

Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Galicia

Selección y ordenación:
Ángel M^a Marinero Peral

Edición actualizada a 18 de mayo de 2017



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

BOE



La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/legislacion/codigos/

Alertas de actualización en BOE a la Carta: www.boe.es/a_la_carta/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (Papel): 007-14-153-4

NIPO (PDF): 007-14-068-5

NIPO (ePUB): 007-14-067-X

ISBN: 978-84-340-2121-1

Depósito Legal: M-24378-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
publicacionesoficiales.boe.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

Avenida de Manoteras, 54

28050 MADRID

tel. 911 114 000 – www.boe.es

SUMARIO

| | |
|--|-----|
| § 1. Nota del Autor. | 1 |
| § 2. Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia. | 7 |
| § 3. Ley 6/2007, de 11 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia. | 24 |
| § 4. Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia. | 35 |
| § 5. Ley 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo | 44 |
| § 6. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia | 74 |
| § 7. Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés. | 154 |
| § 8. Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación. [Inclusión parcial]. | 158 |
| § 9. Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal. | 163 |
| § 10. Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia | 171 |
| § 11. Decreto 213/2007, de 31 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística. | 177 |
| § 12. Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia | 186 |
| § 13. Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia | 219 |
| § 14. Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. | 249 |

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

| | |
|--|-----------|
| § 1. Nota del Autor. | 1 |
| A) <i>NORMAS DE RANGO LEGAL</i> | 3 |
| B) <i>NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO</i> | 4 |
| C) <i>PLANEAMIENTO URBANÍSTICO</i> : | 6 |
| § 2. Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia | 7 |
| <i>Preámbulo</i> | 7 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 9 |
| CAPÍTULO II. De las directrices de ordenación del territorio | 11 |
| CAPÍTULO III. De los planes territoriales integrados | 14 |
| CAPÍTULO IV. De los programas coordinados de actuación | 16 |
| CAPÍTULO V. De los planes y proyectos sectoriales | 18 |
| CAPÍTULO VI. De los planes de ordenación del medio físico. | 20 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 22 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 23 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 23 |
| § 3. Ley 6/2007, de 11 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia | 24 |
| <i>Preámbulo</i> | 24 |
| CAPÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley | 26 |
| CAPÍTULO I. Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral. | 27 |
| CAPÍTULO II. Evaluación ambiental estratégica de instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico. | 28 |
| CAPÍTULO III. El Instituto de Estudios del Territorio | 29 |
| Sección 1.ª Disposiciones generales | 29 |
| Sección 2.ª Órganos de gobierno | 30 |
| Sección 3.ª Del régimen financiero y del personal. | 31 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 32 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 33 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 33 |
| ANEXO. Relación de municipios costeros en los que resultan de aplicación las medidas de suspensión establecidas en el Capítulo I de la presente Ley. | 34 |
| § 4. Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia | 35 |
| <i>Preámbulo</i> | 35 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 38 |
| CAPÍTULO II. Políticas de paisaje. | 39 |
| CAPÍTULO III. Instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje. | 40 |
| CAPÍTULO IV. Instrumentos de organización, sensibilización y concertación de las políticas de paisaje | 42 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 43 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 43 |
| § 5. Ley 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo | 44 |
| <i>Preámbulo</i> | 44 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales y ámbito territorial. | 49 |
| CAPÍTULO II. Organización y funcionamiento del área metropolitana de Vigo | 50 |
| CAPÍTULO III. Potestades y competencias. | 56 |
| Sección 1.ª Disposiciones generales | 56 |

| | |
|---|-----------|
| Sección 2. ^a Promoción económica, empleo y servicios sociales | 57 |
| Sección 3. ^a Turismo y promoción cultural | 58 |
| Sección 4. ^a Movilidad y transporte público de viajeros | 58 |
| Sección 5. ^a Medio ambiente, aguas y gestión de residuos. | 60 |
| Sección 6. ^a Prevención y extinción de incendios. | 62 |
| Sección 7. ^a Protección civil y salvamento | 62 |
| Sección 8. ^a Ordenación territorial y cooperación urbanística | 62 |
| Sección 9. ^a Coordinación en las tecnologías de la información y de la comunicación. | 64 |
| Sección 10. ^a Programas de cohesión social y territorial | 64 |
| CAPÍTULO IV. Hacienda del Área Metropolitana de Vigo | 64 |
| CAPÍTULO V. Personal del Área Metropolitana de Vigo | 65 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 66 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 70 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 71 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 71 |
| § 6. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia | 74 |
| <i>Preámbulo</i> | 74 |
| TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales | 81 |
| CAPÍTULO I. Principios generales | 81 |
| CAPÍTULO II. Competencias y organización administrativa | 83 |
| Sección 1. ^a Disposición general | 83 |
| Sección 2. ^a Competencias y órganos urbanísticos en el ámbito de la comunidad autónoma | 83 |
| Sección 3. ^a Competencias urbanísticas en el ámbito local. | 85 |
| TÍTULO I. Régimen urbanístico del suelo. | 85 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 85 |
| CAPÍTULO II. Clasificación del suelo. | 86 |
| CAPÍTULO III. Régimen de las distintas clases y categorías de suelo | 86 |
| Sección 1. ^a Suelo urbano | 86 |
| Sección 2. ^a Núcleos rurales. | 89 |
| Subsección 1. ^a Delimitación y régimen | 89 |
| Subsección 2. ^a Condiciones de uso | 91 |
| Sección 3. ^a Suelo urbanizable | 91 |
| Sección 4. ^a Suelo rústico. | 93 |
| Subsección 1. ^a Régimen | 93 |
| Subsección 2. ^a Condiciones de uso | 94 |
| Subsección 3. ^a Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones en suelo rústico | 96 |
| Subsección 4. ^a Condiciones de edificación. | 96 |
| Sección 5. ^a Edificaciones tradicionales. | 98 |
| TÍTULO II. Planeamiento urbanístico | 99 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 99 |
| Sección 1. ^a Límites de sostenibilidad y calidad de vida y cohesión social | 99 |
| Sección 2. ^a División del suelo urbano y urbanizable. | 102 |
| Sección 3. ^a Instrumentos de planeamiento urbanístico. | 102 |
| Sección 4. ^a Normas técnicas de planeamiento | 103 |
| CAPÍTULO II. Plan básico autonómico. | 104 |
| CAPÍTULO III. Plan general de ordenación municipal | 105 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 105 |
| Sección 2. ^a Procedimiento para la aprobación del plan general de ordenación municipal | 109 |
| CAPÍTULO IV. Planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico. | 111 |
| CAPÍTULO V. Planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal | 112 |
| Sección 1. ^a Disposiciones comunes. | 112 |
| Sección 2. ^a Planes parciales | 113 |
| Sección 3. ^a Planes especiales | 114 |
| Sección 4. ^a Procedimiento de elaboración y aprobación | 115 |
| CAPÍTULO VI. Ordenación urbanística que afecte a varios municipios | 117 |
| CAPÍTULO VII. Otras figuras de planeamiento. | 117 |
| Sección 1. ^a Delimitaciones del suelo de núcleo rural | 117 |
| Sección 2. ^a Estudios de detalle. | 118 |
| Sección 3. ^a Catálogos | 119 |
| CAPÍTULO VIII. Vigencia y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. | 119 |
| CAPÍTULO IX. Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. | 120 |
| TÍTULO III. Normas de aplicación directa. | 122 |
| TÍTULO IV. Ejecución del planeamiento urbanístico | 122 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 122 |

| | |
|--|------------|
| CAPÍTULO II. Áreas de reparto | 124 |
| CAPÍTULO III. Aprovechamiento tipo. | 124 |
| CAPÍTULO IV. Polígonos de ejecución. | 125 |
| CAPÍTULO V. Reglas generales para la equidistribución | 126 |
| Sección 1.ª Principios y criterios | 126 |
| Sección 2.ª Operaciones de reorganización de la propiedad en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural | 128 |
| CAPÍTULO VI. Sistemas de actuación. | 128 |
| Sección 1.ª Disposiciones generales | 128 |
| Sección 2.ª Sistema de cooperación | 129 |
| Sección 3.ª Sistema de expropiación | 130 |
| Sección 4.ª Sistema de concierto | 131 |
| Sección 5.ª Sistema de compensación | 132 |
| CAPÍTULO VII. Obtención de terrenos de sistemas generales y locales. | 134 |
| TÍTULO V. Patrimonios públicos del suelo | 135 |
| TÍTULO VI. Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística | 136 |
| CAPÍTULO I. Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación | 136 |
| CAPÍTULO II. Intervención en la edificación y uso del suelo | 139 |
| Sección 1.ª Títulos habilitantes de naturaleza urbanística | 139 |
| Sección 2.ª Parcelaciones. | 141 |
| CAPÍTULO III. Disciplina urbanística | 142 |
| Sección 1.ª Inspección urbanística | 142 |
| Sección 2.ª Protección de la legalidad urbanística. | 142 |
| Sección 3.ª Infracciones y sanciones | 144 |
| TÍTULO VII. Convenios urbanísticos. | 147 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 147 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 148 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 151 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 151 |
| § 7. Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés. | 154 |
| <i>Preámbulo</i> | 154 |
| <i>Artículos</i> | 155 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 157 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 157 |
| § 8. Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación. [Inclusión parcial] | 158 |
| [. . .] | |
| [. . .] | |
| TÍTULO IV. Medidas provisionales de ordenación urbanística. | 158 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 158 |
| CAPÍTULO II. Procedimiento de aprobación del instrumento de planificación | 159 |
| [. . .] | |
| § 9. Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal | 163 |
| <i>Preámbulo</i> | 163 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 164 |
| CAPÍTULO II. De los planes sectoriales. | 165 |
| CAPÍTULO III. De los proyectos sectoriales | 166 |
| CAPÍTULO IV. Del procedimiento de aprobación de los planes y proyectos sectoriales | 168 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 169 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 169 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 169 |

