe do 20% do custo estimado para a implantación dos servizos e a execución das obras de urbanización e de conexión cos sistemas xerais existentes, así como, se é o caso, as obras de ampliación e reforzo necesarias.

Estas garantías poderán constituírse mediante calquera dos mecanismos previstos na lexislación de contratos das administracións públicas, deberán prestarse no prazo máximo de tres meses desde a aprobación definitiva do proxecto de urbanización e hanse cancelar, por petición dos interesados, unha vez recibida a urbanización nos termos establecidos polo artigo 110.5 desta lei.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 74 nova redacción por artigo 2 apartado noveno.

Subsección 7ª Catálogos

Artigo 75º.-Catálogos.

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

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

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

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

Capítulo II Elaboración e aprobación dos instrumentos de ordenación

Sección 1ª Actos preparatorios

Artigo 76º.-Elaboración do plan.

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

Artigo 77º.-Suspensión de licencias.

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 78º.-Propostas de planeamento.

As entidades, organismos e particulares interesados poderán remitirle ó concello propostas de planeamento e anteprojectos parciais que sirvan de orientación para a redacción do planeamento. A aceptación das ditas propostas ou anteprojectos polo órgano ó que lle corresponda a aprobación do planeamento só terá efectos administrativos internos.

Sección 2ª Iniciativa e colaboración no planeamento

Artigo 79º.-Plans de iniciativa particular.

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

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

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

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

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

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 79 apartado 4 engadido por artigo 2 apartado décimo.

Sección 3ª Competencia para a súa formulación

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

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

Artigo 81º.-Formulación do planeamento xeral.

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

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

Artigo 82º.-Ordenación urbanística que afecte a varios municipios.

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

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

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

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

Artigo 83º.-Formulación do planeamento de desenvolvemento.

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

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 83 apartado 2 suprimido por artigo único apartado 28.

Sección 4ª Procedemento para a aprobación dos instrumentos de planeamento

Subsección 1ª Elaboración do planeamento

Artigo 84º.-Elaboración do planeamento municipal.

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

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

3. Iniciada a fase de formulación do planeamento xeral, a consellaría competente en materia de urbanismo, logo de solicitude da administración municipal que o formulou, forneceralle a esta no prazo máximo de dous meses tanta documentación considere necesaria ou de interese e coordinará tanta información se deba ter en conta para a redacción do instrumento de ordenación do que se trate e que deba ser achegada polos diferentes departamentos da Administración autonómica.

4. Cumpridos os trámites anteriores, redactarase un anteproxecto de planeamento, como documento de inicio, que servirá de orientación para a elaboración e avaliación ambiental do plan sobre bases aceptadas de principio polas administracións públicas con competencias concorrentes.

O documento de inicio conterá un estudo detallado do medio rural e do modelo de asentamento poboacional, así como a descrición e avaliación do sistema de núcleos que se propoña e do alcance, do contido e dos obxectivos da planificación, así como das propostas e alternativas formuladas. Conterá, así mesmo, unha avaliación do seu desenvolvemento previsible, dos seus efectos ambientais e dos efectos que se prevexan que poida ter sobre os elementos estratéxicos do territorio, a planificación sectorial e territorial implicada e as normas aplicables.

5. O municipio promotor do plan xeral comunicaralle ao órgano ambiental o acordo da súa formulación, xunto co documento de inicio ao que se refire a alínea anterior.

No prazo de dous meses desde que reciba a documentación completa, o órgano ambiental daralle traslado ao concello promotor da amplitude, do nivel de detalle e grao de especificación do informe de sustentabilidade ambiental, tras identificar e consultar as administracións públicas afectadas e o público interesado, de conformidade co disposto no artigo 9 da Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

A determinación da amplitude e o nivel de detalle do informe de sustentabilidade ambiental comunicaránse ao órgano promotor mediante un documento de referencia que incluíra ademais os criterios ambientais estratéxicos e indicadores dos obxectivos ambientais e principios de sustentabilidade aplicables en cada caso.

Igualmente, deberá informarse, se é o caso, da congruencia cos instrumentos establecidos na Lei 7/2008, de protección da paisaxe de Galicia.

6. Recibido polo órgano promotor o documento ambiental de referencia, de conformidade co disposto no artigo 8 da Lei 9/2006, do 28 de abril, este elaborará o informe de sustentabilidade ambiental, atendendo aos criterios contidos no documento de referencia redactado polo órgano ambiental.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 84 nova redacción por artigo único apartado 29.

Subsección 2ª Tramitación do planeamento

Artigo 85º.-Procedemento de aprobación do plan xeral.

1. Rematada a fase de elaboración do planeamento e antes da súa aprobación inicial, os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da conformidade do plan coa lexislación vixente e a calidade técnica da ordenación proxectada, tras o cal o expediente completo seralle remitido á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio para o seu informe, que deberá ser emitido no prazo de dous meses. Transcorrido este prazo sen que se comunicase o informe solicitado, entenderase emitido con carácter favorable e poderá continuar a tramitación do plan.

2. O concello que o formulou procederá á súa aprobación inicial e, seguidamente, o plan aprobado inicialmente con todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluído o informe de sustentabilidade ambiental, será sometido simultaneamente ás consultas previstas no documento de referencia e ao trámite de información pública durante un prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente e durante o mesmo prazo, daráselles audiencia aos municipios limítrofes. Non será precisa a notificación do trámite de información pública ás persoas propietarias de terreos afectados.

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

4. O concello promotor, una vez transcorrido o período de consultas e de información pública, e con carácter previo á aprobación provisional ou á definitiva cando aquela non sexa preceptiva, enviaralle ao órgano ambiental a documentación completa do planque tome en consideración o informe de sustentabilidade ambiental, as alegacións e os informes presentados no período de consultas, así como unha proposta de memoria ambiental de conformidade co disposto no artigo 12 da Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente. Deberá tamén enviar os informes sectoriais e un informe sobre o proceso de participación pública.

Se o concello promotor presenta a documentación unha vez transcorridos tres anos ou máis desde que reciba o documento de referencia, o órgano ambiental deberá valorar a vixencia do informe de sustentabilidade ambiental e indicarlle, se é o caso, ao concello promotor a necesidade de elaborar un novo ou sinalar os puntos nos que o informe existente necesita ser modificado.

5. O órgano ambiental no prazo de dous meses desde a recepción da documentación completa elaborará a memoria ambiental co obxecto de valorar a integración dos aspectos ambientais na proposta do plan, na que se analizarán o proceso de avaliación, o informe de sustentabilidade ambiental e a súa calidade, se avaliará o resultado das consultas realizadas e como foron tomadas en consideración e se analizará a previsión dos impactos significativos da aplicación do plan.

A memoria ambiental conterá as determinacións finais que deban incorporarse á proposta do plan. Terá carácter preceptivo e terase en conta no plan antes da súa aprobación definitiva.

Se transcorrese o prazo para elaborar a memoria ambiental sen que lle fose comunicado ao órgano promotor, entenderase aceptada a proposta de memoria ambiental enviada ao órgano ambiental e poderase continuar a tramitación do plan.

6. O cumprimento dos trámites aos que se refiren as anteriores alíneas 4 e 5 interromperá o cómputo dos prazos que para a aprobación dos plans se establecen nesta lei.

7. Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o pleno do concello aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ao órgano autonómico competente que deba outorgar a aprobación definitiva.

A consellaría, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade documental tanto do proxecto de plan coma do expediente e das actuacións administrativas realizadas, así como a adecuación ás determinacións da memoria ambiental que deban incorporarse ao plan, de acordo coa alínea 5 deste artigo. De apreciarse a omisión ou defectuosa formalización dalgún trámite, ou a existencia dalgunha deficiencia na documentación do proxecto, requirirá a emenda das deficiencias observadas e fixará o prazo para o efecto. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a resolución sobre a aprobación definitiva nin procederá resolver sobre esta.

Unha vez completado o expediente, o órgano competente para acordar a aprobación definitiva adoptará motivadamente algunha das seguintes decisións:

a) Aprobar definitivamente o plan. A aprobación poderá ser parcial cando as deficiencias só afecten áreas ou determinacións tan concretas que, prescindindo delas, o planeamento se poida aplicar con coherencia. A parte obxecto de reparos quedará en suspenso ata que o concello emende as deficiencias e lle remita o documento corrixido á consellaría para a súa aprobación definitiva.

b) Se non procede outorgar a aprobación definitiva, o órgano competente sinalará as deficiencias e subseguintes modificacións que procede introducir, co obxecto de que, unha vez emendadas e aprobadas polo concello, se eleve de novo o documento para a súa aprobación definitiva, agás que quedase eximido de facelo pola escasa importancia das modificacións.

c) Denegar a aprobación definitiva no caso de que o plan en tramitación se estime inviable porque as deficiencias constatadas non sexan susceptibles de emenda.

8. No caso de que pretendan introducirse, no momento da aprobación provisional polo pleno municipal, modificacións que signifiquen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, pola adopción de novos criterios respecto da clasificación e cualificación do solo, ou en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio, abrírase un novo trámite de información pública con anterioridade ao referido acordo do pleno municipal e da remisión da documentación oportuna á consellaría para resolver sobre a súa aprobación definitiva.

9. Para resolver sobre a aprobación definitiva, a consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio analizará:

a) A integridade e suficiencia dos documentos que integran o plan.

b) A conformidade do plan coa lexislación urbanística vixente e a adecuación das súas determinacións á protección do medio rural.

c) A coherencia do plan coas directrices de ordenación do territorio e os demais instrumentos previstos na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como coas normas técnicas de planeamento.

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

En todo caso, dado o valor do litoral como recurso natural e ambiental non renovable, entenderase que a ordenación urbanística dos terreos situados na franxa de 500 metros desde a ribeira do mar afecta os intereses autonómicos.

10. O plan xeral entenderase aprobado definitivamente se transcorren tres meses desde a entrada do expediente completo no rexistro do órgano competente sen que este comunicase a resolución, sempre que o plan conteña os documentos e determinacións preceptivos.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 85 apartados 2 e 3 nova redacción por artigo 2 apartado décimo primeiro.

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado: Artigo 85 apartado 3 parágrafo último derogado por disposición derogatoria única apartado 1.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 85 nova redacción por artigo único apartado 30.

[Lei 4/2012, do 12 de abril.](#)

Artigo modificado: Artigo 85 apartado 7 parágrafo terceiro nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 1.

Artigo 86º.-Tramitación de planeamento de desenvolvemento.

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

a) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública como mínimo durante un mes e como máximo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Simultaneamente notificaráselles individualmente a todas as persoas propietarias dos terreos afectados. Para estes efectos, unicamente será obrigatoria a notificación ás persoas titulares que figuren no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan.

b) Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

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

d) A aprobación de plans de sectorización e de plans especiais non previstos no plan xeral requirirá en todo caso a previa emisión do informe preceptivo e vinculante no que se refira ao control da legalidade e á tutela dos intereses supramunicipais, así como o cumprimento das determinacións establecidas nas directrices de ordenación do territorio e dos plans territoriais e

sectoriais.

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

A consellaría, no prazo dun mes, examinará con carácter previo a integridade tanto do proxecto de plan coma do expediente e das actuacións administrativas realizadas. De apreciarse a omisión ou defectuosa formalización dalgún trámite ou a existencia dalgunha deficiencia na documentación do proxecto, requirirá a emenda das deficiencias observadas e fixará prazo para o efecto. Ata o cumprimento efectivo do requirimento non comezará o cómputo do prazo legal para a emisión do informe autonómico.

Nos demais casos, non será necesario o informe da consellaría nin a aprobación provisional do plan.

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

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

g) No caso no que os plans de desenvolvemento aos que se refire este artigo deban someterse a avaliación ambiental estratéxica, serán así mesmo aplicables as previsións contidas nos artigos 84º.5 e 6 e 85º.2, 3, 4, 5 e 6, coa especificidade de que o documento de inicio non virá obrigado a conter o estudo detallado de medio rural, modelo de asentamento e do sistema de núcleos que se propoña no plan xeral, e que o acordo de aprobación inicial, simultaneamente co seu sometemento a información pública, se lles notificará individualmente a todas as persoas propietarias dos terreos afectados. Para estes efectos, unicamente será obrigatoria a notificación ás persoas titulares que figuren no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan.

2. Os estudos de detalle serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 86 apartados 1.a) e 1.b) nova redacción por artigo 2 apartado décimo segundo.

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado: Artigo 86 apartado 1.b) parágrafo último derogado por disposición derogatoria única apartado 1.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 86 apartado b) parágrafo último engadido por artigo único apartado catro.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 86 nova redacción por artigo único apartado 31.

Artigo 87º.-Tramitación dos plans especiais de ordenación do núcleo rural.

1. A tramitación dos plans especiais de ordenación do núcleo rural correspóndelle ao órgano municipal competente.

2. A aprobación inicial adoptaraa o órgano que o formulase, someténdoo a información pública polo prazo dun mes, mediante anuncio que será publicado no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia.

3. Simultaneamente notificaráselles individualmente a todas as persoas propietarias dos terreos afectados que figuren como titulares no catastro, debendo figurar a relación na documentación do plan especial. Durante o mesmo tempo no que se realiza o trámite de información pública, a administración municipal deberá solicitar das administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

4. Cumpridos os trámites precedentes, o concello procederá á súa aprobación definitiva.

5. No suposto dos plans especiais aos que se refire o artigo 72º.2 desta lei, a súa tramitación axustarase ao previsto no seu artigo 86º.2.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 87 apartado 4 derogado por disposición derogatoria única.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 87 nova redacción por artigo único apartado 32.

Artigo 88°.-Tramitación das normas subsidiarias e complementarias de planeamento e doutros instrumentos que afecten a varios municipios.

1. As normas subsidiarias e complementarias de planeamento e os instrumentos de ordenación urbanística que afecten varios municipios serán tramitados polo conselleiro ou pola conselleira competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, seguindo o procedemento previsto neste capítulo.
2. Antes da aprobación definitiva daráselles traslado do documento elaborado aos municipios afectados co fin de que poidan examinalo e pronunciarse sobre el mediante acordo adoptado polo pleno da corporación no prazo máximo dun mes.
3. No caso no que as normas ou os instrumentos de ordenación aos que se refire este artigo deban someterse a avaliación ambiental estratéxica, serán así mesmo aplicables as previsións contidas nos artigos 84º.5 e 6 e 85º.2, 3, 4, 5 e 6, coa especificidade de que o documento de inicio non virá obrigado necesariamente a conter o estudo detallado de medio rural, modelo de asentamento e do sistema de núcleos de poboación, agás que constitúa obxecto de ordenación directa das normas ou instrumentos que sexa obxecto de avaliación.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 88 nova redacción por artigo único apartado 33.

Sección 5ª Outras disposicións

Artigo 89°.-Competencia para a aprobación definitiva.

1. Correspóndelle á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva das normas subsidiarias e complementarias de planeamento, dos plans xerais de ordenación municipal e dos instrumentos de planeamento que afecten varios termos municipais.
2. A aprobación definitiva dos plans especiais de ordenación de núcleo rural, parciais, especiais e do plan de sectorización e dos estudos de detalle corresponderalle ao órgano municipal competente.
3. A aprobación definitiva dos plans xerais de ordenación municipal e das súas modificacións dos concellos integrantes dunha área metropolitana correspóndelle ao órgano competente que designe a lei de creación da área metropolitana, unha vez aprobado definitivamente o seu plan territorial integrado.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 89 nova redacción por artigo único apartado 34.

[Lei 4/2012, do 12 de abril.](#)

Artigo modificado:Artigo 89 apartado 3 engadido por disposición derradeira segunda apartado 2.

Artigo 90°.-Prazos para a aprobación definitiva de instrumentos de planeamento de desenvolvemento de iniciativa particular.

1. O prazo máximo para resolver sobre a aprobación inicial de plans de desenvolvemento do plan xeral de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir da súa presentación no rexistro xeral do concello. Transcorrido este prazo sen que recaese resolución expresa, poderá entenderse outorgada a aprobación inicial do correspondente instrumento de planeamento.
2. O prazo para a aprobación definitiva polo concello de plans de desenvolvemento dos plans xerais será de seis meses, e para a aprobación definitiva de estudos de detalle será de tres meses, contados desde o acordo de aprobación inicial. Transcorrido este prazo sen que se procedese á notificación da resolución, poderá entenderse aprobado definitivamente o plan, sempre que se realizase o trámite de información pública e se obtivesen os informes preceptivos en sentido favorable, de conformidade coa lexislación aplicable, ou, se é o caso, fosen solicitados os informes e transcorridos os prazos para emitilos.
3. Non se aplicará o silencio administrativo estimatorio cando os plans ou instrumentos contivesen determinacións contrarias á

lei, ós plans de superior xerarquía ou ás directrices de ordenación do territorio de Galicia.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 90 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo 2 apartado décimo terceiro.

Artigo 91º.-Regra especial de tramitación.

1. O Consello da Xunta de Galicia poderá acordar a declaración de urxencia na tramitación dos plans de desenvolvemento do plan xeral tramitados por iniciativa das administracións públicas ou de empresas con capital exclusivo ou maioritariamente público cuxo fin principal sexa a urbanización, creación de solo, incluído o secundario e terciario, ou construción de vivendas de promoción pública.

Cando actúen por un sistema de actuación directa poderán tramitarse simultaneamente, en expedientes separados, o planeamento que conteña a ordenación detallada, o instrumento de equidistribución ou, se é o caso, o proxecto de urbanización.

Nun e noutro suposto, reduciranse os prazos a dous meses para a aprobación inicial e a catro meses para a aprobación definitiva, computados segundo dispón o artigo anterior. Transcorrido calquera destes prazos sen que o concello comunicase a resolución procedente, o conselleiro ou a conselleira competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio actuará por subrogación na tramitación e aprobación definitiva do plan.

2. Cando as actuacións urbanísticas sexan promovidas por particulares, as persoas propietarias incluídas nun polígono poderán presentar para a súa tramitación simultánea, en expedientes separados, o planeamento que conteña a ordenación detallada e o proxecto de urbanización, así como, se é o caso, os proxectos de estatutos e as bases de actuación e de compensación.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 91 nova redacción por artigo único apartado 35.

Sección 6ª Vixencia e revisión dos plans

Artigo 92º.-Vixencia dos plans.

1. Os plans de ordenación terán vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación e revisión.

2. O acordo de aprobación definitiva do planeamento deberá publicarse, no prazo dun mes desde a súa adopción, no Diario Oficial de Galicia, e o documento que conteña a normativa e as ordenanzas, no Boletín Oficial da Provincia.

3. Cando a competencia para a aprobación definitiva lle corresponda ó concello, esta seralle comunicada á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, á vez que se lle dará traslado dunha copia autenticada de dous exemplares do instrumento aprobado definitivamente con tódolos planos e documentos que integran o plan sobre os que recaese o acordo de aprobación definitiva, debidamente dilixenciados polo secretario do concello, facendo consta-la dita circunstancia.

No anuncio de aprobación definitiva farase consta-la remisión da documentación á consellería.

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

5. Nas materias reguladas por esta lei, será a consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a que teña a competencia para proceder ó requirimento de anulación dos actos e acordos das corporacións locais, regulado polo artigo 217 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, e polos artigos 65 e 66 da Lei 7/1985, reguladora das bases do réxime local. É así mesmo esta consellería á que se lle deberá efectua-la comunicación dos actos e acordos municipais segundo o previsto na lexislación do réxime local. Os prazos ós que fan referencia os preceptos citados comezarán a contar desde a recepción da documentación no rexistro da consellería, correspondéndolle ó conselleiro formular, se é o caso, o correspondente requirimento.

Artigo 93º.-Alteración do planeamento.

1. A alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou a modificación dalgún ou algúns dos elementos que os constitúan.

2. Enténdese por revisión do planeamento xeral a adopción de novos criterios respecto da estrutura xeral e orgánica do

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

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

4. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos elementos dos plans, dos proxectos, das normas e das ordenanzas suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, sen prexuízo do disposto no artigo 62 desta lei.

As modificacións do planeamento xeral que non impliquen nin a reclasificación do solo nin o incremento da intensidade de uso dunha zona nin alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente non precisarán obter o informe previo á aprobación inicial ao que fai referencia o punto 1 do artigo 85 desta lei.

As modificacións do planeamento xeral tendentes á delimitación de solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 13 desta lei tramitaranse seguindo o procedemento establecido na disposición adicional segunda da mesma lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 93 apartado 4 parágrafo último engadido por artigo 2 apartado décimo cuarto.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 93 apartado 4 nova redacción por disposición adicional décimo segunda.

Artigo 94º.-Modificación dos plans.

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

2. A aprobación inicial ou provisional dun plan xeral de ordenación municipal, ou da súa revisión, non impedirá que poidan formularse e aprobarse modificacións do devandito planeamento con anterioridade á aprobación definitiva da nova ordenación que se tramita.

3. Cando a modificación tendese a incrementar a intensidade do uso dunha zona, requirírase para aprobala a previsión das maiores dotacións públicas, de acordo cos estándares establecidos na alínea 2 do artigo 47º, debendo situarse as novas dotacións no mesmo distrito ou sector, segundo se trate de solo urbano ou urbanizable.

4. Se a modificación dos plans urbanísticos afectase terreos cualificados como zonas verdes ou espazos libres públicos, a súa aprobación requirirá o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que deberá ser emitido no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o citado prazo sen que se emita informe, entenderase emitido en sentido desfavorable.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 94 apartado 5 derogado por disposición derogatoria única.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 94 nova redacción por artigo único apartado 36.

Artigo 95º.-Modificación dos plans en solo rústico.

1. Prohíbese toda modificación do planeamento urbanístico que implique a conversión ou inclusión directa de solo rústico na clase de solo urbano.

2. Só será admisible o cambio de clasificación do solo rústico en urbanizable cando se xustifique de modo fidedigno e manifesto a perda dos valores rurais, tradicionais, paisaxísticos, etnográficos, culturais e, en xeral, as razóns determinantes da súa inclusión no solo rústico. Neste caso, será necesario obte-lo previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que deberá ser emitido no prazo de tres meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o citado prazo sen que se emita informe, entenderase emitido en sentido desfavorable.