| | |
|---|------------|
| § 10. Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia | 171 |
| <i>Preámbulo</i> | 171 |
| <i>Artículos</i> | 172 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 172 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 172 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 172 |
| ANEXO. REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL JURADO DE EXPROPIACIÓN DE GALICIA | 172 |
| CAPÍTULO I. Naturaleza y funciones | 172 |
| CAPÍTULO II. Adscripción y composición del Jurado de Expropiación de Galicia | 173 |
| CAPÍTULO III. Funcionamiento | 175 |
| CAPÍTULO IV. Sesiones y régimen de adopción de acuerdos | 175 |
| CAPÍTULO V. Indemnizaciones | 176 |
| | |
| § 11. Decreto 213/2007, de 31 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística | 177 |
| <i>Preámbulo</i> | 177 |
| <i>Artículos</i> | 177 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 178 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 178 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 178 |
| ANEXO. ESTATUTOS DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA | 179 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 179 |
| CAPÍTULO II. De los miembros de la Agencia | 180 |
| CAPÍTULO III. De la organización y del régimen de funcionamiento | 182 |
| Sección primera. De los órganos directivos | 182 |
| Sección segunda. Del consejo ejecutivo | 182 |
| Sección tercera. Del/la director/a | 183 |
| CAPÍTULO IV. Del personal | 184 |
| CAPÍTULO V. Del régimen patrimonial y financiero | 184 |
| | |
| § 12. Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia | 186 |
| <i>Preámbulo</i> | 186 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 189 |
| CAPÍTULO II. Coordinación con el planeamiento | 190 |
| CAPÍTULO III. Normas de habitabilidad para viviendas en edificaciones de nueva construcción | 191 |
| CAPÍTULO IV. Normas de habitabilidad para viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones y viviendas existentes | 192 |
| CAPÍTULO V. Trámite de excepción | 194 |
| CAPÍTULO VI. Planes especiales de protección | 196 |
| CAPÍTULO VII. Innovación tipológica y constructiva | 197 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 197 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 198 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 198 |
| ANEXO I. Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010 | 198 |
| ANEXO II. Regulación del trámite de excepción | 215 |
| ANEXO III | 218 |
| | |
| § 13. Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia | 219 |
| <i>Preámbulo</i> | 219 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 221 |
| CAPÍTULO II. Requisitos generales | 221 |
| Sección 1.ª Requisitos técnicos del terreno y de los servicios | 221 |
| Sección 2.ª Requisitos de las instalaciones estables de alojamiento temporal y de otras edificaciones | 226 |
| Sección 3.ª Capacidad | 227 |
| Sección 4.ª Distintivos y publicidad | 227 |
| CAPÍTULO III. Régimen de funcionamiento | 227 |

| | |
|---|------------|
| CAPÍTULO IV. Requisitos de los campamentos de turismo según su categoría | 229 |
| Sección 1. ^a Campamentos de turismo de categoría superior | 229 |
| Sección 2. ^a Campamentos de turismo de primera categoría | 231 |
| Sección 3. ^a Campamentos de segunda categoría | 232 |
| CAPÍTULO V. Campamentos de turismo verde | 233 |
| CAPÍTULO VI. Procedimiento de autorización, cambios y bajas. | 234 |
| Sección 1. ^a Procedimiento para la emisión del informe potestativo previo | 234 |
| Sección 2. ^a Procedimiento para la autorización de apertura y clasificación turística. | 235 |
| CAPÍTULO VII. Disciplina turística | 238 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 239 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 239 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 239 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 239 |
| ANEXO I | 239 |
| ANEXO II. | 241 |
| ANEXO III | 243 |
| ANEXO IV | 245 |
| ANEXO V. | 247 |
| | |
| § 14. Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. | 249 |
| <i>Preámbulo</i> | 249 |
| <i>Artículos</i> | 255 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 255 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 255 |
| REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA. | 256 |
| TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. | 256 |
| CAPÍTULO I. Principios generales | 256 |
| CAPÍTULO II. Competencias y organización administrativa. | 260 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 260 |
| Sección 2. ^a Competencias y órganos urbanísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma. | 260 |
| Subsección 1. ^a Disposición general | 260 |
| Subsección 2. ^a Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. | 260 |
| Subsección 3. ^a Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística | 263 |
| Subsección 4. ^a Jurado de Expropiación de Galicia. | 264 |
| Sección 3. ^a Competencias urbanísticas en el ámbito local. | 265 |
| Sección 4. ^a Gerencias de Urbanismo. | 265 |
| TÍTULO I. Régimen urbanístico del suelo. | 265 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 265 |
| CAPÍTULO II. Clasificación y categorización del suelo. | 266 |
| CAPÍTULO III. Régimen de las distintas clases y categorías de suelo | 267 |
| Sección 1. ^a Suelo urbano | 267 |
| Sección 2. ^a Núcleos rurales. | 271 |
| Subsección 1. ^a Delimitación y régimen | 271 |
| Subsección 2. ^a Condiciones de uso | 275 |
| Sección 3. ^a Suelo urbanizable | 276 |
| Sección 4. ^a Suelo rústico. | 277 |
| Subsección 1. ^a Régimen | 277 |
| Subsección 2. ^a Condiciones de uso | 280 |
| Subsección 3. ^a Procedimiento para el otorgamiento de autorización autonómica en suelo rústico | 285 |
| Subsección 4. ^a Condiciones de edificación. | 288 |
| Sección 5. ^a Edificaciones tradicionales. | 290 |
| TÍTULO II. Planeamiento urbanístico | 290 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales. | 290 |
| Sección 1. ^a Límites de sostenibilidad y calidad de vida y cohesión social | 290 |
| Subsección 1. ^a Límites de sostenibilidad | 290 |
| Subsección 2. ^a Calidad de vida y cohesión social | 292 |
| Sección 2. ^a División del suelo urbano y urbanizable. | 307 |
| Sección 3. ^a Instrumentos de planeamiento urbanístico. | 307 |
| Sección 4. ^a Disposiciones comunes en la elaboración de instrumentos de planeamiento urbanístico. | 308 |
| Sección 5. ^a Suspensión de licencias | 309 |
| Sección 6. ^a Normas técnicas de planeamiento | 310 |
| CAPÍTULO II. Plan básico autonómico. | 311 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 311 |

| | |
|--|-----|
| Sección 2. ^a Documentación del Plan básico autonómico | 313 |
| Sección 3. ^a Procedimiento de aprobación del Plan básico autonómico | 316 |
| CAPÍTULO III. Plan general de ordenación municipal | 318 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 318 |
| Subsección 1. ^a Determinaciones generales | 319 |
| Subsección 2. ^a Determinaciones en suelo urbano consolidado | 323 |
| Subsección 3. ^a Determinaciones en suelo urbano no consolidado | 325 |
| Subsección 4. ^a Determinaciones en suelo de núcleo rural | 326 |
| Subsección 5. ^a Determinaciones en suelo urbanizable | 328 |
| Subsección 6. ^a Determinaciones en suelo rústico | 330 |
| Sección 2. ^a Documentación | 330 |
| Sección 3. ^a Procedimiento para la aprobación del Plan general de ordenación municipal | 340 |
| CAPÍTULO IV. Planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico | 345 |
| Sección 1. ^a Los planes básicos municipales | 345 |
| Sección 2. ^a Documentación | 346 |
| Sección 3. ^a Procedimiento de aprobación | 350 |
| CAPÍTULO V. Planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal | 351 |
| Sección 1. ^a Disposiciones comunes | 351 |
| Sección 2. ^a Planes parciales | 353 |
| Subsección 1. ^a Objeto y determinaciones | 353 |
| Subsección 2. ^a Documentación | 356 |
| Sección 3. ^a Planes especiales | 361 |
| Subsección 1. ^a Objeto y determinaciones | 361 |
| Subsección 2. ^a Documentación | 364 |
| Sección 4. ^a Procedimiento de elaboración y aprobación | 365 |
| CAPÍTULO VI. Ordenación urbanística que afecte a varios municipios | 368 |
| CAPÍTULO VII. Otras figuras de planeamiento | 369 |
| Sección 1. ^a Delimitaciones del suelo de núcleo rural | 369 |
| Sección 2. ^a Estudios de detalle | 371 |
| Sección 3. ^a Catálogos | 372 |
| CAPÍTULO VIII. Vigencia y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico | 374 |
| CAPÍTULO IX. Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico | 375 |
| CAPÍTULO X. Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia | 377 |
| TÍTULO III. Normas de aplicación directa | 379 |
| TÍTULO IV. Ejecución del planeamiento urbanístico | 381 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 381 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 381 |
| Sección 2. ^a Presupuestos de la ejecución | 382 |
| Sección 3. ^a Ejecución y conservación de obras de urbanización | 382 |
| Subsección 1. ^a Proyectos de urbanización | 382 |
| Subsección 2. ^a Obras de urbanización | 385 |
| Subsección 3. ^a Conservación de la urbanización | 386 |
| CAPÍTULO II. Áreas de reparto | 387 |
| CAPÍTULO III. Aprovechamiento tipo | 388 |
| CAPÍTULO IV. Polígonos de ejecución | 389 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 389 |
| Sección 2. ^a Reajuste de la delimitación de los polígonos | 390 |
| CAPÍTULO V. Reglas generales para la equidistribución | 390 |
| Sección 1. ^a Principios y criterios | 390 |
| Subsección 1. ^a Disposiciones generales | 390 |
| Subsección 2. ^a Titulares y bienes de dominio público | 391 |
| Subsección 3. ^a Contenido del proyecto de equidistribución | 392 |
| Subsección 4. ^a Criterios del proyecto de equidistribución | 396 |
| Subsección 5. ^a Procedimiento de aprobación | 398 |
| Subsección 6. ^a Efectos de la aprobación | 401 |
| Subsección 7. ^a Liquidación definitiva | 403 |
| Sección 2. ^a Operaciones de reorganización de la propiedad en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural | 404 |
| CAPÍTULO VI. Sistemas de actuación | 405 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 405 |
| Sección 2. ^a Sistema de cooperación | 407 |
| Sección 3. ^a Sistema de expropiación | 407 |
| Subsección 1. ^a Determinaciones generales | 407 |
| Subsección 2. ^a Tasación conjunta | 408 |
| Subsección 3. ^a Exclusión de la expropiación | 410 |
| Sección 4. ^a Sistema de concierto | 410 |