3. Non se poderá clasificar ou reclasificar como solo urbanizable o solo rústico que sufrise os efectos dun incendio forestal a partir da entrada en vigor desta lei ou nos cinco anos anteriores a ela, agás autorización expresa do Consello da Xunta de

Galicia e na forma que regulamentariamente se determine.

4. A competencia para a aprobación definitiva das modificacións do planeamento que teñan por obxecto a reclasificación de solo rústico de especial protección correspóndelle ó Consello da Xunta de Galicia, logo do informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O prazo para a aprobación definitiva será de seis meses, contados desde a entrada do expediente completo no rexistro da consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio. Transcorrido o devandito prazo sen resolución expresa, entenderase denegada a aprobación da modificación.

Artigo 96º.-Suspensión do planeamento.

1. O Consello da Xunta, a instancias do conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, e logo da audiencia do concello afectado, poderá suspender para a súa revisión, en todo ou en parte do ámbito ó que se refiran, a vixencia dos instrumentos de ordenación urbanística.

2. O acordo de iniciación do expediente correspóndelle ó conselleiro e determina por si só a suspensión automática do procedemento de outorgamento de licencias ata a entrada en vigor da ordenación provisional.

3. Co acordo de suspensión, que deberá ser adoptado polo Consello da Xunta no prazo de tres meses desde o acordo de iniciación, aprobarase a ordenación provisional, que se publicará no Diario Oficial de Galicia e estará vixente con carácter transitorio ata a entrada en vigor do novo planeamento.

Capítulo III Efectos da aprobación dos plans

Artigo 97º.-Executividade do planeamento.

Os instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente executivos trala súa entrada en vigor segundo o disposto no artigo 92 desta lei.

Artigo 98º.-Declaración de utilidade pública.

1. A aprobación dos instrumentos de ordenación urbanística implicará a declaración de utilidade pública e a necesidade de ocupación dos bens e dereitos afectados ós fins de expropiación ou imposición de servidumes.

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

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

Artigo 99º.-Iniciación de expropiacións por ministerio da lei.

Cando transcorran cinco anos desde a entrada en vigor do plan sen que se leve a efecto a expropiación dos terreos que estean destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais que non deban ser obxecto de cesión obrigatoria por non resultar posible a xusta distribución de beneficios e cargas, o titular dos bens advertirá á administración do seu propósito de inicia-lo expediente de prezo xusto, que poderá levarse a cabo por ministerio da lei se transcorren outros dous anos desde o momento de efectua-la advertencia.

Para iso, o propietario poderá presenta-la correspondente folla de aprecio, e, se transcorresen tres meses sen que a administración a acepte, poderá aquel dirixirse ó Xurado de Expropiación de Galicia, que fixará o prezo xusto.

Artigo 100º.-Publicidade.

1. Os instrumentos de ordenación urbana, con tódolos seus documentos, tanto se se atopan aprobados coma durante a súa tramitación, serán públicos e calquera persoa poderá, en todo momento, consultalos, obter copias deles logo do pagamento do prezo correspondente e solicitar información sobre eles no concello.

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

Esta información deberá ser facilitada por parte da Administración municipal no prazo máis breve posible e, como máximo, no de tres meses, contados desde a presentación da solicitude no rexistro municipal.

3. Os concellos deberán regular, mediante a correspondente ordenanza, a cédula urbanística dos terreos ou edificios existentes en solo urbano e urbanizable.

Ó expedi-la cédula, se o plan estivese en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente esta circunstancia nela.

Artigo 101º.-Obrigatoriedade.

1. Os particulares, o mesmo cá administración, quedarán obrigados ó cumprimento das disposicións sobre ordenación urbana contidas nesta lei, nas normas que a desenvolven e nos instrumentos de ordenación aprobados segundo ela.
2. Serán nulas de pleno dereito as reservas de dispensación que se contivesen nos plans ou ordenanzas, así como as que, con independencia deles, se concedesen.

Artigo 102º.-Usos e obras provisionais.

Malia a obrigatoriedade da observancia dos plans, se non dificultasen a súa execución, poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional en solo urbano non-consolidado, solo urbanizable delimitado e terreos afectados a sistemas xerais en tanto non se iniciase o procedemento de xestión correspondente, sempre que non estean expresamente prohibidos pola lexislación urbanística ou sectorial nin polo planeamento xeral, que deberán derrubarse cando o acordase o concello, sen dereito a indemnización. A autorización aceptada polo propietario farase constar baixo as indicadas condicións no rexistro da propiedade.

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

Artigo 103º.-Edifícios fóra de ordenación.

1. Os edificios e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resultasen desconformes con este quedarán sometidos ao réxime de fóra de ordenación.
2. Nas construcións e edificacións que queden en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do novo planeamento só poderán autorizarse obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Agás que no planeamento se dispoña xustificadamente o contrario, en ningún caso se entenderán incluídas na situación prevista nesta alínea as edificacións ou instalacións en solo rústico que obtivesen legalmente a preceptiva licenza urbanística e que se executasen de conformidade con esta.
3. Nas construcións só parcialmente incompatibles co novo planeamento poderán autorizarse, así mesmo, obras parciais e circunstancias de consolidación, así como as de mellora, de reforma e, en casos xustificadas, de ampliación da superficie construída que se determinen no plan xeral respectivo.
4. O concello comunicaralle ao rexistro da propiedade, para efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licenzas en edificacións fóra de ordenación.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 103 nova redacción por artigo único apartado 37.

Título III Normas de aplicación directa**Capítulo I Disposicións xerais****Artigo 104º.-Adaptación ó ambiente.**

As construcións e instalacións deberán adaptarse ó ambiente no 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, típico ou tradicional deberán harmonizar con el. Igualmente cando, sen existir un conxunto de edificios, houbese algún de grande importancia ou calidade dos caracteres indicados.
- b) Nos lugares de paisaxe aberta ou natural, sexa rural ou marítima, ou nas perspectivas que ofrezan os conxuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos ou tradicionais e nas inmediacións das estradas ou camiños de traxecto pintoresco, non se permitirá que a situación, masa ou altura das construcións, muros e cerramentos, ou a instalación doutros elementos, limiten o campo visual para contempla-las belezaas naturais, rompan a harmonía da paisaxe, desfiguren a perspectiva propia dela ou limiten ou impidan a contemplación do conxunto.
- c) A tipoloxía das construcións deberá ser congruente coas características do contorno e os materiais empregados para a renovación e acabado de fachadas e cubertas das edificacións e os cerramentos de parcelas deberán harmonizar coa paisaxe na que se vaian levar a cabo.
- d) Queda prohibida a publicidade estática que, polas súas dimensións, localización ou colorido non cumpra as anteriores

prescricións.

e) As construcións deberán presentar todos os seus paramentos exteriores e cubertas totalmente terminados, con emprego neles das formas e os materiais que menor impacto produzan así como das cores tradicionais na zona ou, en todo caso, os que favorezan en mellor medida a integración no contorno inmediato e na paisaxe.

f) Nas áreas ameazadas por graves riscos naturais ou tecnolóxicos como inundación, afundimento, incendio, contaminación, explosión ou outros análogos, non se permitirá ningunha construción, instalación ou calquera outro uso do solo que resulte susceptible de padecer estes riscos.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 104 apartados e) e f) engadidos por artigo 3.

Artigo 105º.-Altura das edificacións.

En municipios sen planeamento xeral, non poderá edificarse cunha altura superior a dúas plantas nin supera-los 7 metros de altura medidos desde a rasante do terreo ó arrinque inferior da vertente de cuberta.

Artigo 106. Protección das vías de circulación.

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

Unicamente se exclúe desta obrigaación a colocación de marcos e cerramentos de postes e arame destinados a delimita-la propiedade rústica.

En todo caso, deberá cumprirse o disposto pola lexislación sectorial de aplicación.

2. Non se poderán realizar obras de construción de novas vías de circulación de vehículos automóbiles que non estean previstas nos plans xerais ou noutros instrumentos de planeamento urbanístico ou de ordenación do territorio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

Título IV Execución dos plans de ordenación

Capítulo I Disposicións xerais

Artigo 107º.-Finalidade.

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

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

Artigo 108º.-Competencias.

1. A execución dos plans de ordenación urbanística correspóndelles ós municipios.

A Comunidade Autónoma poderá tamén executa-lo planeamento urbanístico en desenvolvemento das súas competencias e sempre que concorra un interese supramunicipal.

2. A execución dos plans polo sistema de expropiación pode ser obxecto de concesión administrativa ou ser asumida polos órganos ou entidades da Administración autonómica ou do Estado.

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

4. No caso de actuacións urbanísticas promovidas por outras administracións públicas con destino exclusivamente á construción de vivendas de promoción pública ou de equipamentos públicos ou á creación de solo para facilitar a implantación de industrias e outras actividades económicas, a totalidade do aproveitamento urbanístico é atribuído á administración pública actuante.

5. Os proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal, aprobados ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, que impliquen a urbanización ou a transformación urbanística do solo deberán cumprir os límites de sostibilidade e as

reservas mínimas para dotacións públicas establecidos para o solo urbanizable por esta lei, garantindo en todo momento o equilibrio na estrutura territorial das dotacións e equipamentos públicos.

No caso de proxectos sectoriais promovidos pola Administración autonómica coa finalidade de crear solo urbanizado con destino a infraestruturas, dotacións ou instalacións, poderán ser executados mediante o sistema de expropiación establecido polos artigos 140 a 149 desta lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 108 apartados 4 e 5 engadidos por artigo 4 apartado primeiro.

Artigo 109º.-Presupostos da execución.

1. A execución do planeamento require a aprobación do planeamento que contecía a ordenación detallada.
2. En solo urbano non-consolidado será suficiente a aprobación do planeamento xeral, se este contivese a súa ordenación detallada. No seu defecto, precisarase a aprobación do correspondente plan especial, de acordo co que se estableza no planeamento xeral.
3. En solo urbanizable delimitado requirirase a previa aprobación do plan parcial do sector correspondente, agás que o plan xeral establece a ordenación detallada.
4. En solo urbanizable non-delimitado esixirase previamente a aprobación do correspondente plan de sectorización.
5. A execución dos sistemas xerais esixirá a aprobación previa dun plan especial cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no plan xeral.

Artigo 110º.-Execución e conservación de obras de urbanización.

1. Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servicios e as dotacións establecidos no planeamento.
2. Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións do planeamento que desenvolven, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.
3. Os proxectos de urbanización abranguerán unha memoria descritiva das características das obras, plano de situación debidamente referenciado e planos de proxecto e de detalle, prego de prescricións técnicas, medicións, cadros de prezos e orzamento.
4. Os proxectos de urbanización serán aprobados inicialmente polo órgano municipal competente e sometidos a información pública polo prazo mínimo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior circulación na provincia. Á vista do resultado da información pública, o órgano municipal aprobaraos definitivamente coas modificacións que resulten pertinentes.
5. A recepción polo concello das obras de urbanización en execución do planeamento rexeráse polo disposto na lexislación de contratos das administracións públicas.

No caso de que a administración non resolva expresamente sobre a recepción das obras de urbanización no prazo de tres meses, contados desde que se inste á recepción, bastará o ofrecemento formal de cesión delas pola persoa responsable da execución, para os efectos de entender recibidas as obras.

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

As entidades urbanísticas de conservación son entidades de dereito público, de adscrición obrigatoria e personalidade e capacidade xurídica propias para o cumprimento dos seus fins. Os requisitos para a súa constitución e inscrición no rexistro administrativo correspondente e o contido mínimo dos estatutos estableceranse regulamentariamente.

As cotas de conservación que lles corresponda satisfacer ós membros da entidade urbanística de conservación serán obrigatorias e esixibles pola vía de constrinximento.

Contra os acordos da entidade urbanística de conservación caberá formular recurso de alzada ante o órgano municipal competente.

7. O pleno da corporación, por petición dos propietarios de polo menos o 50% da superficie do ámbito, poderá acordar a constitución obrigatoria dunha entidade urbanística que se faga cargo da conservación da urbanización dun ámbito de solo industrial ou terciario.

A entidade urbanística de conservación terá personalidade xurídica propia para o cumprimento dos seus fins. Os estatutos

polos que se rexerá a entidade urbanística e a delimitación do ámbito de conservación ao seu cargo serán aprobados en expediente que se tramitará segundo os trámites establecidos polo artigo 117 desta lei.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 110 apartado 7 engadido por artigo 4 apartado segundo.

Capítulo II Áreas de reparto

Artigo 111º.-Determinación.

1. Os plans xerais de ordenación municipal deberán delimitar áreas de reparto de beneficios e cargas no solo urbano non-consolidado e no solo urbanizable delimitado.
2. En solo urbano consolidado, os plans xerais non poderán definir áreas de reparto nin ningún outro instrumento ou técnica de distribución de cargas e beneficios, sen prexuízo do contido dos dereitos e obrigacións dos propietarios desta clase de solo recollidos no artigo 19 desta lei.
3. As áreas de reparto poderán ser descontinuas tanto en solo urbano non-consolidado coma en solo urbanizable.
4. No solo urbanizable delimitado, as áreas de reparto incluírán un ou varios sectores completos e os sistemas xerais que se integren neles ou que se lles adscriban para efectos da súa xestión.
5. En solo urbanizable non-delimitado, as áreas de reparto definíranse por medio dos plans de sectorización que as ordenen e desenvolvan, conforme os criterios sinalados para o efecto no plan xeral, incluíndo obrigatoriamente os terreos necesarios para sistemas xerais e dotacións públicas así como os enlaces do sector cos sistemas xerais viarios e sistemas xerais de infraestruturas existentes.

Artigo 112º.-Reglas para a delimitación.

1. A delimitación de áreas de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas.
2. Serán incluídos nas áreas de reparto os terreos destinados a sistemas xerais, agás cando a súa propia magnitude determine a improcedencia de que sexan obtidos a través dos sistemas de reparto de cargas e beneficios.
3. Dentro de cada área de reparto deberán delimitarse polígonos que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.

Capítulo III Aproveitamento tipo

Artigo 113º.-Cálculo en solo urbano non-consolidado.

1. En solo urbano non-consolidado, o aproveitamento tipo de cada área de reparto obterase dividindo o aproveitamento lucrativo total, incluído o dotacional privado correspondente a ela, expresado sempre en metros cadrados edificables do uso e tipoloxía edificatoria característicos, pola súa superficie total, excluídos os terreos afectos a dotacións públicas, de carácter xeral ou local, xa existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan. O resultado reflectirá sempre, unitariamente, a superficie edificable do uso e tipoloxía característicos por cada metro cadrado de solo da área respectiva.
2. Nos supostos nos que o plan xeral non estableza a edificabilidade por medio dun coeficiente, o aproveitamento tipo deberá deducirse da edificabilidade resultante por aplicación das condicións xerais da edificación establecidas polo propio planeamento.
3. Para que o aproveitamento tipo poida expresarse por referencia ó uso e tipoloxía edificatoria característicos, o planeamento fixará xustificadamente os coeficientes de ponderación relativa entre o dito uso e tipoloxía, ó que sempre se lle asignará o valor da unidade, e os restantes, ós que corresponderán valores superiores ou inferiores, en función das circunstancias concretas do municipio e área de reparto.
4. Non será necesario que o plan xeral determine o aproveitamento tipo cando, efectuada a distribución dos sistemas xerais e a atribución de usos e intensidades, se poidan estimar suficientemente equilibrados os aproveitamentos.

Para estes efectos, o plan xeral deberá xustificar-la equivalencia e a nivelación do aproveitamento dos distintos polígonos en

razón á proporción de sistemas que se haberán de incluír ou adscribir en cada un deles e ó valor relativo dos usos e intensidades previstos.

Artigo 114º.-Cálculo en solo urbanizable.

En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada área de reparto determinarase dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes a ela, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do plan xeral que se manteñan.

Capítulo IV Regras xerais para a equidistribución

Sección 1ª Principios e criterios

Artigo 115º.-Obxecto.

1. A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regulariza-la configuración dos predios, situa-lo seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ó municipio.
2. Entenderase por instrumento de equidistribución ou reparcelación a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ó planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes ós interesados en proporción ós seus respectivos dereitos.
3. A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística.
4. A distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación será necesaria sempre que o plan lles asigne desigualmente ós predios afectados o volume ou superficie edificable, os usos urbanísticos ou as limitacións e cargas da propiedade.

Artigo 116º.-Contido do instrumento de equidistribución.

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

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

En solo urbano non-consolidado, o dereito dos propietarios afectados será proporcional ó valor urbanístico da superficie dos seus respectivos predios.

Non obstante, os propietarios, por unanimidade, poderán adoptar un criterio distinto.

- b) A valoración das parcelas achegadas e das resultantes deberá referirse ó momento de presentación do instrumento de equidistribución para a súa aprobación ou tramitación polo municipio.

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

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

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

- f) Para a determinación do valor das parcelas resultantes considerárase o valor de repercusión en parcela, determinado na forma que sinala a normativa sobre fixación de valores catastrais.

Se o valor de repercusión en parcela non estivese fixado pola Administración tributaria conforme as determinacións do plan en execución, ou perdera a súa vixencia, calcularase aquel aplicando os valores de repercusión obtidos polo método residual.

As compensacións económicas substitutivas ou complementarias por diferencias de adxudicación que, se é o caso, procedan fixaranse de conformidade co establecido nos parágrafos anteriores.

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

h) Cando a escasa contía dos dereitos dalgúns propietarios non permita que se lles adxudiquen predios independentes a todos eles, os soares resultantes adxudicaráselles en pro indiviso a tales propietarios. Non obstante, se a contía deses dereitos non alcanzase o 15 % da parcela mínima edificable, a adxudicación poderá substituírse por unha indemnización en metálico.

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

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

a) Os terreos edificados de acordo co planeamento.

b) Os terreos con edificación non axustada ó planeamento, cando a diferenza, en máis ou en menos, entre o aproveitamento que lle corresponda segundo o plan e o que correspondería ó propietario en proporción ó seu dereito na equidistribución sexa inferior ó 15 % deste último, sempre que non estiveran destinados a usos incompatibles coa ordenación urbanística.

c) Os inmobles que iniciasen expediente de declaración de ben de interese cultural ou estean incluídos nos catálogos ós que se refire o artigo 75.

Artigo 117º.-Procedemento de aprobación.

1. O expediente de aprobación do instrumento de equidistribución entenderase iniciado ó aprobarse a delimitación do polígono.

2. A iniciación do expediente de equidistribución implica, sen necesidade de declaración expresa, a suspensión do outorgamento de licencias de parcelación e edificación no ámbito do polígono.

3. Unha vez aprobado inicialmente polo órgano municipal competente, someterase o proxecto a información pública por un prazo mínimo de vinte días a través da correspondente publicación no Boletín Oficial da Provincia, con notificación individualizada ós interesados.

Para estes efectos, o municipio deberá ter á disposición do público un exemplar do expediente administrativo, con toda a documentación que conste.

4. A aprobación definitiva deberá recaer no prazo máximo de dous meses desde a conclusión do trámite de información pública. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, o instrumento de equidistribución entenderase aprobado por silencio agás nos supostos nos que na fase de información pública ou durante a instrución do expediente formulasen alegacións os propietarios ou titulares de dereitos afectados; nese caso o silencio terá efectos desestimatorios.

5. O procedemento establecido neste artigo aplicaráselles con carácter supletorio ós sistemas de actuación indirectos previstos na lei.

Artigo 118º.-Efectos.

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

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

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

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

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

Artigo 119º.-Extinción ou transformación de dereitos e cargas.

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

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

3. Existindo subrogación real e compatibilidade co planeamento urbanístico, se a situación e as características do novo predio fosen incompatibles coa subsistencia dos dereitos reais ou cargas que deberían recaer sobre eles, as persoas ás que estes dereitos ou cargas favorecesen poderán obter a súa transformación nun dereito de crédito con garantía hipotecaria sobre o novo predio, na contía na que a carga se valorara. O rexistrador da propiedade que aprecie tal incompatibilidade farao constar así no asento respectivo. En defecto de acordo entre as partes interesadas, calquera delas poderá acudir ó xulgado competente da orde civil para obter unha resolución declarativa da compatibilidade ou incompatibilidade e, neste último caso, para fixa-la valoración da carga e a constitución da mencionada garantía hipotecaria.

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

Artigo 120º.-Inscrición.

Unha vez firme en vía administrativa o acordo de aprobación definitiva do instrumento de equidistribución, procederase á súa inscrición no rexistro da propiedade, na forma que se establece na lexislación aplicable.

Artigo 121º.-Efectos tributarios e supletoriedade das normas de expropiación forzosa.

1. As adxudicacións de terreos a que dea lugar a equidistribución, cando se efectúan en favor dos propietarios comprendidos no correspondente polígono e en proporción ós seus respectivos dereitos, gozarán de tódalas exencións tributarias que estableza a lexislación aplicable. Respecto da incidencia destas transmisións no imposto sobre o incremento do valor dos terreos de natureza urbana haberá que aterse ó disposto na normativa estatal.

2. Supletoriamente aplicaránselle á equidistribución as normas da expropiación forzosa.

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

Artigo 122º.-Obxecto.

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

As eventuais variacións no valor dos predios compensaranse en metálico ou na forma en que cada caso se estableza no correspondente procedemento.

2. O procedemento para delimita-las zonas de normalización de predios, se non se contivese no planeamento de ordenación detallada, iniciárase de oficio ou por instancia de parte, e deberá incluír unha memoria e planos xustificativos, someténdose a audiencia dos interesados por prazo de vinte días. A competencia para a resolución do procedemento correspóndelle ó órgano municipal competente.

Capítulo V Polígonos de execución e outros instrumentos da xestión urbanística

Artigo 123º.-Polígonos.

1. Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie. En solo urbano non-consolidado, os polígonos poderán ser descontinuos só para os efectos de incluír terreos destinados a sistemas xerais.

2. A execución do planeamento realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os sistemas xerais ou as actuacións illadas previstas no artigo 124 desta lei.

3. A delimitación de polígonos deberá garantir o equilibrio entre os beneficios e cargas dentro de cada área de reparto. Para estes efectos, non poderán delimitarse polígonos que teñan unha diferenza de aproveitamento superior ao 15% en relación co aproveitamento tipo da área de reparto correspondente nin que impliquen unha desproporcionada diferenza das cargas de urbanización ou de asignación de reservas para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

4. A delimitación dos polígonos definidos polo plan poderá ser reaxustada, de oficio ou por instancia de parte, segundo os trámites procedementais sinalados polo artigo 117 desta lei, sen alterar en ningún caso a ordenación urbanística establecida polo plan nin implicar unha variación da superficie superior ao 20% do ámbito delimitado.

Artigo modificado:Artigo 123 apartado 3 nova redacción por artigo 4 apartado terceiro e apartado 4 engadido por artigo 4 apartado terceiro.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 123 apartado 3 engadido por artigo único apartado cinco.

Artigo 124º.-Actuacións illadas.

O municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento. A obtención dos terreos necesarios realizarase mediante a aplicación dos mecanismos previstos no artigo 166.1 desta lei.

Artigo 125º.-Sociedades mercantís para a execución do planeamento.

1. As entidades locais e demais administracións públicas poderán constituír sociedades mercantís cun capital social que pertenza íntegra ou maioritariamente a elas, segundo a lexislación aplicable, para a execución dos plans de ordenación.
2. A participación da iniciativa privada no capital social deberá realizarse de acordo cos principios de publicidade e concorrência inherentes á contratación administrativa. Non obstante, a administración poderá ofrecérle-la subscripción dunha parte do capital da sociedade que se vai constituír a tódolos propietarios afectados sen licitación. A distribución da devandita parte do capital entre os propietarios que aceptasen participar na sociedade farase en proporción á superficie dos seus terreos.
3. A administración poderalles encomendar a estas sociedades instrumentais, de forma directa, a execución das obras de urbanización e as operacións de xestión e execución do polígono, calquera que sexa o sistema de actuación elixido.

Capítulo VI Sistemas de actuación

Sección 1ª Disposicións xerais

Artigo 126º.-Clases de sistemas de actuación.

1. Os polígonos desenvolvanse polo sistema de actuación que a administración determine en cada caso.
2. Os sistemas de actuación son os seguintes:
 - a) Sistemas de actuación directos:
 1. Cooperación.
 2. Expropiación.
 - b) Sistemas de actuación indirectos:
 1. Concerto.
 2. Compensación.
 3. Concesión de obra urbanizadora.
3. A expropiación forzosa poderá aplicarse, ademais, para a execución dos sistemas xerais da ordenación urbanística do territorio ou dalgún dos seus elementos, ou para realizar actuacións illadas en solo urbano.

Artigo 127º.-Elección do sistema de actuación.

1. O municipio elixirá o sistema de actuación aplicable tendo en conta as características e complexidades da iniciativa que se vai desenvolver, os medios cos que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorran.
2. A determinación do sistema de actuación deberá incluírse obrigatoriamente nos instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada do solo urbano non-consolidado e do solo urbanizable. A modificación do sistema de actuación poderá ser aprobada polo municipio, de oficio ou por instancia dos particulares interesados, logo da información pública por prazo de vinte días mediante anuncio que se publicará no Boletín Oficial da Provincia e con notificación individualizada ós propietarios afectados.

Cando os propietarios sexan descoñecidos, se ignore o lugar de notificación ou intentada a notificación non puidese practicarse, a notificación farase por medio de anuncios no taboleiro de edictos do municipio e no Boletín Oficial da Provincia.

3. Cando se fixase un sistema de xestión indirecta e non se executara conforme os prazos ou plans de etapas establecidos, ou transcorrese máis dun ano desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico detallado sen que se iniciara o proceso de desenvolvemento e execución, o municipio poderá substituí-lo sistema de execución polo procedemento establecido no número anterior. O cambio de sistema non se materializará se os afectados ofrecen no trámite de información pública garantías bastantes dos gastos de urbanización pendentes e as formalizan no prazo que acorde o municipio.

Artigo 128º.-Cumprimento das previsións de urbanización establecidas.

1. As previsións de urbanización e o cumprimento dos deberes de cesión e equidistribución deberán ser desenvolvidas nos prazos establecidos para o efecto no planeamento detallado.

2. Os deberes ós que se refire o número anterior consideraranse cumpridos na seguinte forma:

- a) O deber de cesión e de distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.
 - b) O deber de executa-la urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas no correspondente proxecto de urbanización.
3. O incumprimento destas obrigacións, cando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que a administración poida substituír de oficio o sistema de actuación e optar por un sistema de actuación directo, con independencia das restantes consecuencias que, se é o caso, puidesen derivar do incumprimento.

O incumprimento da obrigación de urbanizar faculta o municipio para substituí-lo sistema de actuación polo de expropiación.

Así mesmo, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá acorda-la actuación pública directa do Instituto Galego da Vivenda e Solo a través do sistema de expropiación forzosa polo procedemento de taxación conxunta, que se adoptará logo da audiencia ó concello e ós propietarios incumplidores.

4. O incumprimento dos propietarios das obrigacións sinaladas no apartado primeiro deste precepto provocará a incautación da garantía prestada para satisfacer as responsabilidades derivadas da execución das obras de urbanización.

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

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

Artigo 129º.-Polígonos con exceso de aproveitamento real.

1. Cando os aproveitamentos permitidos polo planeamento nun polígono excedan dos susceptibles de apropiación polo conxunto de propietarios incluídos naquel, os excesos corresponderánlle ó municipio.

2. Os ditos excesos deberán destinarse a compensar a propietarios con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación na área de reparto na que se atopen. Se tras esta compensación existise aproveitamento excedentario, deberá destinarse a calquera dos fins do patrimonio municipal do solo.

Artigo 130º.- Polígonos con aproveitamento real inferior ó susceptible de apropiación.

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

Artigo 131º.-Distribución xusta de cargas e beneficios.

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

2. Cando no polígono existan bens de dominio público obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, o aproveitamento urbanístico correspondente á súa superficie pertenceralle á administración titular daqueles.

Cando as superficies dos bens de dominio e uso público anteriormente existentes fosen iguais ou inferiores ás que resulten como consecuencia da execución do plan, entenderanse substituídas unhas por outras. Se tales superficies fosen superiores, a administración percibirá o exceso, na proporción que corresponda, en terreos edificables.

Artigo 132º.-Gastos de urbanización.

1. A totalidade dos gastos de urbanización e os xerais da xestión serán sufragados polos afectados en proporción ós aproveitamentos que respectivamente lles correspondan.

2. Nos gastos incluíranse, como mínimo, os seguintes conceptos:

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

b) As obras de urbanización das instalacións e infraestruturas consideradas sistemas xerais incluídos nos correspondentes sectores ou polígonos, nas condicións fixadas no planeamento.

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

d) As indemnizacións procedentes pola extinción de arrendamentos ou dereitos de superficie referidos a edificios e construcións que deban ser demolidos con motivo da execución do planeamento.

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

f) A canalización e instalación das redes de telecomunicacións.

g) Os gastos de control de calidade da urbanización.

h) Calquera outro asumido no proxecto de equidistribución.

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

Artigo 133º.-Réxime de contratación das obras de urbanización.

A contratación das obras de urbanización realizarase sempre de acordo cos principios de publicidade e concorrência. Cando o organismo contratante sexa a administración terá que respectar ademais as prescricións da lexislación de contratos das administracións públicas.

Sección 2ª Sistema de cooperación

Artigo 134º.- Determinacións xerais.

1. No sistema de cooperación os propietarios achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración executa as obras de urbanización con cargo a eles.

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

3. Poderán constituírse asociacións administrativas de propietarios, ben por iniciativa destes ou do propio municipio, coa finalidade de colaborar na execución das obras de urbanización, debendo integrar, como mínimo, o 25 % da propiedade da superficie afectada.

4. O procedemento, contido e demais normativa aplicable á reparcelación axustarase ó disposto no capítulo IV do título IV desta lei.

Artigo 135º.-Cargas da urbanización.

1. A distribución dos custos de urbanización farase en proporción ó valor dos predios que lles sexan adxudicados na reparcelación ou, no caso de innecesariedade desta, en proporción ó aproveitamento dos seus respectivos predios.

2. O municipio actuante poderá esixirlles ós propietarios afectados o pagamento de cantidades a conta dos gastos de urbanización. Estas cantidades non poderán exceder do importe dos investimentos previstos para os próximos seis meses.

3. O municipio poderá, así mesmo, cando as circunstancias o aconsellen, convir cos propietarios afectados un aprazamento no pagamento dos gastos de urbanización de conformidade co previsto na lexislación de facendas locais.

Artigo 136º.-Reservas de terreos para gastos de urbanización.

1. O proxecto de reparcelación determinará as parcelas resultantes destinadas a compensar, se é o caso, os gastos de urbanización previstos e as súas posibles rectificacións.

2. A administración poderá allea-los terreos reservados para atende-los gastos de urbanización ou contratar con empresas urbanizadoras a execución material das obras, a cambio de determinado aproveitamento lucrativo con cargo ós ditos terreos.

3. En todo caso, os alleamentos e as obras realizaranse conforme as prescricións da lexislación de contratos das administracións públicas relativas á capacidade das empresas, publicidade, procedementos de licitación e formas de adxudicación.

4. Concluídas as obras, o aproveitamento urbanístico sobranse, tras atende-los gastos de urbanización, distribuirase entre os propietarios, na proporción que corresponda ós seus respectivos bens orixinarios.

Artigo 137º.-Colaboración dos propietarios.

1. Os propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie total do polígono poderán ofrece-la súa colaboración ó municipio, que se concretará na entrega de planos, documentos e calquera tipo de antecedentes, así como na elaboración e presentación do proxecto de reparcelación, co alcance que se determine no compromiso que se formalice.

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

Artigo 138º.-Iniciativa.

O proxecto de reparcelación será formulado de oficio polo municipio ou polos propietarios que representen, como mínimo, o 25 % da superficie do polígono.

Artigo 139º.-Reparcelación voluntaria.

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

2. Nestes casos, a proposta de reparcelación formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública, na que farán consta-la aceptación de todos eles, será sometida a información pública durante vinte días mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e obxecto de informe polos servizos municipais correspondentes, e seralle elevada ó municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

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

4. O proxecto enténdese aprobado se transcorre un mes desde a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación e non se formulasen alegacións ou obxeccións no trámite de información pública.

Sección 3ª Sistema de expropiación

Artigo 140º.-Determinacións xerais.

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

2. A expropiación aplicarase por polígonos completos e abranguerá tódolos bens e dereitos incluídos neles, sen prexuízo do disposto nos artigos 146 e seguintes desta lei.

3. Mediante este sistema, a administración expropiante obtén a propiedade de tódolos bens e dereitos incluídos no polígono, executa as obras de urbanización e, posteriormente, allea as parcelas resultantes ou susceptibles de edificación.

Artigo 141º.-Formas de xestión.

Cando se fixe a expropiación como sistema de actuación para un polígono, poderán utilizarse as formas de xestión que permita a lexislación de réxime local aplicable e que resulten máis adecuadas ós fins de urbanización e edificación previstos no planeamento.

Artigo 142º.-Prezo xusto.

1. O prezo xusto expropiatorio dos terreos determinarase de acordo co establecido na lexislación básica do Estado. O seu pagamento efectivo poderá realizarse en metálico ou, mediante acordo co expropiado, en especie asignándolle aproveitamento lucrativo de titularidade municipal en correspondencia co valor fixado como prezo xusto, e logo da valoración técnica do aproveitamento transmitido.

2. A administración actuante poderá aplica-lo procedemento de taxación conxunta conforme o disposto no artigo seguinte ou segui-lo expediente de valoración individual de acordo co establecido na lexislación xeral de expropiación forzosa.

Artigo 143º.-Taxación conxunta.

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

a) Delimitación do ámbito territorial, cos documentos que o identifiquen en canto a situación, superficie e lindeiros, coa descrición de bens e dereitos afectados e a relación das persoas titulares.

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

c) Follas de 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 aprobado inicialmente e exposto ao público polo prazo dun mes, para que aquelas persoas que poidan resultar interesadas formulen as observacións e reclamacións que estimen convenientes, en particular no que atinxe á titularidade ou valoración dos seus respectivos dereitos.

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

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

5. Cando o órgano expropiante non sexa o municipio, oírase a este por igual prazo dun mes. O período de audiencia á administración municipal poderá coincidir en todo ou en parte co das persoas interesadas.

6. Emitido informe sobre as alegacións, someterase o expediente á aprobación do órgano municipal competente ou, de ser tramitada pola Administración autonómica, á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo.

7. A resolución aprobatoria do expediente notificaránselles ás persoas interesadas titulares de bens e dereitos que figuran nel, e conferíraselles un prazo de vinte días, durante o cal poderán manifestar por escrito ante o órgano expropiante a súa desconformidade coa valoración establecida no expediente aprobado.

En tal caso, daráselle traslado do expediente e da folia de aprecio impugnada ao Xurado de Expropiación de Galicia, para efectos de fixar o prezo xusto, que, en todo caso, se fará de acordo cos criterios de valoración establecidos na lexislación vixente.

8. Se as persoas interesadas non formularsen 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 na alínea 2 deste artigo non darán lugar á nulidade ou reposición de actuacións, sen prexuízo de que as persoas interesadas conserven o seu dereito a ser indemnizadas na forma que corresponda.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 143 nova redacción por artigo único apartado 38.

Artigo 144º.-Aprobación e efectos do procedemento de taxación conxunta.

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

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

3. O pagamento do prezo xusto só se fará efectivo, consignándose en caso contrario o seu importe, na forma determinada pola lexislación básica do Estado.

4. Cando por acto administrativo ou resolución xudicial houbese que incluír bens ou dereitos que non fosen tidos en conta na aprobación do expediente, retrotraeranse as actuacións ata o momento de elaborarse a relación de bens e dereitos afectados para os únicos efectos de incluír nesta os novos bens e dereitos, e conservaranse os demais actos e trámites e manteranse en todo caso os efectos de aprobación do expediente ao que se refire este artigo.

[Lei 15/2010, do 28 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 144 apartado 4 engadido por artigo 18 apartado un.

Artigo 145º.-Procedemento individual de expropiación.

No caso de que non se utilice o procedemento de taxación conxunta, seguirase o que establece a lexislación do Estado para a expropiación individualizada.

Artigo 146º.-Exclusión da expropiación.

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

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

3. Nos supostos previstos no artigo 148, será requisito imprescindible para que poida acordarse a exclusión da expropiación a presentación da escritura de reparcelación voluntaria.

4. Así mesmo, o órgano expropiante, logo da audiencia do propietario e información pública polo prazo de vinte días mediante anuncio no Diario Oficial de Galicia, poderá acordar de oficio a exclusión sempre que se trate de terreos edificados destinados ó uso establecido polo plan que se executa. Neste caso, a administración fixará as condicións, termos e proporción nos que o propietario deberá vincularse á xestión urbanística.

Artigo 147º.-Requisitos.

1. Para resolver a petición de exclusión, a administración deberá ter especialmente en conta que as características dos terreos non atranquen o proceso de execución. Para este fin, poderá esixirse unha superficie mínima que permita a realización dunha actuación edificatoria independente.

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

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

Artigo 148º.-Adxudicación de parcelas excluídas da expropiación.

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

Artigo 149º.-Incumprimento do propietario de bens excluídos.

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

Sección 4ª Sistema de concerto**Artigo 150º.-Características do sistema.**

1. O sistema de concerto poderá utilizarse cando tódolos terreos do polígono, agás os de uso e dominio público, se é o caso, pertencen a un único propietario, ou ben cando tódolos propietarios do polígono garantan solidariamente a actuación.

2. No sistema de concerto asumirá o papel de urbanizador o propietario único, ou ben o conxunto de propietarios que garantan solidariamente a actuación.

Artigo 151º.-Formas de xestión do sistema.

1. No sistema de concerto a xestión da actividade de execución poderá ser realizada:

a) Mediante a constitución en escritura pública por tódolos propietarios dunha entidade urbanística de xestión, que terá natureza administrativa e duración limitada á da actuación, agás que asuma tamén a conservación da urbanización realizada. Para estes efectos, a escritura pública de constitución deberá conte-los estatutos polos que se rexerá a entidade así como unha proposta de equidistribución.

b) A través de sociedade mercantil constituída para tal efecto, sempre que no seu capital participen tódolos propietarios.

c) Directamente polo único propietario da totalidade dos terreos afectados.

2. Tanto á entidade urbanística de xestión coma á sociedade constituída polos propietarios poderán incorporarse, como membros ou socios, persoas ou entidades que acheguen financiamento ou asuman a realización das obras de urbanización e edificación precisas nos termos fixados polos particulares, que deberán ser aprobados polo municipio competente.

Artigo 152º.-Sociedade mercantil.

1. Os propietarios deberán, en todo caso, achegarlle á sociedade mercantil que constitúan para a xestión e execución da actuación a totalidade dos terreos, edificacións e construcións dos que sexan titulares no ámbito do polígono de actuación.

2. O municipio estará representado, como mínimo, por un conselleiro ou administrador, que terá o dereito de veto suspensivo, por tempo máximo dun mes, de calquera acordo social, exercitable no acto de votación, se estivese presente, ou nos cinco días hábiles seguintes á fidedigna notificación daquel se non asistise á reunión social.

En todo caso, o procedemento deberá ser resolto dentro do prazo dun mes desde a formulación do veto suspensivo e, durante o tempo de vixencia daquel, o municipio e a sociedade poderán chegar a unha solución acordada.

Artigo 153º.-Procedemento.

1. A proposta de equidistribución formulada polos propietarios afectados e formalizada en escritura pública será sometida a información pública durante vinte días mediante anuncio publicado no Boletín Oficial da Provincia e obxecto de informe polos servizos municipais correspondentes, e seralle elevada ó municipio para que se pronuncie sobre a aprobación definitiva.

2. O proxecto de equidistribución enténdese aprobado se transcorre un mes desde a finalización da información pública sen que se producise acordo expreso de aprobación, sempre que non se formularsen reparos ou obxeccións polos afectados.

Sección 5ª Sistema de compensación

Artigo 154º.-Concepto.

No sistema de compensación, os propietarios achegan os terreos de cesión obrigatoria, realizan á súa custa a urbanización nos termos e condicións que se determinen no plan e constitúense en xunta de compensación.

Artigo 155º.-Constitución da xunta de compensación.

1. Cando o sistema de compensación veña establecido no planeamento para un determinado polígono, a súa efectiva aplicación requirirá que os propietarios presenten o proxecto de estatutos e de bases de actuación, e que no momento de aprobación definitiva daqueles superen o 50 % da superficie do polígono. A antedita iniciativa deberá presentarse no prazo máximo de tres meses, contados desde a aprobación definitiva do planeamento detallado.

2. A administración procederá á súa aprobación inicial, agás que infrinxisen as normas legais aplicables, publicará o acordo de aprobación no Boletín Oficial da Provincia e nun dos xornais de maior circulación, e someterá a información pública por prazo de vinte días. Simultaneamente notificarállelo de forma individual ós propietarios ou titulares de dereitos de contido patrimonial no polígono, a fin de que, por idéntico termo, formulen as alegacións pertinentes sobre o proxecto das bases de actuación e dos estatutos, rexeitando calquera outra obxección ou reparo, e soliciten a súa incorporación. Concluída a fase de información pública, o órgano municipal competente deberá outorga-la aprobación definitiva no prazo máximo dun mes, transcorrido o cal se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Poderase prescindir deste procedemento de aprobación de bases e estatutos da xunta de compensación se o concello previamente aprobara, con carácter xeral, un modelo de bases e estatutos, con información pública e publicación no Boletín Oficial da Provincia, e os propietarios que representaran, como mínimo, o 70 % da superficie do polígono consentisen a súa aplicación, en escritura pública ou documento administrativo fidedigno no prazo establecido no número 1.

3. A xunta de compensación deberá constituírse no prazo máximo dun mes, desde a aprobación definitiva de estatutos e bases de actuación ou, se é o caso, desde que os propietarios consentisen a aplicación do modelo xeral de bases e estatutos aprobado polo municipio.

Para estes efectos hase requirir a tódolos propietarios, mediante notificación individualizada, para que constitúan a xunta de compensación no prazo indicado.

4. A xunta de compensación terá natureza administrativa, personalidade xurídica propia e plena capacidade para o cumprimento dos seus fins.

5. Un representante do municipio formará parte do órgano rector da xunta de compensación en todo caso, e será designado no acordo de aprobación definitiva das bases e estatutos.

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

7. Os acordos da xunta de compensación serán recorribles ante o municipio.

Artigo 156º.-Incorporación de propietarios á xunta de compensación.

1. Os propietarios do polígono que non solicitasen o sistema poderán incorporarse con igualdade de dereitos e obrigacións á xunta de compensación, se non o fixeran nun momento anterior, dentro do prazo dun mes, a partir da notificación do acordo de aprobación definitiva dos estatutos e bases de actuación da xunta de compensación ou da certificación administrativa de aplicación a este polígono concreto das bases e estatutos aprobados con carácter xeral polo municipio. Transcorrido o dito prazo, a incorporación só será posible se non atranca o desenvolvemento do proceso e o aproba a xunta de compensación, de conformidade cos seus estatutos.

Se algúns propietarios do polígono non se incorporaran á xunta de compensación, esta poderá solicitar do municipio ou ben a expropiación dos ditos predios, tendo a condición de beneficiaria dela, ou ben a ocupación dos ditos predios en favor da xunta de compensación a fin de posibilita-la execución das obras de urbanización previstas, recoñecéndoselles ós seus titulares o dereito á adxudicación de terreos edificables en proporción á superficie achegada coa redución adecuada para compensa-los gastos de urbanización correspondentes.

Neste último caso, aínda se os terreos quedasen directamente afectados ó cumprimento das obrigacións inherentes ó sistema, a xunta de compensación só actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre os predios que pertencen ós propietarios incorporados voluntariamente a ela.

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

2. Poderán tamén incorporarse á xunta de compensación empresas urbanizadoras que vaian participar cos propietarios na xestión do polígono.

Artigo 157º.-Proxecto de compensación.

1. De acordo co establecido nas bases de actuación, a xunta de compensación formulará o correspondente proxecto de compensación. Para a definición de dereitos achegados, valoración dos predios resultantes, regras de adxudicación, aprobación, efectos do acordo aprobatorio e inscrición no rexistro da propiedade do mencionado proxecto haberá que aterse ó disposto no capítulo IV deste título. Malia o anterior, por acordo unánime de tódolos afectados poden adoptarse criterios diferentes, sempre que non sexan contrarios á lei ou ó planeamento aplicable, nin lesivos para o interese público ou de terceiros.

2. No proxecto de compensación deberá incluírse a valoración e correspondente indemnización dos dereitos que se extingan. Poderá acudir ante o Xurado de Expropiación de Galicia no caso de discrepancia coa valoración aprobada no proxecto de compensación. Sen embargo, a aprobación definitiva do proxecto de compensación constituirá título suficiente para a ocupación dos inmobles que correspondan, unha vez que se constituía en depósito ou se efectúe o pagamento das indemnizacións ás que se refire este número.

3. O proxecto de compensación será aprobado segundo o procedemento establecido polo artigo 117 desta lei, coa excepción de que a aprobación inicial corresponderalle á xunta de compensación e a aprobación definitiva ao concello.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 157 apartado 3 nova redacción por artigo 4 apartado cuarto.

Artigo 158º.-Xunta de compensación e transmisión de terreos.

1. A incorporación dos propietarios á xunta de compensación non presupón, agás que os estatutos dispuxesen outra cosa, a transmisión a ela dos inmobles afectados ós resultados da xestión común. En todo caso, os terreos quedarán directamente afectados ó cumprimento das obrigacións inherentes ó sistema, con anotación no rexistro da propiedade na forma que determina a lexislación estatal.

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

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

4. Ás transmisións de terreos que se realicen como consecuencia da constitución da xunta de compensación por contribución dos propietarios do polígono, no caso de que así o dispuxesen os estatutos, e ás adxudicacións de soares que se realicen a favor dos propietarios en proporción ós terreos incorporados por aqueles aplicaráselle-las exencións tributarias que establece a lexislación estatal ou autonómica correspondente, en especial, as previstas no artigo 159.4 do Real decreto legislativo 1/1992, do 26 de xuño.

Artigo 159º.-Responsabilidade da xunta de compensación e obrigacións dos seus membros.

1. A xunta de compensación será directamente responsable, fronte á administración competente, da urbanización completa do polígono e, se é o caso, da edificación dos soares resultantes, cando así se establecese.
2. O incumprimento polos membros da xunta de compensación das obrigacións e cargas impostas por esta lei habilitará o municipio para expropiar os seus respectivos dereitos en favor da xunta de compensación, que terá a condición xurídica de beneficiaria.
3. As cantidades debidas á xunta de compensación polos seus membros poderán ser esixidas por vía de constrinximento, logo da petición da xunta de compensación ó municipio.

Artigo 160º.-Substitución do sistema de compensación.

1. No suposto de que non se consiga a participación voluntaria de propietarios que representen a superficie requirida para a determinación do sistema de compensación e aprobación de estatutos, bases de actuación e proxecto de compensación, aqueles que estean dispostos a promover a execución poderán solicitar do municipio a substitución do sistema por algún dos sistemas de actuación directos ou o de concesión de obra urbanizadora.
2. Os propietarios que formulen esta petición e se comprometan a facer efectivas as súas obrigacións conservarán a plenitude dos seus dereitos e poderán realizar as operacións de colaboración previstas nos sistemas de actuación directos sempre que cumpran as condicións establecidas para cada suposto.

Sección 6ª Sistema de concesión de obra urbanizadora**Artigo 161º.-Características do sistema.**

1. O sistema de concesión de obra urbanizadora é un sistema de actuación indirecta no que o municipio lle outorga ó axente urbanizador ou concesionario a realización das obras de urbanización, procedendo este á distribución dos beneficios e cargas correspondentes, obtendo a súa retribución en terreos edificables ou en metálico conforme o convindo co municipio.
2. Sen prexuízo do disposto no artigo 160 desta lei, unha vez transcorrido o prazo de dous anos contado desde a aprobación definitiva do planeamento detallado que ordene o polígono, a aplicación efectiva deste sistema poderá ser acordada de oficio polo municipio ou por iniciativa de calquera persoa aínda que non sexa propietaria de solo no ámbito de actuación.

Artigo 162º.-Procedemento.

1. No caso de iniciativa pública, o municipio aprobará as bases que rexerán o concurso para a selección da oferta, que deberán incluír como mínimo as circunstancias previstas no apartado 2 deste artigo. O procedemento de selección e adjudicación da concesión rexeráse polas disposicións contidas na lexislación de contratos das administracións públicas.
2. Nos supostos de iniciativa privada, a proposta dos particulares para participar da acción urbanizadora deberá conter os seguintes documentos:
 - a) Proposición xurídico-económica que deberá incluír os compromisos adquiridos voluntariamente polo promotor da iniciativa, as garantías financeiras e reais, os prazos de inicio e conclusión das obras de urbanización e, se é o caso, de edificación, ademais das cláusulas penais previstas para o suposto de incumprimento.
 - b) As condicións económicas dirixidas ós propietarios de solo, que incluírán a oferta de compra de terreos, por prezo determinado, e a oferta de incorporación ó proceso urbanizador, especificando a retribución que lle corresponda ó urbanizador en terreos edificables ou en metálico a través das cotas de urbanización. No caso de non existir acordo, a valoración realizarase conforme o disposto na lexislación básica estatal.
 - c) Un anteproxecto de urbanización detallado, que permita avaliar correctamente as calidades e as ofertas económicas presentadas, así como as cesións e compensacións que considere oportunas superiores ás previstas na lei.
3. Presentada a iniciativa, o municipio nun prazo de dous meses poderá desestimala por causas xustificadas, incluídas as referidas ó exercicio da potestade de planeamento.
4. No caso de asumir a iniciativa privada, procederase a tramitar un procedemento de concorrencia, coas seguintes particularidades:
 - a) Durante o período de información pública, que non poderá ser inferior a un mes, poderán ser presentadas melloras ou alternativas á iniciativa formulada.
 - b) O pleno da corporación elixirá entre as proposicións presentadas a que considere máis adecuada ós intereses públicos, outorgando o título concesional onde deberán figurar as cláusulas, obrigacións e dereitos do concesionario.
5. Os propietarios que rexeiten a oferta de compra e de incorporación ó proceso urbanizador serán expropiados e procederase

á ocupación urxente dos terreos.

Artigo 163º.-Responsabilidade.

O custo dos investimentos, instalacións, obras e compensacións necesarias para executa-lo planeamento será garantido en forma e proporción suficientes e financiado polo urbanizador responsable da actuación, quen poderá repercutilo na propiedade dos soares resultantes.

Artigo 164º.-Retribución.

1. O urbanizador obterá a súa retribución a custa dos propietarios, en terreos edificables ou en metálico, nos termos establecidos na concesión.

2. A retribución en terreos farase efectiva mediante a reparcelación.

3. A retribución en metálico farase efectiva mediante cotas de urbanización acordadas entre urbanizador e propietarios ou, no seu defecto, aprobadas polo municipio, que deberán satisfacerlos propietarios, quedando suxeitos os terreos ó pagamento de tales cotas, como carga real, que figurará no proxecto de reparcelación. O urbanizador poderá solicitar do municipio a exacción por vía de constrinximento das cotas debidas polos propietarios.

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

Artigo 165º.-Definicións.

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2. Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implanta-las infraestructuras básicas do modelo de cidade.

3. Non terán o carácter de sistemas xerais os terreos, instalacións e infraestructuras de titularidade estatal ou autonómica de carácter supramunicipal que non estean recollidos no plan xeral, e cunha vocación que exceda do servizo ó municipio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial de aplicación.

4. Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do municipio, que están deseñados ou previstos predominantemente para o servizo do polígono ou sector, se é o caso.

Artigo 166º.-Obtención dos sistemas xerais.

1. Os terreos destinados a sistemas xerais que deban implantarse sobre solo rústico ou urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

Tanto no suposto do convenio coma no caso da permuta forzosa os técnicos municipais taxarán previamente o valor dos terreos que se van obter e o dos aproveitamentos ou solos municipais conforme os criterios de valoración establecidos na lexislación estatal aplicable.

2. A expropiación dos terreos de sistemas xerais deberá realizarse dentro dos cinco anos seguintes á aprobación do planeamento detallado que lexitime a súa execución.

3. Os terreos destinados polo planeamento a sistemas xerais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable ou, se é o caso, solo rústico incluído nunha área de reparto obteranse:

- a) Por cesión obrigatoria derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.
- b) Por ocupación directa.
- c) Por permuta forzosa.
- d) Mediante expropiación forzosa.

e) Por convenio urbanístico, debendo incluírse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensa-los propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.

4. A obrigação de cesión gratuíta dos terreos destinados a sistemas xerais inclúe tamén a realización das obras de urbanización, das instalacións e das infraestructuras, nas condicións que estableza o plan xeral.

Artigo 167º.-Obtención de terreos destinados a dotacións locais.

1. Os terreos destinados polo planeamento a dotacións locais en solo urbano consolidado obteranse mediante expropiación forzosa, por convenio entre a administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.

2. Os terreos destinados a dotacións locais en solo urbano non-consolidado e en solo urbanizable obteranse mediante cesión obrigatoria e gratuíta a través do sistema de actuación que se adopte ou por expropiación, ocupación directa ou permuta forzosa.

3. A obrigação de cesión gratuíta dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, a custa dos propietarios incluídos no correspondente polígono.

Artigo 168º.-Permuta forzosa.

1. Os terreos destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais poderán obterse mediante permuta forzosa con terreos pertencentes ó patrimonio público de solo e que sexa de características adecuadas para servir de soporte ó aproveitamento urbanístico que corresponda subxectivamente ó seu propietario, agás que este acepte voluntariamente a entrega de terreos que non cumpran este requisito.

2. A permuta forzosa de terreos require que se determinase previamente:

a) O aproveitamento urbanístico que lle corresponde ó propietario afectado.

b) Os terreos pertencentes ó patrimonio público de solo que van ser permutados.

c) De non poder ser materializada a totalidade do aproveitamento, a indemnización que hai que satisfacer en metálico pola parte de aproveitamento non materializable neles.

3. A permuta forzosa de terreos hase levar a cabo polo procedemento previsto no artigo 170, debéndose incluír na acta a descrición dos terreos do patrimonio público de solo obxecto da permuta e, se é o caso, a indemnización complementaria e o momento do seu aboamento.

Artigo 169º.-Ocupación directa.

1. Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais mediante o recoñecemento ó seu titular do dereito ó aproveitamento no polígono ó que se vincule.

2. A ocupación directa require que estea aprobada a ordenación pormenorizada, tanto dos terreos que se van ocupar, con determinación do aproveitamento que lles corresponda ós seus propietarios, coma do polígono no que vaian integrarse.

Artigo 170º.-Procedemento para a ocupación directa.

1. O procedemento de aplicación da ocupación directa axustarase ás disposicións regulamentarias que se dicten e, en todo caso, ás seguintes regras:

a) A administración actuante publicará no Boletín Oficial da Provincia a relación dos terreos e propietarios afectados, os aproveitamentos urbanísticos correspondentes a cada un deles e o polígono onde se deberán facer efectivos os seus dereitos. Así mesmo e de modo simultáneo notificaráselles ós propietarios e titulares de dereitos de contido económico sobre os terreos a ocupación prevista e o resto de circunstancias relevantes.

b) Abrirase un período de información pública durante un prazo de vinte días para efectuar alegacións. Simultaneamente o municipio solicitaralle certificación de dominio e cargas ó rexistro da propiedade, así como a práctica dos asentos que procedan.

c) A ocupación só se poderá levar a cabo transcorrido o prazo de vinte días contado desde a notificación ou publicación, levantándose acta na que se farán constar polo menos:

1.º. Lugar e data de outorgamento.

2.º. Identificación dos titulares dos terreos que se van ocupar ou de dereitos sobre estes e a súa situación rexistral.

3.º. Superficie que se vai ocupar e aproveitamento urbanístico que lle corresponda.

4.º. Polígono onde se fará efectivo este aproveitamento.

d) No caso de propietarios descoñecidos, non comparecentes, incapacitados sen persoa que os represente, ou cando se trate de propiedade litixiosa, entenderanse as actuacións co ministerio fiscal.

e) O municipio expedirá a favor de cada un dos propietarios de terreos ocupados certificación dos puntos sinalados no apartado c) deste artigo, remitíndolle á vez unha copia da devandita certificación, acompañada do correspondente plano, ó rexistro da propiedade para inscribi-la superficie ocupada a favor do municipio, nos termos que resulten da lexislación estatal aplicable.

f) Transcorridos catro anos sen que se procedese á execución do planeamento no polígono onde os propietarios fosen integrados, estes terán dereito a esixir da administración que se inicie o expediente expropiatorio dos seus terreos, nos termos e co procedemento establecido no artigo 99 desta lei.

2. Os propietarios e titulares de dereitos de contido patrimonial afectados polas ocupacións reguladas neste artigo terán dereito a ser indemnizados nos termos establecidos na lexislación estatal sobre expropiación forzosa que resulte aplicable, polo período que medie desde a ocupación ata a aprobación definitiva do instrumento de equidistribución.

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

Artigo 171º.-Sistema de cesión de viais.

O sistema de cesión de viais no solo de núcleo rural hase aplicar conforme as seguintes regras:

- a) Os propietarios deberán cederlle ó municipio os terreos destinados polo planeamento a viais, fóra das aliñacións, que resulten necesarios para que a parcela sexa edificable de acordo coas determinacións desta lei e do planeamento.
- b) O cumprimento efectivo do deber de cesión terá lugar coa solicitude da licencia. Esta cesión formalizarase en documento público, acompañado de plano ou documento gráfico onde se exprese con precisión a superficie obxecto de cesión conforme as aliñacións establecidas.
- c) Os propietarios deberán urbaniza-la súa parcela nos termos do artigo seguinte.

Artigo 172º.-Conexións e urbanización na cesión de viais.

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

2. A execución das actuacións integrais previstas polo planeamento en solo de núcleo rural levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación regulados no capítulo VI do título IV desta lei.

Unha vez aprobado definitivamente o planeamento que as prevexa, deberán implantarse as redes de servizos e instalacións que resulten necesarias para a subministración de auga e de enerxía eléctrica e para a evacuación e depuración das augas residuais e, se é o caso, realizarse a conexión coas redes existentes no núcleo rural ou nas súas proximidades.

3. Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obrigaón.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 172 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo 4 apartado quinto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 172 nova redacción por artigo único apartado 39.

Artigo 173º.-Obtención de dotacións nos núcleos rurais.

Os terreos destinados a dotacións públicas poderanse obter mediante expropiación forzosa, convenio urbanístico entre a administración e os propietarios ou permuta forzosa.

No suposto previsto no apartado 3 do artigo 24, por cesión obrigatoria e gratuíta ou por ocupación directa.

Título V Instrumentos de intervención no mercado do solo

Capítulo I Patrimonios públicos do solo

Artigo 174º.-Constitución.

1. Os concellos deberán constituír o patrimonio municipal do solo coa finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilitar a execución da ordenación territorial e urbanística e contribuír á regulamentación do mercado de terreos destinados ao desenvolvemento urbanístico.

2. Tamén deberá constituír o seu propio patrimonio de solo a Administración autonómica en colaboración cos concellos, co obxecto de atender a demanda de vivenda de protección pública e de solo para o desenvolvemento de actividades empresariais.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 174 nova redacción por artigo único apartado seis.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 174 apartado 3 derogado por disposición derogatoria segunda.

Artigo 175º.-Reservas de terreos.

1. O plan xeral poderá establecer, en calquera clase de solo con excepción do rústico, reservas de terreos de posible adquisición para a constitución ou ampliación pola administración correspondente do seu patrimonio público de solo.

2. O establecemento ou a delimitación das reservas de terreos coa finalidade expresada no número 1 comporta:

a) A declaración da utilidade pública e a necesidade da ocupación para efectos de expropiación forzosa por un tempo máximo de catro anos, prorrogable unha soa vez por outros dous anos. A prórroga deberá fundarse en causa xustificada e acordarse, de oficio ou por instancia de parte, logo da información pública e audiencia dos propietarios afectados por prazo común de vinte días. A eficacia da prórroga requirirá a publicación no Diario Oficial de Galicia.

b) A suxeición de tódalas transmisións que se efectúen nas zonas de reservas ós dereitos de tanteo e retracto previstos nesta lei en favor da administración correspondente.

3. Os prazos de vixencia da declaración da utilidade pública e a necesidade de ocupación, e da súa eventual prórroga, cando se trate de solo urbano, serán a metade dos expresados no apartado anterior.

Artigo 176º.-Bens que integran o patrimonio municipal do solo.

1. Os bens do patrimonio municipal do solo constitúen un patrimonio diferenciado dos restantes bens municipais e os ingresos obtidos mediante o alleamento de parcelas, ou do aproveitamento que corresponda a terreos de titularidade municipal, destinaranse ós fins previstos no artigo 177 desta lei.

2. Integrarán o patrimonio municipal do solo:

a) Os bens patrimoniais que resultasen clasificados polo planeamento urbanístico como solo urbano ou urbanizable.

b) Os terreos e as edificacións ou construcións obtidas en virtude das cesións correspondentes á participación da administración no aproveitamento urbanístico, así como as adquisicións de bens ou diñeiro obtidos con ocasión da xestión urbanística.

c) Os terreos e as edificacións ou construcións adquiridos, en virtude de calquera título e en especial mediante expropiación, pola administración titular co fin da súa incorporación ó correspondente patrimonio de solo e os que o sexan como consecuencia do exercicio dos dereitos de tanteo e retracto previstos nesta lei.

d) Cesións en especie ou en metálico derivadas de deberes ou obrigacións, legais ou voluntarias, asumidos en convenios, concursos públicos ou plasmadas en instrumentos de xestión urbanística.

e) Os ingresos obtidos mediante alleamento de terreos incluídos nos patrimonios públicos de solo.

Artigo 177º.-Destino do patrimonio municipal do solo.

1. Os bens do patrimonio municipal do solo deberán ser destinados a algún dos seguintes fins:

a) Construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

b) Á propia planificación e xestión urbanística, en especial ao pagamento en especie, mediante permuta, dos terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas.

c) Actuacións públicas dotacionais, sistemas xerais ou outras actividades de interese social.

d) Conservación e mellora do medio ambiente, do medio rural e do patrimonio cultural construído.

e) Creación de solo para o exercicio de actividades empresariais compatibles co desenvolvemento sustentable.

f) Conservación e ampliación do propio patrimonio.

2. O alleamento ou a permuta dos bens do patrimonio público do solo da Administración autonómica ou local realizárase, por prezo non inferior ao do seu aproveitamento urbanístico, na forma establecida na lexislación reguladora dos patrimonios das administracións públicas.

Non poderán allearse ou permutarse bens do patrimonio público do solo en tanto este e o rexistro de soares se constituísen formalmente.

O alleamento ou a permuta de terreos destinados a vivendas dalgún tipo de protección pública farase por concurso público con procedemento aberto. Nestes casos, non poderán ser adxudicados, nin na dita transmisión nin nas sucesivas, por un prezo superior ao valor máximo de repercusión do solo sobre o tipo de vivenda da que se trate, conforme a súa lexislación reguladora. No expediente administrativo e no acto ou contrato de alleamento farase constar esta limitación.

No prego de condicións determinarase, como mínimo, o seguinte:

- a) Prazos máximos de edificación e, se é o caso, de urbanización.
- b) Prezos finais máximos de venda ou alugamento das futuras edificacións.
- c) Condicións que impidan ulteriores alleamentos por prezo superior ao de adquisición.
- d) Índices de referencia para a actualización dos prezos sinalados nas letras b) e c) anteriores.

Se o concurso quedase deserto, poderá allearse directamente dentro do prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións.

3. Nos ámbitos de uso residencial, e sempre en cumprimento das porcentaxes de reserva que se establezan en aplicación do punto 11 do artigo 47 desta lei, polo menos o 50 % da edificabilidade residencial prevista nos solos nos que se localice o 10 % de cesión obrigatoria do aproveitamento tipo da área de repartición a favor do concello deberá destinarse a vivendas protexidas de promoción pública ou a vivendas de réxime especial ou aos seus equivalentes nos correspondentes plans ou programas de vivendas protexidas vixentes en cada momento, e, no seu defecto, no caso de que quede acreditado que non existe suficiente demanda para este tipo de vivenda, a calquera outro tipo de vivenda protexida.

4. Os municipios poderán ceder gratuitamente os bens incluídos no patrimonio municipal do solo, nos supostos previstos na lexislación vixente e cumprindo os requisitos establecidos nela, observando a súa finalidade urbanística con destino á vivenda de promoción pública ou para equipamentos comunitarios, debendo constar en documento público a cesión e o compromiso dos adquirentes.

5. Se transcorren dous anos desde que os terreos integrantes do patrimonio municipal do solo aos que fai referencia a alínea 3 adquiren a condición de soar, ou o prazo menor que poida establecer o planeamento para a edificación, sen que o antedito proceso concluíse por causas imputables á administración titular, o Consello da Xunta de Galicia, tras o requirimento esixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, poderá promover a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección ata a finalización completa do proceso.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 177 apartado 2 nova redacción por artigo 5.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 177 título e apartado 2 nova redacción por artigo único apartado sete e apartados 5 e 6 engadidos por artigo único apartado sete.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 177 nova redacción por artigo único apartado 40.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 177 apartado 3 nova redacción por disposición adicional décimo terceira e apartado 6 derogado por disposición derogatoria segunda.