| | |
|--|-----|
| Sección 5. ^a Sistema de compensación | 411 |
| Subsección 1. ^a Disposiciones generales | 411 |
| Subsección 2. ^a Proyecto de estatutos y de bases de actuación. | 411 |
| Subsección 3. ^a Junta de compensación. | 415 |
| CAPÍTULO VII. Obtención de terrenos de sistemas generales y locales. | 418 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 418 |
| Sección 2. ^a Permuta forzosa | 419 |
| Sección 3. ^a Ocupación directa | 419 |
| CAPÍTULO VIII. Entidades urbanísticas colaboradoras | 421 |
| TÍTULO V. Patrimonios públicos del suelo | 423 |
| TÍTULO VI. Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística | 424 |
| CAPÍTULO I. Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación | 424 |
| Sección 1. ^a Disposiciones generales | 424 |
| Sección 2. ^a Órdenes de ejecución. | 425 |
| Sección 3. ^a Registro de Solares y venta forzosa | 427 |
| Sección 4. ^a Declaración de ruina. | 428 |
| CAPÍTULO II. Intervención en la edificación y uso del suelo | 430 |
| Sección 1. ^a Títulos habilitantes de naturaleza urbanística | 430 |
| Sección 2. ^a De las licencias urbanísticas. | 430 |
| Subsección 1. ^a Determinaciones generales | 430 |
| Subsección 2. ^a Procedimiento para el otorgamiento de licencias. | 432 |
| Sección 3. ^a De la comunicación previa | 437 |
| Subsección 1. ^a Definición y objeto | 437 |
| Subsección 2. ^a Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas | 437 |
| Sección 4. ^a Obras destinadas al desarrollo de una actividad | 439 |
| Sección 5. ^a Actos promovidos por administraciones públicas. | 440 |
| Sección 6. ^a Parcelaciones. | 440 |
| CAPÍTULO III. Disciplina urbanística | 441 |
| Sección 1. ^a Inspección urbanística | 441 |
| Sección 2. ^a Protección de la legalidad urbanística. | 444 |
| Subsección 1. ^a Disposiciones generales | 444 |
| Subsección 2. ^a Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística | 446 |
| Subsección 3. ^a Ejecutividad de las órdenes de reposición | 448 |
| Subsección 4. ^a Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes. | 448 |
| Subsección 5. ^a Supuestos especiales. | 449 |
| Sección 3. ^a Infracciones y sanciones | 450 |
| Subsección 1. ^a Disposiciones generales | 450 |
| Subsección 2. ^a Competencia y procedimiento. | 453 |
| TÍTULO VII. Convenios urbanísticos. | 454 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 457 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 457 |
| ANEXO I. Definiciones | 460 |
| ANEXO II. Informes sectoriales en la tramitación de los instrumentos de planeamiento. | 467 |
| ANEXO III. Ficha resumen del plan general de ordenación municipal. | 479 |

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 29 de abril de 2017

El objetivo del “*Código de Derecho Urbanístico*” es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

A menudo los rápidos cambios que sufre la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a que el urbanismo se perciba como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación. Se incluye, además, un enlace a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

- Actualización constante: frente a un código tradicional que nos da una imagen estática en un momento temporal concreto, las nuevas tecnologías permiten que los cambios se introduzcan de forma inmediata tras su entrada en vigor.

- Sistematización territorial: se trata de conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa y el planeamiento aplicables en cada Comunidad Autónoma, puesto que la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

- Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades la ordenación del territorio se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque en la legislación estatal se agrupan las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el amplio consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

- Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

- Exclusión de los instrumentos de planificación, incluso de los aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues el contenido de estos últimos no se diferencia de los instrumentos de planificación ordinarios que se aprueban mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación). Esta exclusión queda compensada al proporcionar, al final del índice de normas, los enlaces a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico de cada Comunidad.

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación y regeneración urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc.

Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas que regulan aspectos de las “viviendas de protección pública” en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas; solo en este caso se incluyen en el código urbanístico.

- Las normas que regulan procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto y análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solamente en ese caso se incluyen en el código urbanístico.

- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en ciertos hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia “ambiental”, son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son urbanísticas pese a que a menudo se las identifica más bien con la normativa ambiental. Pero ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

- Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma completa, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

- Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma parcial (como por ejemplo sucede con normas esencialmente modificativas, pero que contienen también disposiciones propias de carácter sustantivo) a las que se asigna también un número de orden, que continúa la lista de las normas completas.

- Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

- Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

- Las normas urbanísticas derogadas.

- Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el “código urbanístico” propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien, como ya se ha dicho, secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

- BOE Boletín Oficial del Estado
- DOG Diario Oficial de Galicia
- CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia (DOG 5/12/1995).

Modificada por:

- LEY 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (DOG 31/12/2002).
- LEY 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral (DOG 16/05/2007).
- LEY 15/2010, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2010).
- LEY 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo (DOG 23/04/2012).
- LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG 19/02/2016).

2. LEY 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral (DOG 16/05/2007).

Modificada por:

- LEY 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre (DOG 31/03/2010; CE DOG 23/04/2010).
- LEY 15/2010, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2010).
- LEY 12/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2011).
- LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG 19/02/2016).

3. LEY 7/2008, de 7 de julio, de Protección del Paisaje de Galicia (DOG 18/07/2008).

Modificada por:

- LEY 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2014).
- LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG 19/02/2016).

4. LEY 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo (DOG 23/04/2012).

Modificada por:

- LEY 14/2016, de 27 de julio, por la que se modifica la Ley 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo (DOG 1/08/2016).

5. LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG 19/02/2016; CE DOG 15/03/2016).

Modificada por:

– LEY 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación (DOG 9/02/2017).

6. LEY 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés (DOG 8/03/2016).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

7. LEY 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación (DOG 9/02/2017) (Título IV "*Medidas provisionales de ordenación urbanística*").

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre (DOG 31/12/2004).

– LEY 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre (DOG 31/03/2010; CE DOG 23/04/2010).

– LEY 15/2010, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2010).

– LEY 12/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2011).

– LEY 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2014).

– LEY 14/2016, de 27 de julio, por la que se modifica la Ley 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo (DOG 1/08/2016).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la del suelo a Galicia (DOG 29/08/1985).

– LEY 7/1995, de 29 de junio, de delegación y distribución de competencias en materia de urbanismo (DOG 13/07/1995).

– LEY 1/1997, de 24 de marzo, de medidas reguladoras del suelo (DOG 26/03/1997).

– LEY 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (DOG 31/12/2002).

– LEY 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (DOG 30/06/2008; CE DOG 5/08/2008).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

8. DECRETO 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal (DOG 17/04/2000).

9. DECRETO 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia (DOG 9/08/2005).

Modificado por:

– DECRETO 518/2005, de 6 de octubre, por el que se amplía el plazo establecido en el Decreto 223/2005, de 16 de junio, para la constitución del Jurado de Expropiación de Galicia (DOG 10/10/2005).

– DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG 9/11/2016).

10. DECRETO 213/2007, de 31 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (DOG 16/11/2007).

Modificado por:

– DECRETO 450/2009, de 23 de diciembre, por el que se modifican los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, aprobados por el Decreto 213/2007, de 31 de octubre (DOG 15/01/2010).

11. DECRETO 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (DOG 18/03/2010).

Modificado por:

– DECRETO 44/2011, de 10 de marzo, por el que se regulan las ayudas autonómicas para la terminación de fachadas y cubiertas, rehabilitación y reconstrucción de edificios y viviendas en el ámbito rural, histórico y de los caminos de Santiago (DOG 23/03/2011).

– DECRETO 127/2016, de 15 de septiembre, por el que se regulan las infraestructuras necesarias para posibilitar las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción (DOG 28/09/2016).

12. DECRETO 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia (DOG 17/09/2013).

13. DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (DOG 9/11/2016).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio (DOG 22/02/2011).

– DECRETO 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia (DOG 23/02/2011).

Modificado por:

– LEY 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2014)

– DECRETO 176/2013, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de seguimiento de las Directrices de ordenación del territorio de Galicia y de la sostenibilidad territorial (DOG 5/12/13).

– DECRETO 119/2016, de 28 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de los paisajes de Galicia (DOG 25/08/2016).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 450/2009, de 23 de diciembre, por el que se modifican los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, aprobados por el Decreto 213/2007, de 31 de octubre (DOG 15/01/2010).

– DECRETO 44/2011, de 10 de marzo, por el que se regulan las ayudas autonómicas para la terminación de fachadas y cubiertas, rehabilitación y reconstrucción de edificios y viviendas en el ámbito rural, histórico y de los caminos de Santiago (DOG 23/03/2011).

– DECRETO 127/2016, de 15 de septiembre, por el que se regulan las infraestructuras necesarias para posibilitar las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción (DOG 28/09/2016).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 14/1983, de 7 de enero, por el que se modifica la composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de La Coruña, Lugo, Orense y Pontevedra (DOG 16/02/1983).

- DECRETO 162/1983, de 25 de octubre, por el que se modifica la estructura de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia (DOG 2/11/1983).
- DECRETO 63/1993, de 18 de marzo, sobre modificación de la estructura, composición y funciones de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia (DOG 22/03/1993).
- DECRETO 119/1998, de 16 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia (DOG 20/04/1998).
- DECRETO 28/1999, de 21 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del suelo de Galicia (DOG 17/02/1999).
- DECRETO 143/2006, de 27 de julio, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia (DOG 7/09/2006).
- DECRETO 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas de hábitat gallego (DOG 17/01/2008).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

Enlaces a la página web de la Xunta de Galicia:

Sistema de Información de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Galicia.

http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inicio.php?lang=es_ES

<http://www.planeamentourbanistico.xunta.es/siotuga/inventario.php>

Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia.

<http://rexiostroplaneamento.xunta.gal/>

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Fomento:

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/SIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes, así como los que se encuentran en información pública.

§ 2

Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 233, de 5 de diciembre de 1995
«BOE» núm. 11, de 12 de enero de 1996
Última modificación: 19 de febrero de 2016
Referencia: BOE-A-1996-768

I. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 148.1.3 de la Constitución española y 27.3 del Estatuto de Autonomía de Galicia, corresponde en exclusiva a la Comunidad Autónoma gallega la competencia en materia de «ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda».

II. La Carta europea de 1983 conceptúa la ordenación del territorio como «la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad» y establece los siguientes objetivos fundamentales de la política territorial:

a) El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones, con una clara tendencia a la eliminación de las grandes diferencias en el nivel de vida.

b) La mejora de la calidad de vida que, entre otras cosas, se concreta en una mayor accesibilidad de la población a los equipamientos colectivos de todo tipo en la mejora de las infraestructuras.

c) La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio natural que haga compatible la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos y su conservación, así como el respeto a las peculiaridades propias de cada comarca en cuanto a sus formas de vida.

d) La utilización racional y equilibrada del territorio, definiendo los usos aceptables o a potenciar para cada tipo de suelo, creando las adecuadas redes infraestructurales e incluso fomentando, con medidas incentivadoras, aquellas actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario.

III. Las actuaciones de las distintas administraciones públicas sobre el territorio gallego habían venido caracterizándose por la acumulación de iniciativas carentes de un claro sentido territorial, que permitiese alcanzar una distribución espacial de actividades capaces de aprovechar las potencialidades propias de cada zona y, en consecuencia, la correspondiente mejora en el nivel de calidad de vida y en la calidad del medio natural gallego.

La falta endémica de una visión integradora y combinada de la actuación administrativa llevó a que por la Junta de Galicia se adoptase un conjunto de medidas, integradas en los diferentes planes de acción sectorial acometidos, que se ha traducido en la superación de una situación caracterizada desde antiguo por el desequilibrio territorial, en la que la población, la actividad económica y las infraestructuras se habían concentrado en una parte

relativamente reducida de la Comunidad, el corredor atlántico, dejando en peor condición a las restantes zonas, lo que incrementó las diferencias de calidad de vida existentes entre los habitantes de las zonas urbanas y de las rurales.

IV. La Constitución española, en su artículo 40, establece que los poderes públicos habrán de procurar el progreso social y económico, así como una distribución de la renta regional y personal más equitativa. En el artículo 45, consagra el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de un medio natural adecuado para el desarrollo de la persona y de la calidad de vida, bienes ambos dependientes del mandato dirigido a los poderes públicos de la utilización racional de los recursos naturales.

A la ordenación del territorio, por la fuerza misma de los principios de que trae causa, le corresponden el papel integrador de las distintas perspectivas y la consecución de una visión superadora de la parcialidad inherente a éstas, determinando su carácter organizador de las funciones sectoriales, presidido por la idea central del principio de coordinación.

La globalidad del fin perseguido demanda primariamente la articulación de una política pública integrada capaz de darle satisfacción; y ello, en el marco de un ordenamiento jurídico complejo y de un Estado basado en el pluralismo territorial, exige la articulación de los procesos de decisión en un doble sentido: asegurando la necesaria integración de las políticas sectoriales en el seno de cada instancia territorial y estableciendo los ejes de interconexión de las distintas instancias territoriales entre sí.

V. Los tradicionales instrumentos de ordenación ofrecidos por la normativa urbanística se han mostrado –en la práctica– insuficientes a la hora de abordar la corrección de los desequilibrios territoriales de carácter socioeconómico o la coordinación de las actuaciones territoriales supramunicipales. Por ello se considera necesario completar el sistema de planificación urbanística con otro sistema –el de ordenación territorial– que venga a colmar las insuficiencias que al respecto ofrecía aquél.

La consecución de los objetivos señalados postula y justifica la elaboración de una normativa propia de la Comunidad Autónoma gallega que, basada en los principios de coordinación, cooperación interadministrativa, racionalidad y planificación, configure los instrumentos ordenadores que permitan obtener un marco territorial global y flexible, en el que se establezcan las referencias básicas, las pautas espaciales para el desarrollo económico y social, los criterios y mecanismos que posibiliten la armonización de los distintos elementos que conforman el territorio y la coordinación entre los distintos poderes y agentes económicos y sociales implicados. Y todo ello presidido por una idea central: la de la coordinación administrativa.

En definitiva, la presente ley viene a colmar las insuficiencias que ofrecía el sistema de planificación urbanística creando otro sistema –el de ordenación territorial–, estableciendo para ello los diferentes instrumentos de ordenación del territorio, su contenido y relación de interdependencia así como los cauces procedimentales para su elaboración y el régimen de su vigencia, modificación y revisión. Para dicho fin crea y regula los siguientes instrumentos:

- a) Directrices de ordenación del territorio.
- b) Planes territoriales integrados.
- c) Programas coordinados de actuación.
- d) Planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal.
- e) Planes de ordenación del medio físico.

Este catálogo de figuras, elaborado sobre la base del análisis comparado de la producción legislativa autonómica, permite la configuración de un marco territorial global y flexible, que dé cabida a actuaciones tanto de carácter sectorial como integradas, sin excluir la posibilidad de arbitrar soluciones puntuales allí en donde sea preciso. Al mismo tiempo, potencia la confluencia de la política territorial con la económica, a través de la coordinación de las decisiones inversoras que permita optimizar su operatividad para alcanzar un mayor y más equilibrado desarrollo socioeconómico.

Las directrices de ordenación del territorio se configuran como un instrumento de carácter global, expresión de la política territorial, que han de constituir el marco general de referencia, estableciendo las pautas espaciales de asentamiento de las actividades, de acuerdo con las políticas sociales, económicas y culturales emanadas de la Comunidad,

integrando, en su caso, las emanadas desde el Estado así como las propuestas que surjan desde las entidades locales.

Los planes territoriales integrados están dirigidos a la organización de áreas geográficas supramunicipales de características homogéneas o a aquellas que, por su tamaño y relaciones funcionales, demanden una planificación infraestructural, de equipamientos de tipo comarcal y de carácter integrado. Estos planes, que se conciben como planes integrados, tendrán como objetivo propio la definición de un modelo territorial que haga compatible el desarrollo y la defensa del medio natural a fin de conseguir un crecimiento equilibrado y una mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Con la finalidad de integrar el conjunto de acciones procedentes de los distintos niveles de gobierno que actúan sobre un mismo territorio, se regulan los programas coordinados de actuación, destinados a la consecución de la coordinación y racionalidad presupuestaria y temporal, estableciendo prioridades y plazos para la realización de actuaciones concretas de inversión, así como las bases para los convenios de colaboración u otros mecanismos de concertación que permitan al instrumento ser referencia obligada para las distintas administraciones intervinientes.

Se conciben como un instrumento complementario de los planes territoriales integrados, a fin de asegurar la coordinación de las actuaciones no contempladas, inicialmente, en los mismos.

Los planes y proyectos sectoriales, de incidencia supramunicipal, tienen por objeto regular la implantación de determinadas actuaciones de indudable incidencia territorial en materia de infraestructuras, dotaciones u otras instalaciones, tanto de iniciativa pública como privada, que se asienten sobre varios términos municipales o de aquellas cuya incidencia trascienda el simple ámbito local por su magnitud, importancia o especiales características.