Capítulo II Dereito de superficie

Artigo 178º.-Dereito de superficie.

1. As entidades locais e as demais persoas públicas poderán constituí-lo dereito de superficie en terreos da súa propiedade ou integrantes do patrimonio municipal do solo, con destino á construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública ou a outros usos de interese social; o seu dereito corresponderalle ó superficiario.

2. Nestes supostos, aplicárase o réxime establecido na lexislación do Estado.

3. O dereito de superficie extinguirase se non se edifica no prazo fixado na licencia ou, en todo caso, no establecido supletoriamente nesta lei.

Capítulo III Dereitos de tanteo e retracto

Artigo 179º.-Delimitación de áreas.

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

2. Ó delimitárense estas áreas deberá establecerse se as transmisións suxeitas ó exercicio de tales dereitos son só as de terreos sen edificar, teñan ou non a condición de soares, ou se inclúen tamén as de terreos con edificación que non esgote o aproveitamento permitido polo plan, con edificación en 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 transmisor adquirise do promotor e, no segundo caso, a transmisión se proxecte antes de transcorrido un ano desde a terminación do edificio.

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

5. O prazo máximo de suxeición das transmisións ó exercicio dos dereitos de tanteo e retracto será de dez anos, agás que, ó delimitarse a área, se fixase outro menor.

Artigo 180º.-Procedemento para a delimitación.

1. A delimitación das devanditas áreas poderá efectuarse no plan xeral ou no planeamento de desenvolvemento. No seu defecto, poderá delimitarse logo da información pública por prazo de vinte días no Boletín Oficial da Provincia e notificación individualizada ós propietarios afectados.

2. En calquera caso, entre a documentación especificamente relativa á delimitación deberá figurar unha memoria xustificativa da necesidade de somete-las transmisións ós dereitos de 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 logo da apertura do trámite de información pública.

3. Os municipios remitiranlles ós rexistros da propiedade correspondentes copia certificada dos planos que reflectan a delimitación e relación detallada das rúas ou sectores comprendidos naquelas áreas e dos propietarios e bens concretos afectados, mediante traslado de copia do acordo de delimitación.

Artigo 181º.-Notificación da transmisión.

Os propietarios de bens afectados por estas delimitacións deberán notificarlle ó municipio a decisión de allealos, con expresión do prezo e forma de pagamento proxectados e restantes condicións esenciais da transmisión, para efectos do posible exercicio do dereito de tanteo, durante un prazo de sesenta días naturais, contado desde o seguinte ó da notificación.

Artigo 182º.-Exercicio do dereito de retracto.

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

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

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

Artigo 183º.-Caducidade da notificación.

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

2. A transmisión realizada transcorrido este prazo entenderase efectuada sen a devandita notificación, para os efectos do exercicio do dereito de retracto.

Artigo 184º.-Non-inscrición rexistral.

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

Artigo 185°.-Transmisións de vivendas suxeitas a protección pública.

1. Co obxecto de garanti-lo cumprimento efectivo das limitacións sobre prezos máximos de venda das vivendas suxeitas a calquera réxime de protección pública que impoña a dita vinculación, os municipios poderán delimitar áreas nas que tanto as primeiras coma as posteriores transmisións onerosas daquelas queden suxeitas ás notificacións previstas nos artigos 181 e 182, para efectos do posible exercicio dos dereitos de tanteo e retracto nos prazos establecidos neles.

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

3. A tramitación da delimitación destas áreas axustarase ó previsto no artigo 180, sendo aplicable tamén, para os efectos previstos no número anterior, o disposto no apartado 3 do citado artigo.

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

Artigo 186°.-Adxudicación de vivendas.

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

Artigo 187°.-Dereitos de tanteo e retracto no solo de núcleo rural.

1. As transmisións onerosas de terreos, edificacións e construcións incluídas no ámbito dos núcleos rurais catalogados de acordo con esta lei quedarán suxeitas ó exercicio dos dereitos de tanteo e retracto pola Comunidade Autónoma de Galicia e o concello onde aquelas se localicen. En calquera caso, o exercicio destes dereitos pola Comunidade Autónoma será preferente sobre o da Administración municipal.

2. O exercicio dos dereitos de tanteo e retracto axustarase ó disposto neste capítulo, debendo neste caso efectuarse as notificacións da transmisión, ademais de ó concello, ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

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

Capítulo I Fomento da edificación

Artigo 188°.-Deber de edifica-los soares.

1. Os propietarios de soares e de construcións en ruína ou inadecuados deberán emprender-la edificación nos termos establecidos nesta lei.

2. No solo urbanizable e no solo urbano non-consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a conversión dos terreos en soares.

3. Polo que respecta ó solo urbano consolidado, o prazo para o cumprimento do deber de edificar comezará a contarse desde a aprobación definitiva do planeamento urbanístico que conteña a súa ordenación detallada, aínda que os terreos non reúnan a condición de soar. Neste último caso, o deber de edificar abarca tamén a obrigaón de dota-la parcela dos elementos de urbanización necesarios para que se converta en soar.

4. O deber de edificar e as disposicións contidas neste capítulo afectan igualmente os propietarios dos predios nos que existen construcións paralizadas, ruinosas, derruídas ou inadecuadas ó lugar no que radiquen, e estes deberán emprender-la edificación nos prazos sinalados nesta lei. No caso de que o planeamento prohiba a substitución total ou parcial das edificacións existentes ou impoña a conservación de determinados elementos ou a súa rehabilitación integral, o deber de edificar entenderase como deber de rehabilitar, respectando, ó materializarse os correspondentes aproveitamentos urbanísticos, os elementos dotados de protección.

Artigo 189°.-Prazos para edificar ou rehabilitar.

1. Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares, que serán apreciadas de forma motivada, e, no seu defecto, o prazo será de dous anos.

2. A Administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, a pedimento das persoas

interesadas, por causas xustificadas e de forma motivada.

3. As vivendas protexidas que non se executen simultaneamente coas libres deberán, en todo caso, ser edificadas nos prazos establecidos no planeamento xeral ou de desenvolvemento. Independentemente do disposto nos artigos seguintes deste capítulo, no caso de incumprimento dos devanditos prazos de edificación, o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o concello respectivo poderán expropiar os terreos destinados polo plan xeral á construción de vivendas protexidas.

4. Poderá ser beneficiaria desta expropiación a persoa física ou xurídica que resulte adxudicataria mediante o oportuno procedemento de selección, no que se deberán garantir os principios de publicidade, transparencia, obxectividade e libre concorrência.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 189 nova redacción por artigo único apartado oito.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 189 nova redacción por disposición adicional décimo cuarta.

Artigo 190º.-Consecuencias do incumprimento dos deberes de edificar ou rehabilitar.

1. Se vence o prazo concedido para cumprir os deberes de edificar ou rehabilitar, incluídas as súas eventuais prórrogas, o concello decretará a inscrición obrigatoria no rexistro de soares. Transcorridos dous anos desde a inscrición sen que se dese cumprimento ao deber de edificar ou, se é o caso, de rehabilitar, o concello decretará a edificación forzosa do soar, a rehabilitación forzosa do inmovible ou, se é o caso, a súa expropiación, ben de maneira directa ou a través dun particular, denominado axente edificador, de conformidade coas regras establecidas nos artigos seguintes.

2. Se o concello non adopta as medidas a que fai referencia o punto anterior transcorrido un ano desde que ten a dita obriga, o Consello da Xunta de Galicia, logo do requirimento exixido polo artigo 208 da Lei 5/1997, de Administración local de Galicia, poderá decretar, segundo corresponda, a inscrición obrigatoria no rexistro de soares, a edificación forzosa do soar, a rehabilitación forzosa do inmovible ou, se é o caso, a súa expropiación, ben de maneira directa, a través da consellaría que teña as competencias en materia de vivenda ou mediante os organismos ou entidades dela dependentes, ben a través dun particular, denominado axente edificador, de conformidade coas regras establecidas nos artigos seguintes.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 190 nova redacción por artigo único apartado nove.

Artigo 191º.-Actuación directa e a través dunha sociedade urbanística.

1. A administración urbanística poderá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea ó planeamento que conteña a ordenación detallada, nos que se delimiten áreas prioritarias para os efectos da edificación forzosa.

A Comunidade Autónoma poderá subscribir convenios cos concellos a fin de colaborar na xestión dos programas de edificación forzosa.

Tamén se poderán aprobar programas de rehabilitación co mesmo contido e determinacións, nos que se regule a xestión de edificios que, de acordo co planeamento, deban ser obxecto de rehabilitación integral ou nos que se deban conservar algúns elementos.

2. Cando se incumpra o deber de edificar nalgún terreo incluído nestas áreas, a administración poderá expropiarlo a fin de asumir-la edificación, ou ben encomendarlle a unha sociedade urbanística pública o desenvolvemento da actuación. Neste último caso, a sociedade urbanística actuará como beneficiaria da expropiación e asumirá fronte á administración o deber de edificar nos prazos que se fixen no convenio que regule a actuación, que en ningún caso poderán ser máis longos cóos outorgados inicialmente ó propietario.

3. A administración notificaralle ó propietario do terreo a iniciación do procedemento, concedéndolle un prazo de vinte días para formular alegación, e asemade ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade, nos termos da lexislación aplicable.

4. Concluído o trámite de audiencia, o concello aprobará, se é o caso, a actuación ou o convenio que a regule, no caso de que a vaia asumir unha sociedade urbanística pública.

5. A expropiación poderá tramitarse polo procedemento de taxación conxunta.

6. Unha vez ocupado o inmovible, comezarán a computarse os prazos fixados para solicitar licencia e para proceder á edificación. Así mesmo inscribírase a transmisión no rexistro da propiedade, aplicándose o previsto na súa normativa específica para a inscrición das adxudicacións de soares en réxime de venda forzosa.

Artigo 192º.-Actuación a través dun axente edificador.

1. Calquera particular con capacidade suficiente para asumir as responsabilidades previstas neste precepto poderá colaborar coa administración na garantía do cumprimento do deber de edificar e instala a que exerce a expropiación para adquirilo soar non edificado, sempre que asuma a obriga de solicitar licenza de obra no prazo de tres meses contados desde a data na que estea resolta a dispoñibilidade do terreo.
2. Se o concello entende que a solicitude reúne os requisitos formais esixibles, ha notificarla ó propietario do terreo, concedéndolle un prazo de vinte días para efectuar alegacións, e ordenará a súa anotación no rexistro da propiedade nos termos da lexislación aplicable.
3. Transcorrido o citado prazo, o concello deberá resolver no prazo dun mes acerca da aprobación da solicitude de edificación forzosa. Se neste prazo non se notifica resolución expresa, poderase entender desestimada a solicitude.
4. Aplicaranse os apartados 5 e 6 do artigo anterior.

Artigo 193º.- Concorrencia de distintas iniciativas.

Cando un particular presente unha solicitude ó abeiro do previsto no artigo anterior, a administración poderá optar por xestionar ela mesma a actuación, aplicando o artigo 191 desta lei, ou convocar concurso público nun prazo non superior a tres meses desde a solicitude. A administración valorará as distintas propostas tendo presente entre outros factores o prezo e o réxime das vivendas resultantes. Para este efecto, poderáselles outorgar un prazo ós solicitantes para que melloren a súa solicitude ou fagan proposicións acerca dos factores que a administración considere máis importantes. A administración urbanística decidirá acerca das solicitudes presentadas no prazo dun mes, agás que se optase por permitirla súa mellora ou novas proposicións; neste caso ampliarase a un mes máis.

Capítulo II Intervención na edificación e uso do solo**Sección 1ª Licencias****Artigo 194º.-Licencias urbanísticas e comunicacións previas.**

1. A licenza urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axustan ao ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ao susceptible de apropiación e se as obras e os usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade, así como o cumprimento das prescricións contidas na normativa vixente en materia de incendios forestais.
2. Estarán suxeitos a licenza municipal previa, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os seguintes actos de uso do solo e do subsolo:
 - a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte a normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras de edificación.
 - b) As intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
 - c) As demolicións.
 - d) Os muros de contención de terras.
 - e) Os grandes movementos de terras e as explanacións.
 - f) Os parcelamentos, segregacións ou outros actos de división de terreos en calquera clase de solo, cando non formen parte dun proxecto de reparcemento urbanístico.
 - g) A primeira ocupación dos edificios.
 - h) A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.
 - i) A corta de masas arbóreas ou de vexetación arbustiva en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística e, en todo caso, cando a devandita corta derive da lexislación de protección do dominio público.
3. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán para a contratación dos respectivos servizos as licenzas que en cada caso resulten precisas.
4. Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa previsto no presente artigo os actos de uso

do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis.

5. Cando se trate de actos suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa, o promotor dos actos de uso do solo e do subsolo previstos no número anterior comunicará ao concello a intención de levar a cabo o acto cunha antelación mínima de quince días hábiles ao da data en que pretenda levar a cabo ou comezar a súa execución. A comunicación deberá ir acompañada de:

- a) Descrición suficiente das características do acto de que se trate.
- b) Xustificante de pagamento dos tributos municipais.
- c) De ser o caso, proxecto técnico exigible legalmente e declaración do/a técnico/a ou os/as técnicos/as facultativos/as que autoricen o proxecto de que este cumpre en todos os seus termos coa ordenación urbanística de aplicación.
- d) Copia das restantes autorizacións e, de ser o caso, concesións administrativas cando sexan legalmente exixibles ao solicitante, ou acreditación de terse solicitado o seu outorgamento.
- e) Documento de avaliación ambiental, en caso de requirila o uso a que vaian destinadas as obras.
- f) Copia da autorización ou ditame ambiental, así como das restantes autorizacións, concesións ou informes sectoriais cando sexan legalmente exixibles.

Con carácter xeral, transcorrido o prazo de quince días hábiles sinalado, a presentación da comunicación previa cumprindo con todos os requisitos exixidos constitúe título habilitante para o inicio dos actos de uso do solo e do subsolo suxeitos a ela, sen prexuízo das posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte do concello respectivo.

Dentro dos quince días hábiles seguintes ao da comunicación, o concello, sen prexuízo da comprobación do cumprimento dos requisitos, poderá declarar completa a documentación presentada ou requirir a emenda das deficiencias que presente a documentación; neste caso adoptará motivadamente as medidas provisionais que entenda oportunas para evitar toda alteración da realidade en contra da ordenación urbanística aplicable, e comunicarallas á persoa interesada por calquera medio que permita acreditar a súa recepción.

O concello deberá ditar a orde de execución que proceda para garantir a plena adecuación do acto ou os actos á ordenación urbanística dentro dos quince días seguintes ao da adopción de calquera medida provisional. A orde que se dite producirá os efectos propios da licenza urbanística.

A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato, manifestación ou documento que se achega ou incorpora á comunicación previa comporta, logo de audiencia da persoa interesada, a declaración de ineficacia da comunicación efectuada e impide o exercicio do dereito ou da actividade afectada desde o momento en que se coñece, sen prexuízo das sancións que proceda impoñer por tales feitos.

A resolución administrativa que constata as circunstancias a que se refire o número anterior comportará o inicio das correspondentes actuacións e a exixencia de responsabilidades e poderá determinar a obriga do interesado de restituír a situación xurídica ao momento previo ao recoñecemento ou ao exercicio do dereito ou ao inicio da actividade correspondente, así como a imposibilidade de instar un novo procedemento durante un período de tempo determinado entre tres meses e un ano.

6. Cando se deban realizar diversas actuacións relacionadas coa mesma edificación ou inmovible, presentárase unha única comunicación previa.

7. A comunicación previa presentada para os actos de uso do solo suxeitos a ela implica a responsabilidade solidaria de quen promove as obras, de quen ten a propiedade dos terreos, ou os/as empresarios/as das obras, dos/as técnicos/as redactores/as do proxecto e directores/as das obras e da súa execución, respecto da conformidade das obras coa ordenación urbanística de aplicación e a súa adecuación ao proxecto presentado.

8. Os concellos deberán establecer e planificar os procedementos de comunicación necesarios, así como os de verificación posterior do cumprimento dos requisitos precisos.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 194 nova redacción por artigo único apartado 41.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado: Título do artigo 194 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado tres; parágrafo 2 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado catro; e parágrafos 4, 5, 6, 7 e 8 engadidos por disposición derradeira terceira apartado cinco.

Artigo 195º.-Procedemento de outorgamento de licenzas.

1. As licenzas outorgáranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licenzas en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.

2. A competencia para outorgar as licenzas corresponderalles aos municipios segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local. Para o outorgamento da licenza solicitada serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística.

3. As solicitudes de licenzas que se refiran a execución de obras ou instalacións deberán acompañarse de proxecto técnico completo redactado por técnico competente, con exemplares para cada un dos organismos que deban emitir informe sobre a solicitude.

Exceptúase da necesidade de presentación de proxecto técnico a execución de obras ou instalacións menores. Para estes efectos, consideraranse como menores aquelas obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade construtiva e económica que non supoñan alteración do volume, do uso, das instalacións e dos servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten o deseño exterior, a cimentación, a estrutura ou as condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións de toda clase.

En ningún caso se entenderán como tales os parcelamentos urbanísticos, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

4. Enténdese por proxecto técnico o conxunto de documentos que definan as actuacións que se vaian realizar co suficiente contido e detalle para permitirlle á administración coñecer o obxecto delas e decidir se se axusta ou non á normativa urbanística aplicable e ao resto das condicións sinaladas nesta lei.

O devandito proxecto técnico conterá unha memoria urbanística, como documento específico e independente, na que se indicará a finalidade e o uso da construción ou actuación proxectada, razoándose a súa adecuación á ordenación vixente, con expresa indicación da clasificación e cualificación do solo obxecto da actuación e da normativa e das ordenanzas aplicables a el.

A memoria desenvolverá os argumentos necesarios para xustificar o cumprimento do preceptuado no artigo 104º desta lei e acompañarase dos correspondentes planos de situación a escala adecuada, así como de calquera outra información gráfica que resulte precisa para apoiar o seu contido.

Igualmente, conterá unha memoria xustificativa do cumprimento das condicións previstas na normativa autonómica de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Unha vez presentado ante o concello, o proxecto adquire o carácter de documento público, e da exactitude e veracidade dos datos técnicos consignados nel responde o seu autor ou a súa autora para todos os efectos.

5. As peticións de licenza resolveranse no prazo de tres meses, contados desde a presentación da solicitude coa documentación completa no rexistro do concello. En caso de obras menores, o prazo será dun mes.

Transcorrido o devandito prazo sen se comunicar ningún acto, entenderase outorgada por silencio administrativo, de conformidade co disposto nos artigos 43 e 44 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

5 bis. Sen prexuízo do establecido no punto anterior, os concellos poderán establecer procedementos abreviados de obtención de licenzas de obras menores no mesmo momento da solicitude.

6. Para outorgar a licenza de primeira ocupación de edificacións esixirase certificado final de obra de técnico competente no que conste que as obras están completamente terminadas e se axustan á licenza outorgada e a previa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais.

7. Para autorizar en solo rústico, mediante licenza municipal directa os usos e actividades recollidos na alínea 1, letras a), b), c) e d), e na alínea 2, letras d), f), j) e m), do artigo 33º desta lei, o procedemento do seu outorgamento axustarase ás especificidades seguintes:

a) O proxecto que acompañe a solicitude deberá conter a documentación mínima requirida no artigo 41º.2.a) desta lei para os efectos da debida valoración, en cada caso, das circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.

b) Transcorrido o prazo para resolver previsto na alínea 5 deste artigo, a petición de licenzas entenderase desestimada por silencio administrativo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 195 nova redacción por artigo único apartado 42.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado: Artigo 195 apartado 5 bis engadido por disposición adicional décimo quinta.

Artigo 196º.-Prelación de licencias e outros títulos administrativos.

1. Cando os actos de edificación e uso do solo e do subsolo fosen realizados en terreos de dominio público, esixírase tamén licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da organización xurídico-pública titular do dominio público. A falta de autorización ou concesión demanial ou a súa denegación impediralle ó particular obte-la licenza e ó órgano competente outorgala.

2. Cando a obra teña por obxecto o desenvolvemento dunha actividade, consignarase expresamente esa circunstancia e, xunto coa comunicación previa ou solicitude de licenza de obra, de ser o caso, poñeranse en coñecemento da Administración municipal os datos identificativos e achegarase a documentación prevista no artigo 24 da Lei do emprendemento e da competitividade económica de Galicia.

3. No suposto de que os actos de edificación e uso do solo e do subsolo suxeitos a licenza urbanística requirisen previa avaliación de impacto ambiental, non se poderá outorga-la licenza municipal con anterioridade á declaración de impacto ou efectos ambientais dictada polo órgano ambiental competente, ou cando fose negativa ou se incumprisen as medidas correctoras determinadas nela.

4. Non se poderá conceder licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma cando fose procedente de acordo co disposto nesta lei.

5. Nos restantes supostos nos que o ordenamento xurídico esixa, para a execución de calquera actividade, autorización doutra administración pública en materia medioambiental ou de protección do patrimonio histórico-cultural, a licenza municipal urbanística só se poderá solicitar con posterioridade a que fose outorgada a referida autorización.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 196 parágrafo 2 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado seis.

Artigo 197º.-Caducidade das licenzas.

1. No acto de outorgamento da licenza determinaranse os prazos de caducidade das licenzas de edificación por causa de demora na iniciación e finalización das obras, así como por causa de interrupción delas.

No seu defecto, o prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de tres anos, desde a data do seu outorgamento, e non poderán interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

2. Os municipios poderán conceder prórrogas dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.

3. A caducidade será declarada pola administración municipal logo do procedemento con audiencia ao interesado.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 197 nova redacción por artigo único apartado 43.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 197 apartado 2 nova redacción por disposición adicional décimo sexta.