Por último, se regulan los planes de ordenación del medio físico, con la finalidad de establecer la ordenación integrada de ámbitos determinados en razón de sus especiales características naturales, ecológicas o paisajísticas, que compatibilice su protección con la más racional explotación de los recursos y establezca las complementariedades y relaciones recíprocas con los asentamientos de población.

Para cada uno de dichos instrumentos la ley señala su funcionalidad y contenido, así como los procedimientos para su elaboración y aprobación.

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

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Finalidad de la Ley.*

La presente Ley tiene como finalidad establecer los objetivos fundamentales y crear los instrumentos necesarios para la coordinación de la política territorial y la ordenación del espacio de la Comunidad Autónoma de Galicia, al objeto de favorecer la utilización racional del territorio gallego y proteger el medio natural, mejorar la calidad de vida y contribuir al equilibrio territorial.

Artículo 2. *Contenido de la ordenación del territorio.*

A los efectos de lo previsto en la presente Ley, se entiende por ordenación del territorio el conjunto de criterios expresamente formulados, que regulen las actuaciones y los asentamientos sobre el territorio, a fin de conseguir una adecuada interrelación entre población, actividades, servicios e infraestructuras con el territorio gallego en que se implantan, coordinando las actuaciones sobre el territorio de los distintos órganos y diferentes administraciones públicas.

Artículo 3. *Objetivos fundamentales.*

Los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la presente Ley estarán destinados a la consecución de los siguientes objetivos fundamentales:

a) Disposición de una adecuada estructura espacial tendente a conseguir un equilibrado desarrollo de la Comunidad Autónoma de Galicia procurando el máximo bienestar de su población al tiempo que se garantiza la protección y mejora del medio ambiente.

b) Definición de los criterios a seguir en los asentamientos favoreciendo la accesibilidad de la población al medio natural, mejorando sus condiciones de vida.

c) Compatibilización del proceso de desarrollo del sistema productivo, de la urbanización y de la ordenación turística como la racional utilización de los recursos naturales, sobre todo en lo referente al litoral, a los recursos hidráulicos y al paisaje.

d) Perfeccionamiento y corrección, en su caso, de la distribución espacial de las instalaciones productivas propias de los sectores primario y secundario mediante la utilización de procedimientos de fomento o disuasión en relación con las existentes o futuras.

e) Fijación de los núcleos de población que, por sus características y posibilidades, hayan de constituirse en impulsores del desarrollo socioeconómico de una zona.

f) Definición de las áreas territoriales que, por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera, o por su riqueza paisajística o ecológica, hayan de ser objeto de especial protección.

g) Adecuación de los planes sectoriales de infraestructuras, instalaciones o equipamientos y servicios a su función vertebradora de una política territorial, definiendo los criterios de diseño, características funcionales y localización, que garanticen la accesibilidad e inserción de la totalidad del territorio en una racional disponibilidad de dichos elementos estructurantes.

h) Establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las acciones con la incidencia territorial que corresponda desarrollar a las diferentes administraciones públicas, así como de las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración autonómica, que aseguren su integración en una visión de conjunto de los problemas territoriales.

i) Regulación de la participación de la sociedad en el proceso de ordenación territorial para conseguir que ésta sea auténticamente democrática y responda a las aspiraciones y necesidades de la población.

Artículo 4. *Instrumentos de ordenación del territorio.*

La ordenación territorial de Galicia se realizará a través de los siguientes instrumentos:

Directrices de ordenación del territorio.

Planes territoriales integrados.

Programas coordinados de actuación.

Planes y proyectos sectoriales.

Planes de ordenación del medio físico.

Las disposiciones normativas de los instrumentos de ordenación del territorio se publicarán en el Diario Oficial de Galicia para su entrada en vigor.

Artículo 5. *Aplicación de la Ley.*

Los instrumentos previstos en la presente Ley son complementarios y no excluyentes de los que respecto a la ordenación urbanística del suelo se regulan en su legislación específica.

Artículo 5 bis. *Suspensión motivada por la formulación de un instrumento de ordenación del territorio.*

1. Acordada por el Consejo de la Xunta la iniciación del procedimiento de elaboración de cualquier instrumento de ordenación del territorio, la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de forma motivada, podrá

suspender cautelarmente los procedimientos de aprobación del planeamiento urbanístico, de los instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento y de otorgamiento de licencias para ámbitos o para usos determinados, con la finalidad de elaborar el instrumento de que se trate.

Esta suspensión habrá de publicarse en el Diario Oficial de Galicia.

2. La suspensión a que se refiere el número 1 anterior se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación del territorio que motivó la adopción de la medida cautelar de suspensión y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años a contar desde la fecha del acuerdo de suspensión, prorrogable por un año más. Extinguidos los efectos de la suspensión por aplicación de este artículo, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el mismo ámbito y por idéntica finalidad en el plazo de cuatro años.

CAPÍTULO II

De las directrices de ordenación del territorio

Artículo 6. *Funciones.*

Con la finalidad de establecer las pautas espaciales de asentamiento de las actividades, de acuerdo con las políticas sociales, económicas y culturales emanadas de la Comunidad, corresponden a las directrices de ordenación del territorio las siguientes funciones:

a) Formular con carácter global e interrelacionado, y en el marco del Plan económico-social de la Comunidad Autónoma, el conjunto de criterios y normas que orienten y regulen los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes públicos y privados que operen en dicho territorio.

b) Construir un marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial, así como de los planes de ordenación previstos en la legislación urbanística, y para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales de la Comunidad, al que habrán de acomodarse los planes, programas y acciones con incidencia en el territorio que puedan desarrollar las administraciones públicas de carácter autonómico o local, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilización de todas ellas.

c) Suministrar las previsiones y criterios básicos que vayan a actuar como marco de referencia para la formulación de las políticas sectoriales, así como para la programación de los recursos de las administraciones públicas que deban aplicarse en el territorio de la Comunidad Autónoma.

d) Proponer las acciones territoriales que requiera la actuación conjunta con otras comunidades autónomas y restantes administraciones públicas, ofreciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de colaboración que resulten necesarios.

Artículo 7. *Contenido.*

1. Las directrices de ordenación del territorio tendrán el siguiente contenido:

a) Descripción e interpretación de las características propias del territorio de la Comunidad Autónoma, formulando un diagnóstico de los problemas existentes, en relación con los asentamientos urbanos y productivos, el medio físico y los recursos naturales y las pautas de desarrollo territorial manifestadas o previsibles.

b) Definición de los criterios a adoptar, en relación con los problemas objeto de diagnóstico, de acuerdo con los objetivos sociales, culturales y económicos diseñados por la Comunidad Autónoma.

c) Formulación, a partir de los distintos elementos de las políticas sectoriales, de propuestas de ordenación del territorio destinadas a reorientar o, en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito comunitario, de acuerdo con los objetivos señalados en el apartado precedente, como marco de referencia pública para la actuación de los agentes sociales y económicos que operen en dicho ámbito.

d) Proposición de las relaciones entre las distintas administraciones y organismos públicos que intervengan en el territorio de la Comunidad Autónoma, formulando las propuestas relativas a los procedimientos e instancias a través de los que deban ser

resueltos los conflictos que puedan surgir en la fijación o ejecución de las actividades a desarrollar, dejando a salvo en todo caso las facultades que al Estado reconoce la legislación urbanística vigente.

e) Señalamiento de las causas y supuestos que vayan a determinar la adaptación o modificación de las directrices de ordenación del territorio, en función de la aparición de necesidades no contempladas en las mismas o de los cambios introducidos en la política económica o social a desarrollar por las administraciones públicas implicadas.

f) Delimitación de las áreas de protección que queden sustraídas al desarrollo de las actividades urbanas, para ser destinadas a la preservación o explotación de los recursos naturales, atendiendo a su valor cultural, social o económico y estableciendo la prioridad de dicho destino.

g) Delimitación de áreas homogéneas de carácter supramunicipal, con arreglo a su potencial desarrollo y situación socioeconómica.

h) Fijación de los criterios para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de carácter comunitario, regional o subregional. En el supuesto de que dichas infraestructuras y equipamientos tengan carácter reestructurante y su ejecución se programe a corto plazo, las directrices de ordenación territorial podrán definir su localización y los criterios para su diseño.

i) Señalamiento de las condiciones a que deban someterse las propuestas de desarrollo urbano, industrial, terciario o agrícola, en función de las disponibilidades de los recursos energéticos, hidráulicos y de saneamiento correspondientes.

j) Definición de los ámbitos en que sea necesario elaborar planes de ordenación del medio físico previsto en la presente Ley, con señalamiento, en su caso, de las condiciones y plazos a que deba someterse la formulación de los mismos.

k) Criterios para establecer las condiciones a que deberá sujetarse la localización de viviendas de protección oficial o promoción pública directa o de las que se incorporen a programas de rehabilitación, tomando en consideración las previsiones que en este orden se contengan en el planeamiento local.

2. Las determinaciones previstas en el punto anterior tendrán carácter enunciativo y no limitativo, por lo que las directrices de ordenación del territorio podrán contener cuantas otras fuesen congruentes con las funciones previstas en el artículo anterior. En todo caso, las directrices de ordenación del territorio respetarán la autonomía de las administraciones locales para la gestión de sus intereses propios.

Artículo 8. *Documentación.*

Las directrices de ordenación del territorio contendrán los documentos gráficos y escritos que reflejen adecuadamente los contenidos expuestos en el artículo anterior, con el grado de precisión apropiado a sus funciones.

Artículo 9. *Eficacia.*

Las determinaciones contenidas en las directrices de ordenación del territorio tendrán, en todo caso, la fuerza vinculante que sea congruente con su función de instrumento directriz. A este efecto, expresarán de forma clara e inequívoca el alcance concreto con que habrán de operar todas y cada una de sus determinaciones y que podrá manifestarse en cualquiera de las siguientes formas:

a) Excluyente de cualquier otro criterio, localización, uso o diseño territorial o urbanístico.

b) Alternativa entre varias propuestas contenidas dentro de las mismas directrices de ordenación del territorio.

c) Orientativa, debiendo la Administración competente concretar la propuesta contenida en las directrices de ordenación territorial.

Artículo 10. *Procedimiento.*

La formulación y aprobación de las directrices de ordenación del territorio se ajustará al siguiente procedimiento:

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 2 Ley de Ordenación del Territorio

1. Corresponde al Consejo de la Junta de Galicia acordar la iniciación del procedimiento de su elaboración. El acuerdo, que habrá de ser publicado en el «Diario Oficial de Galicia», será motivado, señalará las causas que los justifiquen y determinará el plazo de formulación del correspondiente avance.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de política territorial la dirección y preparación del avance de directrices de ordenación del territorio.

Las Consejerías con competencias de proyección territorial formularán las previsiones y determinaciones que les correspondan respecto a los contenidos sectoriales de las directrices descritos en el artículo 7 a los efectos de su integración efectiva en el avance. Dicha formulación se hará en el plazo de tres meses, a contar desde su petición por el departamento director del procedimiento.

Con la misma finalidad, se recabará de la Administración del Estado y de las administraciones locales informe sobre sus propias previsiones en las materias de su competencia, que evacuarán en el mismo plazo que el expresado en el párrafo anterior.

3. En cualquier caso, para la elaboración del avance de directrices, la Consejería directora del procedimiento recabará de los órganos y entidades mencionados cuantos datos e informaciones sean necesarios para la más correcta redacción de dicho documento, que habrán de ser aportados en el plazo de dos meses a partir del momento en que sean solicitados.

Asimismo, dichos órganos y entidades podrán aportar cuantas informaciones y sugerencias estimen convenientes para los mismos fines.

4. El avance de las directrices será remitido, con los informes evacuados, a las administraciones citadas en los apartados anteriores y a las entidades públicas y privadas que se estimen interesadas, para que en el plazo de tres meses aporten cuantas observaciones, propuestas y alternativas estimen oportunas.

5. Analizadas las observaciones y sugerencias formuladas, la Consejería citada realizará las modificaciones que procediesen, en vista de lo cual, previo informe de la Consejería de Economía y Hacienda, aprobará inicialmente, si procediese, las directrices de ordenación del territorio.

6. El acuerdo de aprobación inicial será publicado en el «Diario Oficial de Galicia», en el «Boletín Oficial del Estado» y al menos, en dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma, y su texto íntegro será remitido a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma y a las diputaciones provinciales, así como a los ayuntamientos.

Desde el momento de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el «Diario Oficial de Galicia» quedará abierto un plazo de audiencia de dos meses, dentro del cual las distintas administraciones y entidades públicas y privadas podrán exponer cuantas observaciones y sugerencias estimen convenientes, quedando expuesta la documentación de las directrices en los lugares que al efecto se señalen.

7. Concluido el plazo a que hace referencia el número anterior y a la vista del resultado del trámite de audiencia, se realizarán, en su caso, las modificaciones que procediesen, tras lo cual el Consejero competente en la dirección del procedimiento procederá, previo informe de la Consejería de Economía y Hacienda, a otorgar la aprobación provisional a las directrices, que elevará al Consejo de la Junta de Galicia y de las que dará traslado al Parlamento de Galicia para su tramitación de acuerdo con lo dispuesto para los planes y programas remitidos por la Junta en el Reglamento del Parlamento de Galicia.

8. Finalizado el procedimiento previsto en el artículo anterior, el Parlamento remitirá el documento a la Junta de Galicia, que lo aprobará con la forma de Decreto y que será publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en el «Boletín Oficial del Estado».

9. Las modificaciones de las directrices de ordenación del territorio que no supongan revisión general o sustancial de tal instrumento tendrán lugar mediante el procedimiento que al efecto establezca el Consejo de la Junta. En todo caso, conservará los trámites establecidos para la aprobación inicial y definitiva, pudiéndose reducir los plazos previstos para los mismos.

10. Asimismo, por Decreto del Consejo de la Junta de Galicia se determinará el procedimiento que regule el seguimiento y puesta al día de los objetivos y determinaciones de las directrices de ordenación del territorio.

Artículo 11. Control.

La Junta de Galicia, una vez al año, presentará al Parlamento una memoria en la que se plasmará el estado en que se encuentran las directrices de ordenación del territorio.

CAPÍTULO III

De los planes territoriales integrados

Artículo 12. Funcionalidad.

1. En desarrollo de las directrices de ordenación del territorio podrán formularse planes territoriales integrados dirigidos a la organización de áreas geográficas supramunicipales de características homogéneas o de aquellas que, por su tamaño y relaciones funcionales, precisen de una planificación infraestructural, de equipamientos y recursos de ámbito comarcal, y de carácter integrado.

2. Cuando circunstancias no previstas en las directrices lo aconsejen, el Consejo de la Junta de Galicia podrá acordar la elaboración de un plan territorial integrado, señalando su ámbito territorial y los objetivos principales a alcanzar.

Artículo 13. Contenido.

Los planes territoriales integrados contendrán los documentos gráficos y escritos que sean necesarios para reflejar las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico territorial del área, en especial en lo referente a los recursos naturales, población, planeamiento vigente y situación socioeconómica.

b) Definición de los objetivos de la ordenación, con especial atención al estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico.

c) Señalamiento de los espacios aptos para servir de soporte a las grandes infraestructuras, determinando la ubicación y características de aquellas que deban crearse o modificarse para potenciar el desarrollo socioeconómico comarcal.

d) Definición de la ubicación de los equipamientos de interés común para el área o zona objeto del plan.

e) Criterios, principios y normas generales que constituyan el referente para la ordenación urbanística municipal.

f) Recomendaciones y propuestas relativas a los espacios que deban ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación, a fin de evitar su degradación o conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente, distintos.

g) Estimación ponderada de las superficies de suelo que deban reservarse con destino a alguna de las siguientes finalidades:

Construcción de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública como privada, o de cualesquiera otras que en el futuro pudiesen ser limitadas en su precio final mediante regulación específica.

Promoción pública de suelo industrial al objeto de posibilitar la formación de polígonos urbanizados.

h) Determinación de aquellos servicios que deban o puedan crearse para común utilización de los municipios incluidos en el ámbito del plan.

i) Determinaciones tendentes a evitar desequilibrios funcionales en zonas limítrofes de distintos municipios.

j) Creación de medidas de apoyo encaminadas a incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las directrices de ordenación del territorio y en el propio plan.

k) Criterios, normas y principios necesarios para el desarrollo de sus determinaciones.

Artículo 14. Eficacia.

1. Las determinaciones de los planes territoriales integrados tendrán, en todo caso, la fuerza vinculante que sea congruente con su funcionalidad y expresarán de forma clara e inequívoca el alcance con que habrán de operar.

2. Los planes de desarrollo comarcal se ajustarán a las directrices de ordenación del territorio y a los planes territoriales integrados que total o parcialmente les afecten y, en su caso, se revisarán para ajustar a éstos sus determinaciones en el plazo y mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Cuando los planes territoriales integrados incidan sobre planes urbanísticos ya existentes, el acuerdo de aprobación definitiva de aquéllos precisará, necesariamente, los puntos concretos en los que éstos quedan modificados, sin perjuicio de que los municipios afectados puedan incoar los procedimientos precisos para adaptarlos a las determinaciones de aquéllos.

Artículo 15. Procedimiento.

1. Corresponde al Consejo de la Junta acordar la iniciación del procedimiento de su elaboración. El acuerdo será motivado, señalará las causas que lo justifiquen y determinará la Consejería competente para la elaboración y dirección del procedimiento, así como aquellos otros departamentos que tengan que participar en el mismo.

El acuerdo, que habrá de ser publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y, al menos, en dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma, se notificará, además, a los ayuntamientos afectados y a la diputación provincial respectiva.

2. Redactado el plan territorial y antes de su aprobación inicial por el departamento director del procedimiento, se someterá a informe de las corporaciones locales referidas en el número anterior y de las entidades de carácter supramunicipal con incidencia en el área, que lo evacuarán en el plazo máximo de dos meses.

3. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública por un período de dos meses, y se solicitará informe de la Delegación del Gobierno, que habrá de evacuarlo en igual plazo.

4. La Consejería que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública y de los informes producidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedan. Si con motivo de las alegaciones formuladas o de los informes evacuados tuviesen que introducirse modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, podrá disponer un nuevo período de información y consulta de igual duración que el anterior.

5. Después de la aprobación provisional, corresponde al departamento que la hubiese otorgado su elevación al Consejo de la Junta de Galicia para su aprobación definitiva mediante Decreto.