Artigo 198º.-Actos promovidos polas administracións públicas.

1. Os actos relacionados no artigo 194 que promovan órganos das administracións públicas ou de dereito público estarán suxeitos a control municipal por medio da obtención de licenza municipal ou comunicación previa, agás os supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

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

No caso de desconformidade, o expediente seralle remitido pola consellería interesada ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, quen llo elevará ó Consello da Xunta, logo do informe da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. O Consello da Xunta decidirá se procede executa-lo proxecto e, se é o caso, ordenará a iniciación do procedemento de modificación ou revisión do planeamento, conforme a tramitación establecida nesta lei.

3. O concello poderá, en todo caso, acorda-la suspensión das obras a que se refire o número 1 deste artigo cando se

pretendesen levar a cabo en ausencia ou contradición coa notificación de conformidade co planeamento e antes da decisión de executa-la obra adoptada polo Consello da Xunta, e comunicarlles esta suspensión ó órgano redactor do proxecto e ó conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, para os efectos previstos nel.

4. O mesmo réxime seralle de aplicación á Administración do Estado, con intervención dos seus correspondentes órganos competentes.

5. As obras públicas municipais entenderanse autorizadas polo acordo de aprobación do proxecto logo da acreditación no expediente do cumprimento da lexislación urbanística e de protección do medio rural, así como do planeamento en vigor.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 198 parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado sete.

Sección 2ª Deber de conservación e ruína

Artigo 199º.-Deber de conservación e ordes de execución.

1. Os propietarios de toda clase de terreos, urbanizacións de iniciativa particular, edificacións e carteis deberán mantelos nas condicións establecidas no artigo 9 desta lei.

2. Os concellos ordenarán, de oficio ou por instancia de calquera interesado, mediante o correspondente expediente e logo da audiencia dos interesados, a execución das obras necesarias para conservar aquelas condicións, con indicación do prazo de realización. Cando a entidade das obras o requira, o concello esixiralle ó obrigado a solicitude de licencia acompañada do proxecto técnico correspondente.

3. Tamén poderán ordenar as obras necesarias para adaptar as edificacións e construcións ao contorno, segundo o establecido no artigo 104 desta lei, tales como acabado, conservación, renovación ou reforma de fachadas ou espazos visibles desde a vía pública, limpeza e valado de terreos edificables, e retirada de carteis ou doutros elementos impropios dos inmobles.

As obras executaranse a custa dos propietarios se estivesen dentro do límite do deber de conservación que lles corresponde, e con cargo aos fondos da entidade que a ordene cando a superase para obter melloras de interese xeral.

4. No caso de incumprimento da orde de execución de obras, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 199 apartado 3 nova redacción por artigo 6 apartado primeiro.

Artigo 200º.-Inspección periódica de construcións.

1. Os concellos deberán regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para determina-lo seu estado de conservación.

Esta ordenanza establecerá as edificacións que quedan suxeitas a esta obrigación en función da súa antigüidade e, en todo caso, incluírán tódalas edificacións catalogadas ou de antigüidade superior a cincuenta anos, os prazos e as condicións nas que deba realizarse a inspección técnica das edificacións a cargo de facultativo competente.

2. O devandito facultativo consignará os resultados da súa inspección expedindo un informe que describa os estragos apreciados no inmovible, as súas posibles causas e as medidas prioritarias recomendables para asegurar a súa estabilidade, seguridade, estanquidade e consolidación estruturais ou para manter ou rehabilitar as súas dependencias en condicións de habitabilidade ou uso efectivo segundo o destino propio delas. Así mesmo, deixará constancia do grao de realización das recomendacións expresadas con motivo da anterior inspección periódica. A eficacia do informe esixe remitir-lles copia del ao concello e ao colexio profesional correspondente.

O concello poderá exixir dos propietarios a exhibición dos informes actualizados de inspección periódica de construcións e, se descubrise que estas non se efectuaron, poderá realizalas de oficio a custa dos obrigados.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 200 apartado 2 nova redacción por artigo 6 apartado segundo.

Artigo 201º.-Declaración de ruína.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, ha declárala 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 exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

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 encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

3. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

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

5. Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos haberá que aterse ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 201 apartado 2.a) nova redacción por artigo 6 apartado terceiro.

Sección 3ª Fomento da conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais**Artigo 202º.-Subvencións.**

Os proxectos de lei de orzamentos da Comunidade Autónoma deberán incluí-las partidas orzamentarias oportunas destinadas a accións ou subvencións de conservación, mellora ou recuperación de construcións, edificacións e elementos de carácter tradicional, así como á rehabilitación de asentamentos e espazos protexidos de especial interese, atendendo as finalidades desta lei; a súa xestión corresponderalle ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo.

Artigo 203º.-Ordes de execución en solo rústico e de núcleo rural.

1. No suposto de que os propietarios incumprisen os deberes de conservación e rehabilitación establecidos nesta lei, o alcalde ou ó conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderá ordena-la execución das obras necesarias que garantan o deber de conservación definido no artigo 9 desta lei e, en especial, as seguintes:

a) As obras necesarias para adapta-los inmovibles ás condicións do seu contorno, tales como a conservación e reforma de fachadas ou espazos visibles desde as vías públicas e a retirada de carteis ou outros elementos impropios dos inmovibles rústicos.

b) As obras de rehabilitación de inmovibles e edificios de acordo co establecido no planeamento urbanístico.

c) As obras que garantan o destino rústico ou características do predio, incluíndo a eliminación de elementos impropios da súa finalidade ou que supoñan un risco de deterioración do medio ambiente, do patrimonio cultural ou da paisaxe.

2. A orde de execución deberá conter obrigatoriamente a determinación concreta e detallada das obras que hai que realizar conforme as condicións establecidas nesta lei ou no planeamento urbanístico. Así mesmo deberá fixa-lo prazo para o cumprimento voluntario polo propietario do ordenado, que se determinará en razón directa da importancia, volume e complexidade das obras por realizar. De igual modo, a orde de execución resolverá se a entidade das obras esixe proxecto técnico e, se é o caso, dirección facultativa.

3. O incumprimento da orde de execución facultará o alcalde ou a consellería, se é o caso, para executar subsidiariamente as obras con cargo ós obrigados e para a imposición de multas coercitivas, ata un máximo de dez sucesivas, con periodicidade

mínima mensual, e por importe cada unha de 300 a 6.000 euros. Denunciaranse ademais os feitos á xurisdicción penal cando o incumprimento puidese ser constitutivo de delito ou falta.

4. O alcalde ou a consellería competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo poderán ordenar en calquera momento a demolición ou eliminación das obras, construcións, edificacións ou instalacións inacabadas ou inadecuadas ó medio rural, efectuadas sen licencia ou ó abeiro dunha licencia que fose declarada caducada, sen que isto produza dereito a obter indemnización.

5. Declárase a utilidade pública, para efectos expropiatorios, dos terreos, construcións, edificacións e instalacións inacabadas ou inadecuadas que se considere necesario demoler para a protección do medio rural ou a conservación do contorno e morfoloxía dos núcleos rurais de poboación.

Para estes efectos, a administración deberá incoa-lo oportuno procedemento, con audiencia dos interesados, no que se constate a incompatibilidade ou inadecuación das obras ou instalacións coa protección do medio rural ou coas determinacións estéticas e tipolóxicas establecidas no planeamento urbanístico.

Sección 4ª Parcelacións

Artigo 204º.-Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, para os efectos desta lei, a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto nesta lei ou, en virtude dela, nos plans de ordenación.

Artigo 205º.-Indivisibilidade de parcelas.

1. Serán indivisibles:

- a) As parcelas determinadas como mínimas no correspondente planeamento, a fin de constituíren predios independentes.
- b) As parcelas con dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar un novo predio.
- c) As parcelas con dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.
- d) As parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edifícase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edifícase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.
- e) As parcelas de solo rústico no suposto establecido nos artigos 42.1.e) e 206.1 desta lei.

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

Artigo 206º.-División e segregación de predios en solo rústico.

1. No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.

En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e non afecte a solos de especial protección agropecuaria. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindantes, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal. Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 206 nova redacción por artigo 6 apartado cuarto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 206 apartado 1 parágrafo terceiro nova redacción por artigo único apartado 44 e parágrafo cuarto nova redacción por artigo único apartado 45.

Artigo 207º.-Réxime de parcelacións.

1. Non se poderá efectuar ningunha parcelación urbanística sen que previamente fose aprobado o planeamento urbanístico esixible segundo a clase de solo de que se trate. Queda prohibida en solo rústico a realización de parcelacións urbanísticas.
2. Toda parcelación urbanística quedará suxeita a licencia ou á aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña.
3. En ningún caso consideraranse soares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei.
4. Os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreos que se acredite previamente o outorgamento da licencia municipal, que deberá testemuñarse no documento.

Capítulo III Disciplina urbanística

Sección 1ª Inspección urbanística

Artigo 208º.-Da inspección urbanística.

1. A inspección urbanística é a actividade que os órganos administrativos competentes en materia de edificación e uso do solo han de realizar coa finalidade de comprobar que unha e outro se axustan ó ordenamento urbanístico.
2. O persoal adscrito á inspección e vixilancia urbanística, no exercicio das súas funcións, terá a consideración de axente da autoridade e estará capacitado, con este carácter, para requirir e examinar toda clase de documentos relativos ó planeamento, para comproba-la adecuación dos actos de edificación e uso do solo á normativa urbanística aplicable e para reclamar de tódalas partes relacionadas con calquera actuación urbanística e dos colexios profesionais e calquera outro organismo oficial con competencia na materia canta información, documentación e axuda material precise para o adecuado cumprimento das súas funcións.
3. Os inspectores urbanísticos están autorizados para entrar e permanecer libremente e en calquera momento en predios, construcións e demais lugares suxeitos á súa actuación inspectora. Cando para o exercicio desas funcións inspectoras fose precisa a entrada nun domicilio, solicitarase a oportuna autorización xudicial.
4. Os feitos constatados polo persoal funcionario da inspección e vixilancia urbanística no exercicio das competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de valor probatorio e presunción de veracidade, sen prexuízo das probas que en defensa dos respectivos dereitos ou intereses poidan sinalar ou achega-los propios administrados.

Sección 2ª Protección da legalidade urbanística

Artigo 209º.-Obras sen licenza ou sen comunicación previa en curso de execución.

1. Cando se estivesen executando obras sen licenza, sen comunicación previa ou orde de execución, sen axustarse ás condicións sinaladas nelas, a persoa titular da alcaldía dispoñerá a suspensión inmediata dos ditos actos e procederá a incoar o expediente de reposición da legalidade e comunicarllo á persoa interesada.
2. Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garanti-la total interrupción da actividade. Para estes efectos o alcalde poderá:
 - a) Ordena-la retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra ou actividade suspendida e a maquinaria afecta a ela.
 - b) Ordena-lo precintado das obras, instalacións e elementos auxiliares das actividades obxecto de suspensión.
 - c) Ordena-la suspensión de subministracións de auga, electricidade, gas e telecomunicacións das actividades e obras das que se ordenase a paralización.
 - d) Proceder á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 600 a 6.000 euros, reiterables ata

logra-lo cumprimento da orde de paralización.

e) Adoptar calquera outra medida que sexa conveniente a prol da efectividade da suspensión.

3. Instruído o expediente de reposición da legalidade, e logo da audiencia das persoas interesadas, adoptarase algún dos seguintes acordos:

a) Se as obras non son legalizables por seren incompatibles co ordenamento urbanístico, acordarase a súa demolición á custa da persoa interesada e procederase a impedir definitivamente os usos a que desen lugar ou, se é o caso, á reconstrución do indebidamente demolido.

b) Se as obras son legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase a persoa interesada para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa; manterase a suspensión das obras mentres non se outorgue licenza ou non se presente a comunicación previa.

c) Se as obras non se axustan ás condicións sinaladas na licenza, comunicación previa ou orde de execución, ordenaráselle á persoa interesada que as axuste no prazo de tres meses, prorrogables por outros tres por petición desta, sempre que a complexidade técnica ou envergadura das obras que haxa que realizar faga inviable a súa acomodación ás previsións da licenza no prazo previsto.

4. O procedemento ó que se refire o número anterior deberá resolverse no prazo dun ano contado desde a data do acordo de iniciación.

5. Se transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento o interesado non solicitase a oportuna licenza ou, se é o caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas nela ou na orde de execución, o alcalde acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos ós que desen lugar. Procederase de igual modo no suposto de que a licenza fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario á legalidade.

6. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente ata logra-la execución polo suxeito obrigado, en contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha.

7. O disposto nos números anteriores entenderase sen prexuízo da imposición das sancións que procedan e das facultades que lles correspondan ás autoridades competentes, en virtude do réxime específico de autorización ou concesión ó que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado: Título do artigo 209 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado oito, parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado nove e parágrafo 3 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado dez.

Artigo 210º.-Obras terminadas sen licenza.

1. De estaren rematadas as obras sen licenza ou sen comunicación previa, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas ou na orde de execución, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto nos números 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo anterior. Tomarase como data de remate das obras a que resulte da súa efectiva comprobación pola Administración actuante, sen prexuízo da súa acreditación por calquera outro medio de proba válido en dereito.

2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística, quedarán incursas na situación de fóra de ordenación e suxeitas ao réxime previsto no artigo 103º desta lei.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 210 nova redacción por artigo único apartado 46.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 210 parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado once.

Artigo 211º.-Outros actos sen licenza ou sen comunicación previa.

1. Cando algún acto distinto dos regulados no artigo anterior e que precise de licenza ou comunicación previa se realizase sen esta ou en contra das súas determinacións ou o contido comunicado, a persoa titular da alcaldía dispoñerá a cesación inmediata do dito acto e incoará expediente de reposición da legalidade.

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

a) Se a actividade se realizase sen licenza ou comunicación previa, ou sen axustarse ás súas determinacións ou ao contido declarado, requirirase a persoa interesada para que solicite a oportuna licenza, presente comunicación previa ou axuste a actividade á xa concedida ou comunicada.

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

3. Se, transcorrido o prazo de tres meses desde o requirimento, a persoa interesada non solicita a oportuna licenza ou presenta comunicación previa ou, se é o caso, non axusta a actividade ás condicións sinaladas nela, a persoa titular da alcaldía adoptará o acordo previsto na alínea b) do número anterior. Procederase de igual modo no suposto de que a licenza fose denegada por ser o seu outorgamento contrario á legalidade.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 211 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado doce.

Artigo 212º.-Suspensión e revisión de licencias.

1. O alcalde dispoñerá a suspensión dos efectos dunha licenza ou orde de execución e, conseguintemente, a paralización inmediata das obras iniciadas ó seu abeiro cando o contido dos devanditos actos administrativos constitúa unha infracción urbanística grave ou moi grave, calquera que sexa a data de outorgamento da licenza e no prazo de dez días deberá dársele traslado directo do acto suspendido ó órgano xurisdiccional competente, na forma e cos efectos previstos na lexislación reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, as licencias ou ordes de execución contrarias ó ordenamento urbanístico deberán ser revisadas a través dalgún dos procedementos de revisión de oficio previstos nos artigos 102 e 103 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, ou polo procedemento do artigo 127 da Lei da xurisdicción contencioso-administrativa.

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

Artigo 213º.-Protección da legalidade en zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos.

1. Os actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 194 que se realicen sen licenza ou orde de execución sobre terreos cualificados polo planeamento como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos quedarán suxeitos ó réxime establecido no artigo 209 mentres estivesen en curso de execución, e ó réxime previsto no artigo 210 cando estivesen finalizados sen que teña aplicación a limitación do prazo que establece o devandito artigo. Nestes supostos, a competencia corresponderalle ó conselleiro competente en materia de urbanismo.

2. As licencias ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da zonificación ou uso urbanístico das zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos previstos no planeamento serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, o conselleiro competente en materia de urbanismo requirirá o alcalde para que proceda segundo o disposto no artigo anterior.

Artigo 214º.-Protección da legalidade no solo rústico.

1. Corresponderalle á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a competencia para a adopción das medidas necesarias de protección da legalidade respecto das obras e actividades realizadas en solo rústico, en calquera das súas categorías, sen a preceptiva autorización autonómica ou sen axustarse ás condicións da autorización outorgada, así como nos supostos de actividades prohibidas.

Nos restantes supostos a competencia corresponderalle ao alcalde ou á alcaldesa.

2. O alcalde ou a alcaldesa, en calquera caso, adoptará as medidas necesarias para a paralización das obras e actividades en execución sen autorización autonómica previa, sen licenza municipal ou sen axustarse ás condicións de calquera delas, e daralle conta, se é o caso, de forma inmediata á persoa titular da consellaría competente en materia de urbanismo.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Artigo 214 nova redacción por artigo único apartado 47.

Artigo 215º.-Subrogación.

Se a consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio apreciase que as obras ou usos do solo constitúen infracción urbanística grave ou moi grave, poñerá en coñecemento do alcalde coa maior brevidade posible a fin de que proceda segundo o disposto neste capítulo.

Se o alcalde non adoptase as medidas sinaladas no parágrafo anterior no prazo dun mes, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio poderá subrogarse no exercicio das competencias municipais adoptando as medidas pertinentes para a reposición da legalidade e a sanción dos infractores.

Iniciado o correspondente expediente pola consellería, o municipio deberá absterse de toda actuación no mesmo asunto desde o momento no que reciba a oportuna comunicación, remitíndolle á citada consellería cantas actuacións practícase.

Sección 3ª Infraccións e sancións

Artigo 216º.-Definición das infraccións urbanísticas.

1. Son infraccións urbanísticas as accións ou omisións que vulneren as prescricións contidas na lexislación e no planeamento urbanísticos, tipificadas e sancionadas naquela.
2. Toda infracción urbanística implicará a imposición de sancións ós responsables, así como a obriga de resarcimento dos danos e indemnización das perdas a cargo deles, todo isto con independencia das medidas previstas na sección anterior.
3. En ningún caso poderá a administración deixar de 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 217º.-Tipificación das infraccións urbanísticas.

1. As infraccións urbanísticas clasifícanse en moi graves, graves e leves.
2. Son infraccións moi graves:
 - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas ó uso e edificación que afecten a terreos cualificados como zonas verdes, espazos libres, dotacións ou equipamentos públicos.
 - b) As obras e actividades realizadas en solo rústico que estean prohibidas por esta lei e en todo caso as parcelacións urbanísticas.
 - c) A realización de obras de urbanización sen a previa aprobación do planeamento e proxecto de urbanización esixibles.
3. Son infraccións graves:
 - a) As accións e omisións que constitúan incumprimento das normas relativas a parcelacións, aproveitamento urbanístico, uso do solo, altura e número de plantas, superficie e volume máximo edificables, situación das edificacións, distancias mínimas de separación a lindes e outros elementos e ocupación permitida da superficie das parcelas ou de habitabilidade das vivendas, cando non teñan o carácter de moi graves.
 - b) O incumprimento das condicións de uso e edificación establecidas nesta lei para o solo rústico e o solo de núcleo rural e a realización de actividades sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións.
 - c) O incumprimento da orde de corte de subministración dos servizos de auga, electricidade e outros.
 - d) O incumprimento do réxime establecido por esta lei para as edificacións fóra de ordenación e para as edificacións ilegais ás que fai referencia o artigo 210.
 - e) O incumprimento dos deberes de urbanización e edificación nos prazos establecidos polo plan.
 - f) A inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, en calquera dato ou documento que se presenta ou consta na comunicación previa.
4. Considéranse infraccións leves as infraccións do ordenamento xurídico que non teñan o carácter de graves ou moi graves e, en todo caso, a execución de obras ou instalacións realizadas sen licenza ou orde de execución ou sen comunicación previa cando sexan legalizables por seren conformes co ordenamento urbanístico, así como o incumprimento das ordes de execución ou demolición ou a obriga da inspección periódica das edificacións. Considérase tamén como leve a infracción consistente na inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter non esencial, en calquera dato ou documento que se presenta ou consta na comunicación previa.
5. Nos supostos nos que se instrúe expediente sancionador por dúas ou máis infraccións tipificadas entre as que exista conexión de causa a efecto, impoñerase unha soa sanción, e será a correspondente ás actuacións que supoñan o resultado final perseguido, na súa contía máxima. Nos demais casos, ós responsables de dúas ou máis infraccións urbanísticas impoñeránselle as multas correspondentes a cada unha delas.

Artigo modificado:Artigo 217 parágrafo 3 apartado f) engadido por disposición derradeira terceira apartado trece e parágrafo 4 nova redacción por disposición derradeir terceira apartado catorce.

Artigo 218°.-Prescripción.

As infraccións urbanísticas moi graves prescribirán ós quince anos, as graves ós seis anos e as leves ós dous anos, contados desde a finalización das obras ou da actividade.

Artigo 219°.-Persoas responsables.

1. Nas obras que se executasen sen licenza, sen comunicación previa ou con inobservancia das súas condicións ou dos datos comunicados serán sancionadas por infracción urbanística as persoas físicas ou xurídicas responsables delas en calidade de promotoras das obras, propietarias dos terreos ou empresarias das obras, e os/as técnicos/as redactores do proxecto e directores/as das obras.

2. Nas obras amparadas nunha licenza, pero constitutivas de infracción urbanística grave ou moi grave, serán igualmente sancionados o técnico que emitise informe favorable sobre o proxecto e as autoridades ou membros da corporación que resolven ou votasen a favor do outorgamento da licenza sen os informes previos esixibles ou cando estes fosen desfavorables en razón daquela infracción.

3. Os que, como consecuencia dunha infracción urbanística, sufrisen danos ou perdas poderán esixir de calquera dos infractores, con carácter solidario, o resarcimento e a indemnización.

4. As sancións que se lles impoñan ós distintos suxeitos por unha mesma infracción terán entre si carácter independente.

5. Se a persoa xurídica autora dunha infracción prevista nesta lei se extinguiña antes de ser sancionada, consideraranse autores as persoas físicas que, desde os seus órganos de dirección ou actuando ó seu servicio ou por elas mesmas, determinaron coa súa conducta a comisión da infracción.

6. En caso de extinción da persoa xurídica responsable, os socios ou partícipes no capital responderán solidariamente, e ata o límite do valor da cota de liquidación que se lles adjudicara, do pagamento da sanción ou, se é o caso, do custo de reposición da realidade física alterada.

[Lei 9/2013, do 19 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 219 parágrafo 1 nova redacción por disposición derradeira terceira apartado quince.

Artigo 220°.-Regras para determina-la contía das sancións.

1. As infraccións urbanísticas serán sancionadas da seguinte forma:

a) As infraccións leves, con multa de 300 a 6.000 euros e como mínimo o 2 % do valor da obra, instalación ou actuación realizada.

b) As infraccións graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros e como mínimo o 20% do valor da obra, terreos, exceso de edificación ou actuación realizada.

c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros e como mínimo o 30% do valor das obras, terreos, edificacións ou actuacións realizadas. Nos supostos de escasa entidade da infracción, a administración poderá aplicar a sanción prevista na letra b) anterior.

2. Para graduar-las multas atenderase primordialmente a gravidade da materia, a entidade económica dos feitos constitutivos de infracción, a súa reiteración por parte da persoa responsable e o grao de culpabilidade de cada un dos infractores.

Considerarase como circunstancia atenuante a paralización das obras ou o cesamento na actividade ou uso, de modo voluntario, trala inspección e a pertinente advertencia por axente da autoridade, e como circunstancia agravante o incumprimento dos requirimentos efectuados pola administración para a paralización das obras e a restauración da orde urbanística, a obstrución á función inspectora e aquelas outras que se determinen regulamentariamente.

3. Cando concorra algunha circunstancia agravante, a sanción imponse sempre en contía superior á terceira parte do seu máximo. Se concorre algunha circunstancia atenuante e ningunha agravante, imponse na súa contía mínima.

4. O responsable da infracción terá dereito a unha redución do 80% da multa que deba imponse no caso de que repaña por si mesmo a realidade física alterada antes da resolución do procedemento sancionador.

5. En ningún caso a infracción urbanística pode supoñer un beneficio económico para o infractor. Cando a suma da sanción imposta e do custo das actuacións de reposición dos bens e situacións ó seu primitivo estado dese como resultado unha cifra inferior ó devandito beneficio, incrementarase a contía da multa ata alcanza-lo montante del.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Artigo 220 apartados 1.b), 1.c), 3 e 4 nova redacción por artigo 6 apartado quinto.

Artigo 221º.-Sancións accesorias.

Os suxeitos responsables de infraccións moi graves, cando as accións que as motivaron non sexan legalizables, poderán ser sancionados, segundo os casos, ademais de coas multas previstas neste título, coas seguintes sancións accesorias:

- a) Inhabilitación durante un prazo de ata cinco anos da posibilidade de obter subvencións públicas ou crédito oficial e do dereito a gozar de beneficios ou incentivos fiscais.
- b) Prohibición durante un prazo de ata cinco anos para formalizar contratos coa Administración autonómica e coas administracións locais de Galicia.
- c) Publicación nun diario de maior circulación da provincia das sancións firmes en vía administrativa e da identidade dos sancionados.

Artigo 222º.-Órganos competentes.

1. As autoridades competentes para a imposición das sancións serán:

- a) Por infraccións moi graves, a partir de 600.000 euros, o Consello da Xunta.
- b) Por infraccións moi graves, ata 600.000 euros, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.
- c) Por infraccións graves cometidas en solo rústico sen a preceptiva autorización da Comunidade Autónoma, cando esta sexa esixible de acordo con esta lei, ou incumprindo as súas condicións, o director xeral competente en materia de urbanismo.
- d) Nos demais supostos, por infraccións graves e leves, o alcalde.

2. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística será competente para a imposición de sancións cando esta lle fose delegada ou transferida voluntariamente polo titular da competencia.

Artigo 223º.-Procedemento sancionador.

1. A potestade sancionadora exercerase mediante o procedemento establecido na lexislación do procedemento administrativo.
2. O prazo para resolve-lo procedemento sancionador será dun ano contado desde a data da súa iniciación.

Transcorrido o prazo máximo para resolver sen que se dictase resolución, producirase a caducidade do procedemento. No suposto de que a infracción non prescribise, deberá iniciarse un novo procedemento sancionador.

Título VII Organización

Capítulo I Disposición xeral

Artigo 224º.-Administracións competentes.

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

Capítulo II Órganos urbanísticos no ámbito da Comunidade Autónoma

Artigo 225º.-Órganos urbanísticos da Comunidade Autónoma.

1. Son órganos da Comunidade Autónoma con competencia urbanística:

- a) O Consello da Xunta.
- b) O conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

c) O director xeral competente en materia de urbanismo.

d) A Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Son organismos públicos con competencias urbanísticas:

a) A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística, en materia de disciplina urbanística, adscrita á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

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

3. Os órganos urbanísticos da Xunta de Galicia poderán delega-lo exercicio das súas competencias nos termos previstos nos artigos 43 e 44 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu presidente, e na Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 226º.-Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

1. A Axencia de Protección da Legalidade Urbanística é un ente público de natureza consorcial, dotado de personalidade xurídica, patrimonio e orzamento propios e plena autonomía no cumprimento das súas funcións, para o desenvolvemento en común pola Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela das funcións de inspección, restauración da legalidade e sanción en materia de urbanismo e o desempeño de cantas outras competencias lle asignen os seus estatutos.

2. Son membros da axencia a Administración autonómica e os municipios que voluntariamente se integren nela.

A incorporación realizarase a través do correspondente convenio de adhesión, que deberá obter a aprobación do pleno da corporación e do Consello da Xunta de Galicia e que será publicado no Diario Oficial de Galicia.

O convenio deberá conter, entre outros extremos, a determinación das competencias que se lle atribúen á axencia, o prazo de vixencia, as causas de resolución e as demais condicións.

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

a) Aprobación inicial do proxecto de estatutos polo conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación territorial.

b) Audiencia aos concellos durante o prazo dun mes.

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

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

4. Correspóndenlle en todo caso á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística as seguintes competencias:

a) A inspección e vixilancia urbanística sobre os actos de edificación e uso do solo.

b) A adopción das medidas cautelares previstas nesta lei, en especial as de suspensión dos actos de edificación e uso do solo que se realicen en solo rústico sen a preceptiva autorización autonómica ou incumprindo as condicións da autorización outorgada.

c) A instrución dos expedientes de reposición da legalidade e dos expedientes sancionadores por infraccións urbanísticas, cando a competencia para a súa resolución lle corresponda á Comunidade Autónoma ou lle fose atribuída polos concellos consorciados.

d) A formulación ás distintas administracións de toda clase de solicitudes que considere pertinentes para asegurar o mellor cumprimento da legalidade urbanística.

e) A denuncia perante o Ministerio Fiscal e os órganos da orde xurisdiccional penal dos feitos que, a resultas das actuacións practicadas, se consideren constitutivos de delito.

f) As demais competencias que en materia de disciplina urbanística lle sexan atribuídas polos seus estatutos. En todo caso, atribúenselle á axencia, unha vez constituída, as competencias inicialmente asignadas aos órganos autonómicos para restaurar a legalidade urbanística (artigos 213, 214 e 215) e para impoñer as sancións por infraccións urbanísticas graves ou moi graves ata 600.000 euros (artigo 222.1).

g) Asumirá, de conformidade cos seus estatutos, o exercicio da potestade sancionadora e de reposición da legalidade no ámbito de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre, segundo o establecido na lexislación aplicable en materia de costas.

5. Os órganos directivos da axencia son:

a) O consello executivo, órgano de dirección e control da axencia que estará presidido polo director xeral competente en

materia de urbanismo e integrado por oito vogais, catro en representación dos concellos incorporados á axencia e outros catro en representación da Comunidade Autónoma. Todos os membros do consello deberán ser licenciados en dereito, arquitectos ou enxeñeiros de camiños, canles e portos con máis de cinco anos de experiencia profesional en materia de urbanismo.

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

6. De conformidade co disposto polo artigo 109 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, os actos e resolucións ditados pola Axencia de Protección da Legalidade Urbanística pónenlle fin á vía administrativa.

7. A contratación da axencia réxese polas normas xerais da contratación das administracións públicas, e o seu réxime económico e orzamentario axustarase ás prescricións da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia.

8. O persoal ao servizo da axencia estará integrado por funcionarios públicos.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 226 nova redacción por artigo 7 apartado primeiro.

[Lei 6/2007, do 11 de maio.](#)

Artigo modificado:Artigo 226 apartado 4.g) engadido por disposición adicional terceira apartado 4.

Artigo 227º.- Competencias.

1. Os 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, a tutela dos intereses supramunicipais e actuar por subrogación nos supostos previstos nesta lei.

Capítulo III Órganos urbanísticos no ámbito local

Artigo 228º.-Competencia dos municipios.

1. A competencia urbanística dos municipios comprenderá tódalas facultades que, sendo de índole local, non estivesen expresamente atribuídas por esta lei a outros organismos.

2. Os municipios poderán utiliza-las distintas formas de xestión que establece a lexislación do réxime local para o desenvolvemento da actividade urbanística.

3. Tamén poderán constituír mancomunidades e establecer formas de colaboración interadministrativa con outras entidades locais ou coa Administración autonómica.

Especificamente, poderán constituír consorcios mediante convenio no que poderán participa-los órganos da Administración autonómica, as deputacións provinciais e os municipios, para o exercicio en común de competencias urbanísticas, así como para a realización de obras ou prestación de servizos públicos.

Artigo 229º.-Sociedades urbanísticas.

1. As entidades locais e os consorcios a que se refire o artigo anterior poderán constituír sociedades mercantís de capital integramente público ou mixtas, esixíndose neste último caso que o capital público represente, como mínimo, o 51 %.

2. Estas sociedades poderán ter por obxecto o 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 230º.-Incumprimento de obrigacións.

1. Cando unha entidade local incumprise gravemente as obrigacións que directamente lle incumban por disposición desta lei ou deixase de adopta-las medidas necesarias para a protección da legalidade urbanística, o conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio requiriralle o seu cumprimento con indicación de prazo, nunca inferior a un mes.

No suposto de inactividade ou de incumprimento do requirimento no prazo indicado, a consellería poderá subrogarse na correspondente competencia, de conformidade co disposto na lexislación de réxime local.

2. Se a Administración autonómica executa subsidiariamente as competencias urbanísticas locais, cos requisitos e presupostos establecidos na lexislación de réxime local, o Consello da Xunta pode designar, para un prazo concreto, un xerente, ou ben pode transferirle as atribucións necesarias da corporación municipal á Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que ha de exercelas mediante unha comisión especial na cal debe ter representación o concello.

Artigo 231º.-Competencia das deputacións provinciais.

1. As deputacións provinciais deberán exercer funcións de asistencia e cooperación cos municipios da provincia, especialmente cos de menor capacidade económica e de xestión, para colaborar no cumprimento das súas obrigacións urbanísticas.

2. Tamén poderán participar en funcións de xestión urbanística en colaboración co resto das administracións con incidencia no territorio da súa provincia.

Capítulo IV Xurado de Expropiación de Galicia

Artigo 232º.-Xurado de Expropiación de Galicia.

1. O Xurado de Expropiación de Galicia é un órgano colexiado permanente da Comunidade Autónoma de Galicia especializado nos procedementos para a fixación do xusto prezo na expropiación forzosa, cando a administración expropiante sexa a Comunidade Autónoma ou as entidades locais do seu ámbito territorial. Estará adscrito á consellería competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, actuando no cumprimento das súas funcións con plena autonomía funcional e sen estar sometido a instrucións xerárquicas.

2. A resolución do xurado adoptarase no prazo máximo de tres meses, contado desde o día seguinte ó de entrada no rexistro do expediente completo. De non adoptarse acordo no prazo sinalado, entenderanse desestimadas as reclamacións por silencio negativo. Os seus acordos serán sempre motivados e fundamentados no que se refire ós criterios de valoración seguidos para cada un dos casos en concreto, de conformidade coas disposicións legais que sexan de aplicación. Os actos que dicte o xurado poñerán fin á vía administrativa.

3. O xurado de expropiación componse dos seguintes membros:

a) Presidente: un licenciado en dereito, arquitecto ou enxeñeiro de recoñecido prestixio con máis de dez anos de experiencia profesional no sector público ou privado ou no exercicio libre da profesión.

b) Vogais:

-Un asesor xurídico, que deberá pertencer á escala de letrados da Xunta de Galicia.

-Tres vogais pertencentes ao corpo facultativo superior ao servizo da Xunta de Galicia.

-Un vogal, por proposta do conselleiro competente en materia de facenda.

-Un técnico facultativo superior, do grupo A, por proposta da Federación Galega de Municipios e Provincias.

-Un técnico competente na materia, por proposta do Consello Galego de Consumidores e Usuarios.

-Tres profesionais libres colexiados competentes na materia, en representación dos colexios profesionais, dependendo da natureza dos bens ou dereitos obxecto da expropiación.

c) Cando se trate de expropiacións das corporacións locais, poderá nomearse un representante, designado por proposta destas, quen actuará con voz e sen voto nas sesións do xurado.

d) Secretario: un funcionario do corpo superior de administración da Xunta de Galicia, con voz pero sen voto.

Regulamentariamente establecerase a organización, funcionamento e réxime interior do xurado de expropiación.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Artigo 232 apartado 3 nova redacción por artigo 7 apartado segundo e apartado 4 derogado por disposición derogatoria única.

Artigo 233º.-Concepto, alcance e natureza.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as súas organizacións adscritas e dependentes e as demais organizacións por eles creadas conforme esta lei, poderán subscribir, conxunta ou separadamente, e sempre no ámbito das súas respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre si e con persoas públicas ou privadas, para a súa colaboración e máis eficaz desenvolvemento da actividade urbanística.
2. A negociación, a formalización e o cumprimento dos convenios urbanísticos ós que se refire o número anterior rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.
3. Serán nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente, en calquera forma, normas imperativas legais ou regulamentarias, incluídas as do planeamento urbanístico, en especial as reguladoras do réxime urbanístico do solo e dos deberes dos propietarios deste.
4. Os convenios regulados nesta sección terán para tódolos efectos carácter xurídico-administrativo e as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción serán competencia do órgano xurisdiccional contencioso-administrativo.

Artigo 234º.-Obxecto.

Os convenios urbanísticos diferenciaranse polo seu contido e finalidade en:

- a) Convenios urbanísticos de planeamento: aqueles que inclúan ou poidan ter como consecuencia ou resultado posibles modificacións do planeamento urbanístico, ben directamente, ben por seren estas precisas en todo caso para a viabilidade do estipulado.
- b) Convenios urbanísticos para a execución do planeamento: aqueles que non afectando en absoluto a ordenación urbanística se limiten á determinación dos termos e as condicións da xestión e a execución do planeamento e demais instrumentos existentes no momento da súa formalización. Do cumprimento destes convenios en ningún caso poderá derivar ou resultar modificación, alteración, excepción ou dispensa do planeamento.

Artigo 235º.-Convenios urbanísticos de planeamento.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como os organismos adscritos ou dependentes dunha e doutros, poderán subscribir entre si e con outras administracións convenios para definiren de común acordo e no ámbito das súas respectivas competencias:

- a) Os criterios de ordenación ós que deba axustarse o planeamento urbanístico e as súas modificacións e revisións.
- b) Os termos nos que deba preverse no planeamento urbanístico, ou nas súas modificacións ou revisións, a realización dos intereses públicos que xestionen.

2. Cando se tramiten os procedementos de aprobación dos plans de ordenación urbanística ou das súas modificacións ou revisións ós que se refiran os convenios previstos no número anterior, estes deberán ser incluídos, para coñecemento xeral, como anexo á memoria do proxecto ou entre a documentación sometida ó preceptivo trámite de información pública, se son posteriores á aprobación inicial.

3. Con ocasión do exercicio da potestade de planeamento, a Administración autonómica e os municipios, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, poderán subscribir con calquera persoa, pública ou privada, convenios urbanísticos relativos á formación, modificación ou revisión dun plan de ordenación urbanística.

4. Os convenios ós que se refire o número anterior:

- a) Só se poderán negociar e subscribir co carácter de preparatorios da resolución e ata o momento no que o procedemento de aprobación do planeamento ou, se é o caso, da súa modificación ou revisión sexa sometido ó preceptivo trámite de información pública.

- b) As súas estipulacións só terán, nesta fase, o efecto de vincula-las partes para a iniciativa e tramitación do pertinente procedemento sobre a base do acordo respecto da oportunidade, conveniencia e posibilidade de concreta ou concretas solucións de ordenación. En ningún caso vincularán ou condicionarán en calquera outra forma o exercicio polas administracións públicas, incluídas as que sexan parte neles, da potestade de planeamento.

- c) Deberá incluírse, entre as súas estipulacións, a cuantificación de tódolos deberes legais de cesión e determinarse a forma na que estes serán cumpridos.

- d) A ordenación urbanística derivada do convenio subscrito deberá incorporarse ás correspondentes determinacións e documentos do plan.

Artigo 236º.-Convenios urbanísticos para a execución do planeamento.

1. A Administración autonómica e os municipios, así como as entidades públicas adscritas ou dependentes dunha e doutros e os consorcios creados por tales administracións, poderán subscribir, no ámbito das súas respectivas competencias e conxunta ou separadamente, convenios con persoas públicas ou privadas para determinar as condicións e os termos da xestión e execución do planeamento urbanístico en vigor no momento da formalización do convenio.

2. Os convenios nos que se acorden os termos do cumprimento de deberes legais de cesión pola súa substitución polo pagamento de cantidade en metálico cando non poidan cumprirse con solo destinado a vivenda sometida a algún réxime de protección pública en virtude da reserva correspondente, e, especificamente, a dos terreos nos que se localice o 10% do aproveitamento tipo do ámbito de referencia deberán incluír, como anexo, a valoración pertinente, practicada polos servizos administrativos que teñan atribuída tal función, con carácter xeral ante a correspondente administración.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado:Artigo 236 apartado 2 derogado por disposición derogatoria única.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado:Artigo 236 nova redacción por artigo único apartado 48.

Artigo 237º.-Formalización e perfeccionamento.

1. Unha vez negociados e subscritos, os convenios someteranse ó trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e, como mínimo, nun dos xornais de maior difusión na provincia, por un período mínimo de vinte días.

2. Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia do devandito procedemento, substituíndo esta á prevista no número anterior.

3. Trala información pública, o órgano que negociase o convenio deberá, á vista das alegacións, elaborar unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista á persoa ou ás persoas que negociasen e subscribisen o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, se é o caso, renuncia.

4. O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente e deberá asinarse dentro dos quince días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcorrido este prazo sen que tal asinamento tivese lugar, entenderase que renuncian a aquel.

Disposición adicional primeira.-Actuacións públicas en municipios sen planeamento.

1. En municipios con poboación inferior a 5.000 habitantes e sen planeamento xeral, poderán formularse plans especiais que teñan por obxecto a execución de actuacións públicas para crear solo urbanizado con destino a usos industriais, terciarios, de equipamentos públicos ou a construción de vivendas de promoción pública.

3. O contido do plan especial será determinado regulamentariamente e, en todo caso, serán de aplicación os estándares de reserva de solo para dotacións e as limitacións de intensidade esixidas para o solo urbanizable non-delimitado.

4. O plan especial deberá incluír entre a súa documentación o estudo do medio rural circunscrito ó seu ámbito e incidencia da nova actuación no seu contorno e o estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico ó que se refire o artigo 61.4 desta lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado:Disposición adicional primeira apartado 2 derogado por disposición derogatoria única.

Disposición adicional segunda.-Réxime do solo nos municipios sen planeamento.

1. Nos municipios sen planeamento xeral unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 12º.a) desta lei e se garanta previamente a realización das obras necesarias para cumprir a condición de soar.

2. Para edificar nos núcleos rurais existentes nos municipios sen planeamento será necesaria a previa aprobación do expediente de delimitación de solo de núcleo rural, no que se acreditará o cumprimento dos requisitos establecidos polo artigo 13º desta lei.

O expediente conterá o estudo individualizado do núcleo rural, conforme o sinalado polo artigo 61º.3 desta lei, así como os planos de delimitación do perímetro do núcleo rural.

Tamén quedarán reflectidos o trazado da rede viaria pública existente e os espazos reservados para dotacións e equipamentos públicos, así como as determinacións previstas nas letras d) e f) do artigo 56º.1 desta lei.

O expediente tramitarao o concello con información pública por prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se deberá publicar no Diario Oficial de Galicia e en dous dos diarios de maior difusión na provincia. O expediente aprobarao provisionalmente o órgano municipal competente para a aprobación do planeamento xeral e remitírallo ao secretario ou á secretaria xeral competente en materia de urbanismo para que resolva sobre a aprobación definitiva no prazo de tres meses contados a partir da recepción do expediente completo no rexistro da consellaría. Transcorrido este prazo sen resolución expresa, entenderase aprobado por silencio administrativo.

3. No resto dos terreos aplicárase o réxime do solo rústico establecido nesta lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición adicional segunda apartado 2 nova redacción por artigo 8.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Disposición adicional segunda nova redacción por artigo único apartado 49.

Disposición adicional terceira.-Núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional afectados pola lexislación de costas.

1. Aos núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, seralles aplicable o réxime previsto no punto 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no punto 3 da disposición transitoria sétima e nos puntos 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas, cando, á entrada en vigor desta última, concorria neles algún dos seguintes supostos:

a) En municipios con planeamento, os terreos clasificados de solo urbano de núcleo rural, así como aqueles que reunían algún dos seguintes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

-Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo nas dúas terceiras partes da súa superficie, de conformidade coa ordenación aplicable.

b) En municipios sen planeamento, os terreos que reunían algún dos seguintes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

-Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo na metade da súa superficie.