Artículo 15 bis. Procedimiento de aprobación de planes territoriales integrados de ámbito metropolitano.

1. Corresponde a la asamblea metropolitana acordar la iniciación del procedimiento de elaboración. Este acuerdo será motivado y señalará las causas que lo justifiquen.

De no iniciarse el procedimiento de elaboración en el plazo de dos años, contados desde la constitución del área metropolitana, la consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá subrogarse en el ejercicio de esta iniciativa. Iniciado el correspondiente expediente por la consejería, el área metropolitana deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, y remitirá a la citada consejería cuantas actuaciones haya practicado, sin perjuicio de la participación que le pueda corresponder en el expediente iniciado por la Comunidad Autónoma de Galicia.

Este acuerdo, que deberá ser publicado en el *Diario Oficial de Galicia*, en el boletín oficial de la provincia a que pertenezca el área metropolitana y por lo menos en dos de los periódicos de mayor circulación en el ámbito territorial del área metropolitana, se notificará, además, a los ayuntamientos afectados y a la diputación provincial respectiva.

2. Una vez acordada la iniciación del plan territorial integrado, se establecerá un procedimiento de colaboración con la consejería competente en materia de ordenación del territorio para garantizar su coherencia territorial con el sistema de planificación en serie establecido con las Directrices de ordenación del territorio.

3. Redactado el plan territorial integrado metropolitano, y antes de su aprobación inicial por la asamblea metropolitana, se someterá a informe de las corporaciones locales integrantes del área metropolitana, que lo emitirán en el plazo máximo de dos meses.

Asimismo, se solicitarán de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten necesarios, que deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. Una vez que el expediente esté completo, se remitirá a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio para su informe, que será preceptivo y vinculante y que deberá ser emitido en el plazo de dos meses. Este informe versará únicamente sobre el exacto cumplimiento de los trámites establecidos y sobre la adecuación del plan a las Directrices de ordenación del territorio y a los demás planes territoriales integrados que afecten total o parcialmente a su territorio.

5. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública por un período de dos meses y se solicitará informe de la Delegación del Gobierno, que lo deberá emitir en el mismo plazo.

6. La asamblea metropolitana, a la vista del resultado de la información pública y de los informes producidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedan. Si con motivo de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos tuviesen que introducirse modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, podrá disponer de un nuevo período de información pública y consulta de igual duración que el anterior.

7. Tras la aprobación provisional, la asamblea metropolitana elevará el expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo, que procederá, en su caso, a su aprobación definitiva y a su publicación en los diarios oficiales señalados en el apartado 1.

CAPÍTULO IV

De los programas coordinados de actuación

Artículo 16. *Funciones.*

Son funciones de los programas coordinados de actuación:

a) Formular un programa plurianual, referido a la totalidad del ámbito comunitario o a algunas de las áreas del mismo, de carácter sectorial o intersectorial, integrando las actuaciones propuestas por las distintas administraciones u organismos públicos que operen en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

b) Determinar, conjuntamente y de acuerdo con el régimen de competencias establecido por la legislación vigente, las administraciones u organismos responsables de su ejecución y, en su caso, los criterios para establecer los necesarios acuerdos o convenios entre las administraciones públicas que deban proceder a su desarrollo conjunto.

Artículo 17. *Relación con los planes de desarrollo comarcal.*

Cuando los programas coordinados de actuación tengan por objeto un ámbito comarcal específico, su regulación y ejecución se llevará a cabo a través de planes de desarrollo comarcal, que se regirán por su legislación específica.

Artículo 18. *Documentación y determinaciones.*

1. Los programas coordinados de actuación constarán de los documentos escritos y gráficos necesarios para reflejar el siguiente contenido:

a) Objetivos que se persiguen en la formulación del programa.

b) Análisis de los aspectos sectoriales a que se refieran sus propuestas, formulando un diagnóstico sobre su eficacia en relación con el sistema general de asentamientos residenciales o productivos y con el medio natural.

c) Relación y localización de las obras y actuaciones integradas en los mismos.

d) Estimación ponderada de los costes de dichas obras y actuaciones.

e) Los recursos, directos o indirectos, con que se proyecte financiar dichas obras y actuaciones.

f) Prioridades para su ejecución y, en su caso, programación temporal para la iniciación de las obras y actuaciones incluidas en el programa.

g) Medidas de articulación, en su caso, entre los programas coordinados de actuación, las directrices de ordenación del territorio y demás instrumentos de ordenación urbanística y del territorio vigentes.

h) Relación con los planes o programas de obras de los distintos organismos públicos que intervienen en el territorio de la Comunidad Autónoma.

i) Causas y procedimientos para su actualización continua.

2. El contenido de los programas coordinados de actuación podrá, asimismo, referirse a la ejecución de infraestructuras básicas, instalaciones productivas, industriales o agrícolas, equipamientos y viviendas.

Artículo 19. *Carácter.*

1. Los programas coordinados de actuación, por su carácter de instrumento de programación plurianual, constituirán referencia para la actuación de las administraciones y organismos públicos a los que corresponda la ejecución y gestión de las obras y actuaciones incluidas en los mismos y, en consecuencia:

a) Servirán de marco de referencia para la elaboración, por el Consejo de la Junta de Galicia, de los proyectos de presupuestos de la Comunidad Autónoma.

b) Constituirán la base para la celebración de convenios y acuerdos de cooperación con las entidades locales y urbanísticas especiales.

c) Constituirán, asimismo, la base para la celebración de convenios y acuerdos con la Administración del Estado, en cuanto a las obras o actuaciones de su competencia que tengan que realizarse en el ámbito de Comunidad Autónoma, así como con otras Comunidades Autónomas.

2. La formulación de estos contenidos respetará el ámbito de competencias municipales, teniendo en cuenta la autonomía municipal para la gestión de sus intereses propios.

Artículo 20. *Eficacia.*

1. Los programas coordinados de actuación no podrán modificar directamente las determinaciones de las figuras de planeamiento general reguladas en la legislación urbanística ni de los planes de ordenación del medio físico regulados en la presente Ley.

2. Cuando las obras o actuaciones de interés estatal o que afecten al conjunto de la Comunidad o a ámbitos supramunicipales de la misma previstas en un programa coordinado de actuación exijan una modificación de las determinaciones de los planes generales o normas complementarias o subsidiarias de planeamiento y planes que los desarrollen y dicha modificación no haya sido incorporada como consecuencia de la adecuación del planeamiento a las directrices de ordenación territorial, se procederá, con carácter excepcional y una vez definida la obra o actuación de que se trate, a la adaptación de dichos planes al programa coordinado de actuación, en los plazos que se señalen en el mismo.

Artículo 21. *Procedimiento.*

1. La formulación y aprobación de los programas coordinados de actuación se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Corresponde al Consejo de la Junta de Galicia, a propuesta de una o varias Consejerías, que podrán actuar a instancia de una entidad local o urbanística especial o por propia iniciativa, acordar la formulación de un programa coordinado de actuación.

El acuerdo, que habrá de publicarse en el «Diario Oficial de Galicia», será motivado, señalará las causas que lo justifiquen y finalidades que se persigan, determinará la Consejería encargada de su formulación y las Consejerías, entidades u organismos que han de colaborar en la misma, así como el plazo dentro del cual habrá de ser redactado el documento a que se refiere el apartado siguiente.

b) Adoptado dicho acuerdo y dentro del plazo que en el mismo se señale, se procederá a la redacción de un documento previo, en el que se expongan los objetivos y propuestas básicas que haya de desarrollar el programa coordinado de actuación.

c) El documento previo será remitido por la Consejería encargada de su elaboración a las corporaciones locales afectadas que, dentro de los dos meses siguientes a su recepción, habrán de remitir los programas de actuación o actividades que desarrollen los instrumentos de ordenación general, al tiempo que podrán efectuar las propuestas de programación u observaciones y, en su caso, alternativas que estimen convenientes.

Igualmente, se remitirá a las corporaciones y organismos públicos así como a las empresas prestadoras de servicios públicos que se estime necesario para que, dentro de los dos meses siguiente a su recepción, aporten los proyectos o programas cuya ejecución tengan prevista.

d) La Consejería que lo hubiese elaborado acordará, después de ello, la aprobación inicial del programa coordinado de actuación, que será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», en el «Diario Oficial de Galicia» y en un periódico de los de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, y se someterá a los trámites de información pública y audiencia de los Ayuntamientos, entidades, corporaciones y organismos públicos afectados, por el plazo de dos meses.

e) A la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia, procederá a su aprobación provisional incorporando las modificaciones que, en su caso, procediesen.

f) Después de la aprobación provisional, el programa coordinado de actuación será elevado por el departamento que la hubiese otorgado al Consejo de la Junta de Galicia, para su aprobación definitiva.

La aprobación definitiva revestirá la forma de Decreto y será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y en el «Diario Oficial de Galicia».

2. Cuando circunstancias no previsibles en el momento de la aprobación de un programa coordinado de actuación requieran la inclusión en el mismo de obras o actuaciones no previstas inicialmente, el Consejo de la Junta de Galicia, mediante Decreto, dispondrá la inclusión de éstas en el programa.

CAPÍTULO V

De los planes y proyectos sectoriales

Artículo 22. Finalidad.

1. Los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de suelo destinado a viviendas protegidas, infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés público o utilidad social cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se localicen, por su magnitud, importancia, demanda social o especiales características, o que se asienten sobre varios términos.