2. Regulamentariamente estableceranse a documentación e o procedemento para determinar as áreas en que concorren os requisitos sinalados no punto anterior.

3. Nos deslindes do dominio público marítimo-terrestre o límite interior da súa zona de servidume de protección deberá axustarse á realidade urbanística preexistente recoñecida expresamente pola Administración urbanística autonómica.

[Lei 18/2008, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición adicional terceira nova redacción por disposición adicional segunda.

Disposición adicional cuarta.-Acción pública.

1. Calquera cidadán ou cidadá, en exercicio da acción pública en materia de urbanismo, pode esixir ante os órganos administrativos e ante a xurisdición contencioso-administrativa o cumprimento da lexislación e do planeamento urbanístico.

2. A acción pública á que se fai referencia na alínea anterior, se é motivada pola execución de obras que se estimen ilegais, pode exercerse mentres se prolongue a súa execución e, posteriormente, ata o vencemento dos prazos de prescripción determinados nesta lei.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Disposición adicional cuarta nova redacción por artigo único apartado 50.

Disposición adicional quinta.-Pagamento voluntario de multas e sancións.

As multas e sancións impostas ó abeiro desta lei reduciranse na súa contía nun 30 % se son aboadas no prazo de quince días a partir da notificación da multa ou sanción, e o infractor mostra por escrito a súa conformidade con estas e renuncia expresamente ó exercicio de toda acción de impugnación no referido prazo.

Disposición adicional sexta.-Constitución da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística.

Habílitase o Consello da Xunta de Galicia, por proposta do conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, para adoptar tódalas medidas precisas para a constitución e posta en funcionamento da Axencia de Protección da Legalidade Urbanística creada en virtude desta lei.

Disposición transitoria primeira.-Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado.

Os plans de ordenación aprobados definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación aos preceptos desta lei, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano dos municipios con plan xeral de ordenación municipal aprobado ao amparo da Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbano, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida no planeamento en vigor.

b) Ao solo urbano dos municipios con planeamento xeral non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, que reúna as condicións establecidas no artigo 12º.a) desta lei aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida no planeamento vixente.

c) Ao resto do solo urbano e, en todo caso, ao incluído en polígonos, unidades de execución ou de actuación dos municipios con planeamento non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselles o disposto por esta lei para o solo urbano non consolidado e poderá executarse de acordo coa ordenación establecida polo planeamento vixente no prazo de tres anos a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que sexa aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, serán aplicables os límites de edificabilidade establecidos por esta lei para o solo urbano non consolidado, sendo o ámbito de referencia para a aplicación desta limitación o polígono ou a unidade de execución ou de actuación.

No caso de que os terreos non estean incluídos en polígonos e merezan a condición de solo urbano non consolidado segundo esta lei, deberá procederse á delimitación do polígono consonte o procedemento establecido polo artigo 117º.

d) Ao solo urbanizable dos municipios con plan xeral adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable delimitado, e ao resto do solo urbanizable, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo urbanizable non delimitado.

En todo caso, os sectores con plan parcial aprobado definitivamente deberán ser executados consonte a ordenación e nos prazos establecidos no propio plan parcial e, como máximo, no prazo de tres anos, contados a partir da entrada en vigor da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Transcorrido este prazo sen que sexa aprobado definitivamente o instrumento de equidistribución, deberá revisarse integramente o plan para adaptalo ao disposto nesta lei.

Nos municipios con plan xeral de ordenación municipal adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, os plans parciais e plans de sectorización que se aproben deberán acomodarse integramente ao disposto nesta lei, coa particularidade de que serán aplicables os usos e as intensidades fixados polo vixente plan xeral, se é o caso, sempre e cando se aprobe o instrumento de xestión no prazo máximo de tres anos contados a partir da entrada en vigor desta lei de modificación.

No resto dos municipios con plan xeral non adaptado á Lei 1/1997, do solo de Galicia, nin a esta lei, aplicarase integramente a Lei 9/2002, coa particularidade de que aos sectores contiguos sen solución de continuidade co solo urbano se lles aplicarán os límites establecidos polo artigo 46º.3, e aos demais sectores se lles aplicarán os límites establecidos polo artigo 46º.4, sen prexuízo das maiores limitacións establecidas polo planeamento vixente. Ao mesmo tempo, nestes municipios, para a aprobación definitiva de plans parciais e das súas modificacións, será necesario obter o informe favorable do director ou da directora xeral competente en materia de urbanismo, nos termos establecidos polo artigo 86º.1.d).

En todo caso, aos ámbitos sen plan parcial aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da Lei 9/2002 que se atopen no ámbito da servidume de protección establecida pola Lei 22/1988, de costas, ou no ámbito sometido a algún réxime de protección da Lei 9/2001, de conservación da natureza, aplicaráselles o réxime establecido por esta lei para o solo rústico de protección de costas ou de espazos naturais, respectivamente.

e) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais tradicionais delimitados ao abeiro da Lei 11/1985, de adaptación da do solo a Galicia, na delimitación dun núcleo rural segundo a Lei 1/1997, do solo de Galicia, ou na da súa área de influencia, ou na de expansión delimitada ao abeiro da Lei 9/2002, do 30 de decembro, aplicaráselle o seguinte réxime:

Aos terreos incluídos na delimitación do núcleo rural, ou na da súa área de influencia, ou na de expansión, que presenten un grao de consolidación pola edificación inferior ao 50% da súa superficie, aplicaráselles o réxime establecido nesta lei para o núcleo rural común, polo que haberá que aterse ás determinacións contidas no planeamento vixente respectivo, coas seguintes especificacións que, en todo caso, deberán respectar as maiores limitacións establecidas no planeamento respectivo:

-Parcela mínima: 500 metros cadrados.

-Altura máxima: B+1+Bc.

-Ocupación máxima: 40%.

Aos terreos incluídos na delimitación do núcleo rural, ou na da súa área de influencia, ou na de expansión, que presenten un grao de consolidación pola edificación superior ao 50% da súa superficie, aplicaráselles o réxime establecido por esta lei para o núcleo rural común, polo que haberá que aterse ás determinacións contidas no planeamento vixente respectivo, coas seguintes especificacións, que, en todo caso, deberán respectar as maiores limitacións establecidas no planeamento respectivo:

-Parcela mínima: 300 metros cadrados.

-Altura máxima: B+1+Bc.

-Ocupación máxima: 50%.

Malia o anterior, aos terreos incluídos en polígonos en execución por contar con instrumento de equidistribución aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002 seralles aplicable o réxime de solo urbano non consolidado, sen prexuízo de respectar a ordenación establecida polo plan.

Aos terreos delimitados como solo de núcleo rural de conformidade co previsto no artigo 13º.2 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, na súa redacción anterior a esta lei, situados dentro da circunscrición do núcleo existente, aplicaráselles o réxime previsto no artigo 29º.1 desta lei.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, poderase delimitar ou revisar a delimitación e ordenación individualizada dos núcleos rurais existentes, segundo os criterios establecidos polos artigos 13º e 25º desta lei.

Excepcionalmente, en supostos debidamente xustificados e logo de informe preceptivo da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral modificado ou revisado poderá temperar a esixencia de consolidación requirida polo artigo 13º.3.b) e c) desta lei.

f) Ao solo clasificado polo planeamento vixente como non urbanizable ou rústico, mesmo conforme o previsto no artigo 32 desta lei na súa redacción anterior á modificación, a través da Lei 2/2010, do 25 de marzo, aplicaráselles integramente o disposto nesta lei para o solo rústico.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, xustificadamente, poderanse impoñer, de ser o caso, maiores limitacións.

g) En todo caso, as modificacións e revisións do planeamento vixente á entrada en vigor desta lei deben axustarse ao disposto nela.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria primeira apartados 1.c), 1.d) e 1.e) nova redacción por artigo 9 apartado primeiro.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria primeira nova redacción por artigo único apartado 51.

[Lei 8/2012, do 29 de xuño.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria primeira apartado f) nova redacción por disposición adicional décimo sétima.

Disposición transitoria segunda.-Adaptación do planeamento.

1. O planeamento urbanístico vixente na actualidade deberá adaptarse ó disposto nesta lei en calquera dos seguintes supostos:

a) No prazo de tres anos.

b) Cando se proceda á súa revisión.

c) Cando concorresen circunstancias obxectivas no concello afectado que o aconsellen e así o determine o conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo. No caso de incumprimento do requirimento autonómico será de aplicación o disposto no artigo 81.2 desta lei.

2. En todo caso, os concellos poderán adapta-los seus plans xerais ou normas subsidiarias en calquera momento.

Disposición transitoria terceira.-Plans en tramitación.

O planeamento aprobado inicialmente e en tramitación antes da entrada en vigor desta lei poderá, durante o prazo máximo de seis meses, continua-la súa tramitación ata a súa aprobación definitiva de acordo co disposto na Lei 1/1997, do solo de Galicia, sendo neste caso de aplicación o establecido na disposición transitoria primeira desta lei, ou adaptarse integramente á presente lei. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas nesta lei non implicará, por si só, a necesidade de sometelo a nova información pública, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación, extremo que será obxecto de informe polo secretario municipal.

Transcorrido o prazo de seis meses desde a entrada en vigor desta lei, o planeamento obrigatoriamente deberá adaptarse integramente ó disposto nesta lei.

Disposición transitoria cuarta.-Réxime de autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e solo de núcleo rural.

1. As autorizacións e licencias outorgadas en solo rústico e en solo de núcleo rural antes da entrada en vigor desta lei nas que non se iniciase a edificación poderanse declarar extinguidas polo órgano que as outorgara, logo de audiencia do interesado, en canto sexan contrarias ou desconformes co novo réxime establecido nesta lei, sen prexuízo dos eventuais dereitos de indemnización que puidesen corresponder, que, se é o caso, deberán fixarse no mesmo expediente.

No suposto de que xa transcorresen os prazos para a iniciación, entenderanse automaticamente caducadas por ministerio da lei.

2. No suposto de que as obras xa estivesen iniciadas antes da entrada en vigor desta lei e resultasen incompatibles ou desconformes co novo réxime do solo rústico ou de núcleo rural, o conselleiro competente en materia de ordenación do territorio e urbanismo ou o concello poderán modificar, deixar sen efecto ou revogar, respectivamente, a autorización ou licencia, sen prexuízo dos eventuais dereitos de indemnización, que, se é o caso, deberán fixarse no mesmo expediente.

3. As construcións executadas en solo rústico ao abeiro da licenza urbanística e da preceptiva autorización autonómica poderán manter o uso autorizado, e poderán executarse nelas obras de mellora e reforma das instalacións sen incrementar a superficie edificada legalmente, aínda cando non cumpran as condicións de uso e de edificación establecidas por esta lei.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, segundo o establecido polo artigo 41, poderán executarse obras de ampliación da superficie edificada lícitamente, cumprindo os seguintes requisitos:

a) Que non se trate de terreos que deban ser incluídos no solo rústico de protección de espazos naturais, de augas, de costas ou de interese paisaxístico segundo esta lei.

b) Que cumpra as condicións de edificación establecidas polos artigos 42 e 44 desta Lei e polo planeamento urbanístico.

No caso de vivendas en solo rústico, só poderán ampliarse ata un máximo do 10% da superficie edificada autorizada.

c) Que se manteñan o uso e a actividade autorizados orixinariamente, non permitíndose o cambio de uso.

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

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria cuarta apartado 3 nova redacción por artigo 9 apartado segundo.

Disposición transitoria quinta.-Procedementos de taxación conxunta en tramitación.

Aos expedientes de expropiación polo procedemento de taxación conxunta que, con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2011, se atopasen no suposto ao que se refire a alínea 4 do artigo 144º desta lei seralles aplicable o disposto nese artigo.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria quinta nova redacción por artigo 9 apartado terceiro.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo derogado: Disposición transitoria quinta derogada por disposición derogatoria única.

[Lei 15/2010, do 28 de decembro.](#)

Artigo engadido: Disposición transitoria quinta engadida por artigo 18 apartado dous.

Disposición transitoria sexta.-Disposicións complementarias a esta lei.

Ata que entren en vigor as disposicións regulamentarias de desenvolvemento desta lei, aplicaranse as que se conteñen nos regulamentos de planeamento urbanístico, xestión urbanística, disciplina urbanística de Galicia e edificación forzosa e rexistro municipal de soares, en todo o que non se opoñan a esta lei ou resulten afectadas por ela.

Disposición transitoria sétima.- Xurados provinciais de expropiación.

O regulamento previsto no artigo 232.3 desta lei aprobarase no prazo máximo dun ano desde a súa entrada en vigor e, mentres, seguirán exercendo estas funcións os actuais xurados provinciais de expropiación forzosa.

Disposición transitoria oitava.-Directrices de ordenación do territorio e plans sectoriais.

Conforme o disposto na Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo dun ano desde a entrada en vigor desta lei o documento de aprobación provisional das directrices de ordenación do territorio.

Así mesmo, a Xunta remitiralle ó Parlamento no prazo de dous anos desde a entrada en vigor desta lei o Plan sectorial de ordenación do litoral onde se recollerán as condicións específicas deste ámbito territorial.

Disposición transitoria novena.-Instrumentos de xestión urbanística en tramitación.

Os instrumentos de xestión urbanística en tramitación á entrada en vigor desta lei poderán continuar tramitándose de acordo co disposto na Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia.

Disposición transitoria décima.-Procedementos sancionadores.

En todo caso, os procedementos sancionadores e de reposición da legalidade por infraccións cometidas con anterioridade á entrada en vigor desta lei rexeranse pola lexislación vixente no momento da súa comisión, sen prexuízo de lles aplicar ós expedientes sancionadores a norma máis favorable ó sancionado.

Disposición transitoria décimo primeira.-Explotación e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e serradoiros existentes.

1. As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural que, estando destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria, de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, así como os serradoiros de madeira, existían no momento da entrada en vigor desta lei poderán manter a súa actividade, aínda que non estean amparadas nas preceptivas licenzas municipais de edificación ou de actividade, sen necesidade delas.

Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención de licenza urbanística municipal, as obras de reconstrución, rehabilitación, conservación e reforma necesarias sempre que manteñan a actividade de explotación ou apoio á actividade agropecuaria ou de serradoiro, e adoptarán as medidas correctoras oportunas para garantir as condicións sanitarias e ambientais.

As construcións e instalacións situadas en solo rústico ou en solo de núcleo rural citadas que existían á entrada en vigor desta lei, para a súa regularización, deberán aboar no concello respectivo o imposto municipal de construcións, instalacións e obras.

2. Así mesmo, poderá permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, a ampliación das construcións destinadas á explotación

ou ao apoio á actividade agropecuaria, mesmo en volume independente, que cumpriran as condicións de edificación establecidas no artigo 42º desta lei e no planeamento urbanístico vixente, excepto no que se refire ás condicións de parcela mínima edificable, recuamentos, ocupación e volume máximos, distancias mínimas a vivendas e a asentamentos de poboación. No caso das construcións destinadas a serradoiros tamén se permitirá a súa ampliación sempre que cumpran as condicións de edificación establecidas no artigo 42º desta lei e no planeamento urbanístico, excepto no que se refire á superficie máxima ocupada pola edificación sen superar o límite do 60% da superficie da parcela.

En todo caso, deberá manterse o estado natural do terreo, ou con plantación de arboredo ou especies vexetais, como mínimo, nun terzo da superficie da parcela.

3. Este mesmo réxime seralles aplicable ás edificacións, construcións e instalacións vinculadas á explotación ou ao apoio da actividade agropecuaria e serradoiros amparados en licenza urbanística outorgada antes da entrada en vigor desta lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo primeira nova redacción por artigo 9 apartado cuarto.

[Lei 6/2008, do 19 de xuño.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo primeira nova redacción por artigo único apartado dez.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo primeira nova redacción por artigo único apartado 52.

Disposición transitoria décimo segunda.-Explotacións mineiras existentes.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en solo rústico especialmente protexido poderán continuar a súa actividade nos ámbitos para os que dispoñen de licenza urbanística municipal.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal ou das augas que non contén coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuar a súa actividade deberán obtela, logo de que acrediten a súa existencia con anterioridade á entrada en vigor da citada lei. Para isto, bastará co recoñecemento administrativo da dirección xeral con competencia en materia de minas. Para a obtención da licenza urbanística municipal presentárase no concello a solicitude de regularización, á que se lle achegará o recoñecemento administrativo anteriormente sinalado, acreditativo do cumprimento da normativa sectorial vixente.

As explotacións mineiras, as actividades extractivas de recursos minerais e os establecementos de beneficio vinculados ás actividades mineiras, cando estas estivesen en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, localizados en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, excepto os mencionados no parágrafo anterior, que non contén coa preceptiva licenza urbanística municipal para continuar a súa actividade deberán obtela, logo da autorización do Consello da Xunta, oída a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia e por proposta da consellaría competente en materia de minas. O Consello da Xunta valorará a compatibilidade ou non da explotación cos valores naturais, ambientais, paisaxísticos e de patrimonio cultural existentes ou coa súa vinculación a pactos ambientais.

A implantación de novas explotacións e actividades extractivas, así como a ampliación das existentes en calquera categoría de solo rústico especialmente protexido, non poderá realizarse en tanto non sexa aprobado definitivamente o correspondente plan sectorial de actividades extractivas de Galicia, ou proxecto sectorial, que será formulado e tramitado polo conselleiro ou pola conselleira competente en materia de minas; todo isto sen prexuízo da posibilidade de outorgar autorización para actividades extractivas en solo rústico de protección ordinaria e de especial protección forestal, segundo o disposto polos artigos 36º e 37º desta lei.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo segunda nova redacción por artigo 9 apartado quinto.

[Lei 3/2008, do 23 de maio.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo segunda nova redacción por disposición derradeira segunda apartado 3.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo segunda nova redacción por artigo único apartado 53.

Disposición transitoria décimo terceira.-Asentamentos xurdidos á marxe do planeamento.

1. Os asentamentos xurdidos á marxe do planeamento urbanístico antes da entrada en vigor da Lei 9/2002, que non estean integrados na malla urbana nin reúnan as características propias dun núcleo rural, clasificaranse como solo urbanizable, cumprindo os seguintes requisitos:

a) O ámbito do sector deberá estar ocupado pola edificación, cando menos, nun 50% dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza.

b) En ningún caso poderá afectar a terreos que deban incluírse en solo rústico de protección de costas, de augas ou de espazos naturais, segundo esta lei, agás cando quede acreditada a vinculación directa da actividade coa localización. Neste caso, será necesario obter o previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo e someterase á aprobación definitiva do Consello da Xunta de Galicia.

c) O plan poderá reducir ou eliminar xustificadamente as reservas de solo para dotacións públicas e, se é o caso, para vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública establecidas por esta lei.

d) O plan conterá, en todo caso, o trazado e as características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral de ordenación municipal, con sinalización de aliñacións e rasantes; así como as características e o trazado das redes de abastecemento de auga e de sumidoiros, enerxía eléctrica e iluminación pública, e daqueles outros servizos que, se é o caso, preveña o plan.

e) O plan preverá, asemade, as medidas necesarias para garantir o estrito cumprimento do Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental e daqueloutra normativa sectorial en materia de medio ambiente.

f) O aproveitamento urbanístico das persoas propietarias será o correspondente ao 90% do aproveitamento tipo.

g) A administración actuante non terá que contribuír aos custos de urbanización dos terreos nos que, se é o caso, se sitúe o devandito aproveitamento, que haberán de ser asumidos polas persoas propietarias.

2. As edificacións ou instalacións existentes nos asentamentos industriais aos que se refire este artigo poderán manter a súa actividade aínda cando non contén coa preceptiva licenza municipal ou, se é o caso, autorización autonómica, no prazo que medie ata a súa completa regularización tras a aprobación definitiva do plan que conteña a ordenación detallada do sector e dos proxectos de equidistribución e urbanización que resulten necesarios, que non poderá ser superior a tres anos contados desde a entrada en vigor desta lei de modificación.

[Lei 15/2004, do 29 de decembro.](#)

Artigo engadido: Disposición transitoria décimo terceira engadida por artigo 9 apartado sexto.

[Lei 2/2010, do 25 de marzo.](#)

Artigo modificado: Disposición transitoria décimo terceira nova redacción por artigo único apartado 54.

Disposición derogatoria.-Derogación das leis 7/1995 e 1/1997.

Quedan derogadas a Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e a Lei 7/1995, do 29 de xuño, de delegación e distribución de competencias en materia de urbanismo.

Así mesmo, quedan derogados cantos preceptos de igual ou inferior rango, incluídas as determinacións do planeamento urbanístico, se opoñan ó disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira.-Modificación da Lei de ordenación do territorio de Galicia.

Modifícase o texto da disposición adicional primeira da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, que queda redactado do seguinte modo:

«1. A aprobación definitiva dos instrumentos de ordenación do territorio levará implícita a declaración de utilidade pública ou interese social das obras, instalacións e servizos proxectados, así como a necesidade da ocupación dos bens e dereitos necesarios para a execución das obras, instalacións e servizos previstos de forma concreta naqueles, para os efectos de expropiación forzosa ou de imposición de servidumes, sempre que conste a descrición física e xurídica individualizada dos bens e dereitos afectados.

2. As obras promovidas directamente pola administración pública ou os seus organismos autónomos previstas nun proxecto sectorial e cualificadas como de marcado carácter territorial non estarán suxeitas a licenza urbanística municipal.

Non obstante, logo de aprobados os proxectos das citadas obras públicas, a administración competente poñerá en coñecemento dos concellos afectados».

Disposición derradeira segunda.-Desenvolvemento regulamentario da lei.

Autorízase o Consello da Xunta para dicta-las disposicións para o desenvolvemento regulamentario desta lei.

Disposición derradeira terceira.-Entrada en vigor.

Esta lei entrará en vigor o día seguinte ó da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, trinta de decembro de dous mil dous.

Manuel Fraga Iribarne

Presidente