2. A los efectos de lo previsto en el presente artículo, se consideran infraestructuras las construcciones y conducciones destinadas a las comunicaciones, la ejecución de la política hidráulica, la lucha contra la contaminación y protección de la naturaleza y la ejecución de la política energética; se consideran dotaciones las construcciones que sirvan de soporte a las actividades y servicios de carácter sanitario, asistencial, educativo, cultural, comercial, administrativo, de seguridad y protección civil, recreativo y deportivo; se consideran instalaciones las destinadas a la realización de actividades económicas primarias, secundarias y terciarias que cumplan las condiciones señaladas en el número anterior.

Y se considera suelo destinado a viviendas protegidas los ámbitos o sectores que sean objeto de actuaciones de transformación urbanística promovidas y desarrolladas por la consejería competente en materia de vivienda a través del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y las sociedades públicas de él dependientes con destino mayoritario a la construcción

de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por la necesidad demostrada de fuerte demanda social.

3. Los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal pueden ser promovidos y desarrollados por iniciativa pública o privada.

4. Corresponde al Consejo de la Junta de Galicia calificar, a efectos de lo previsto en la presente Ley, un plan o proyecto sectorial como de incidencia supramunicipal, así como la determinación de la Consejería a la que corresponda su impulso y, en su caso, aquellas que tendrían que colaborar en el mismo.

Artículo 23. Documentación y determinaciones.

Los planes y proyectos sectoriales constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y suficiencia las siguientes determinaciones:

1. Descripción del espacio en que se asiente la infraestructura, dotación o instalación objeto del plan o proyecto, y ámbito territorial de incidencia del mismo.

2. Organismo, entidad o persona jurídica o física promotor y titular de la infraestructura, dotación o instalación.

3. Justificación del interés público o utilidad social de la infraestructura, dotación o instalación.

4. Descripción, con la especificación suficiente de las características de la infraestructura, dotación o instalación objeto del plan o proyecto, duración temporal estimada de su ejecución y recursos económicos afectados a la misma.

5. Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas.

6. Adecuación con el planeamiento local vigente en el término o términos municipales en que se asiente la infraestructura, dotación o instalación o, en su caso, determinaciones de dicho planeamiento local que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del plan o proyecto sectorial, así como el plazo para realizar la correspondiente adecuación.

7. Los proyectos sectoriales que impliquen la transformación y parcelación urbanística del suelo deberán contener, además de las determinaciones exigidas en este artículo, las que se indican en el artículo 66 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Cuando dichos proyectos afecten a terrenos que, de conformidad con la legislación urbanística, deban ser clasificados como suelo rústico de especial protección, se exigirá el informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial por razón del correlativo valor objeto de protección.

Artículo 24. Eficacia.

Las determinaciones contenidas en los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal vincularán el planeamiento del ente o entes locales en que se asienten dichos planes o proyectos, que habrán de adaptarse a ellas dentro de los plazos que a tal efecto determinen.

Artículo 25. Procedimiento.

La formulación y aprobación de los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal se ajustará al siguiente procedimiento:

1. El organismo o entidad que lo promueva lo remitirá a la Consejería competente por razón del contenido del proyecto o plan de que se trate para su tramitación, si procediese, en los casos en que no correspondiese a ésta la iniciativa de su formulación.

2. El Consejo de la Junta de Galicia, a propuesta del Consejero competente por razón de la materia, declarará dicho plan o proyecto como de incidencia supramunicipal a los efectos previstos en esta Ley.

3. Los planes o proyectos que el Consejo de la Junta declare como de incidencia supramunicipal se someterán por un plazo mínimo de un mes a los trámites de información pública mediante el correspondiente anuncio en el «Diario Oficial de Galicia», y de audiencia a las entidades locales sobre las que incida el plan o proyecto.

4. El Consejo de la Junta de Galicia, previo informe de la Consejería competente sobre las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública y audiencia, aprobará definitivamente el plan o proyecto, y dicha aprobación se publicará en el «Diario Oficial de Galicia».

En la aprobación definitiva por el Consejo de la Junta de Galicia podrá acordarse, en su caso, la declaración de utilidad pública a los efectos expropiatorios.

Artículo 25 bis. *Procedimiento de aprobación de los planes y proyectos sectoriales metropolitanos.*

1. La iniciativa podrá partir de la propia asamblea metropolitana, de cualquier ayuntamiento integrado en ella, de una persona física o jurídica o de otra administración pública.

2. La asamblea metropolitana, después del informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo, será el órgano competente para la declaración del plan o proyecto como de incidencia supramunicipal.

3. Tras su aprobación inicial por la asamblea metropolitana, se someterá durante el plazo mínimo de un mes a los trámites de información pública mediante los correspondientes anuncios en el *Diario Oficial de Galicia* y en el boletín oficial de la provincia respectiva, audiencia a los municipios integrantes del área metropolitana y anuncio en uno de los periódicos de mayor circulación en el ámbito territorial metropolitano.

4. Después del examen de las alegaciones presentadas, la asamblea metropolitana procederá a su aprobación provisional, introducirá, en su caso, las modificaciones o correcciones que procedan y elevará el expediente completo a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, que lo pondrá a disposición de todas las consejerías afectadas para que puedan alegar lo que consideren conveniente. Con toda esta documentación, la consejería competente en materia de ordenación del territorio emitirá su informe preceptivo y vinculante en un plazo máximo de dos meses.

5. La consejería competente en materia de ordenación del territorio remitirá el plan o proyecto sectorial metropolitano a la comisión de ordenación del territorio y urbanismo, junto con el informe preceptivo, a efectos de su aprobación definitiva, que será publicada en el *Diario Oficial de Galicia* y en el boletín oficial de la provincia respectiva.

CAPÍTULO VI

De los planes de ordenación del medio físico

Artículo 26. *Funciones.*

1. Los planes de ordenación del medio físico tienen por objeto desarrollar las directrices de ordenación del territorio en los ámbitos que aquéllas delimiten en función de sus características morfológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, paisajísticas o ecológicas diferenciadas, que exijan una consideración y tratamiento unitarios, bajo presupuestos que excedan de los propios de cada uno de los términos municipales afectados por la ordenación.

2. Cuando circunstancias singulares no previstas en las directrices lo aconsejen, podrá el Consejo de la Junta de Galicia acordar la elaboración de un plan de ordenación del medio físico, señalando su ámbito territorial y los objetivos principales a alcanzar, previo informe de los ayuntamientos cuyos términos municipales estén incluidos, total o parcialmente, dentro del ámbito objeto del plan.

3. Las determinaciones de los planes de ordenación del medio físico que regulen las materias contempladas en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, se ajustarán a lo dispuesto en la misma y, en su virtud, prevalecerán sobre los instrumentos de ordenación territorial o física existentes.

En todo caso, la regulación y gestión de los recursos naturales se regirán por su legislación específica.

Artículo 27. Contenido.

Los planes de ordenación del medio físico contendrán las siguientes determinaciones:

1. Descripción del ámbito objeto de ordenación y de sus características diferenciales destacando sus valores naturales y potencialidades como soporte de actividades de carácter agropecuario, forestal, ecológico, recreativo, cultural o científico.

2. Diagnóstico sobre los problemas suscitados por los usos existentes en el ámbito de ordenación y las tendencias previsibles de los mismos, analizando su adecuación o inadecuación a las exigencias de uso, protección o explotación de los recursos naturales.

3. Señalamiento de las zonas que presenten características homogéneas para su destino, exclusivo o compatible, a usos recreativos, científicos, agropecuarios, forestales u otros que se establezcan, y establecimiento de las relaciones de complementariedad recíproca entre las mismas y en relación con los asentamientos de desarrollo urbano comprendidos en su ámbito.

4. Establecimiento de las medidas y normas de protección y de las actuaciones públicas o privadas necesarias para la preservación, restauración o mejora de las diferentes zonas para su adecuación a las funciones y usos correspondientes, y evaluación de su incidencia ambiental.

5. Señalamiento de la localización, magnitudes y carácter de los asentamientos vinculados al disfrute y explotación de los recursos naturales y definición de las infraestructuras y equipamientos vinculados al disfrute y explotación de los usos y actividades reguladas.

6. Normativa reguladora de las actividades productivas o recreativas, así como de la parcelación y construcciones vinculadas a la explotación, disfrute y estudio de los recursos naturales.

7. Estudio económico, en el que se analice la coherencia entre las normas y actuaciones propuestas y la disponibilidad de los recursos hidráulicos y energéticos, así como sus efectos sobre el sistema productivo, agrícola, ganadero, forestal y extractivo.

8. Formulación, en su caso, de los programas de inversiones públicas vinculados al desarrollo de las actuaciones de preservación, restauración o mejora de las diferentes zonas, estableciendo las prioridades de las distintas actuaciones previstas.

9. Análisis de la relación del contenido del plan con el planeamiento municipal vigente, exponiendo las posibles discrepancias y justificando las determinaciones que impliquen la necesaria modificación de dicho planeamiento.

10. Constitución de los órganos de gestión a los que se atribuya la tutela o fomento de las actividades propias de la totalidad del ámbito ordenado o de partes del mismo, así como el desarrollo de los programas correspondientes.

En dichos órganos de gestión estarán representados los Ayuntamientos incluidos total o parcialmente en el ámbito objeto de ordenación.

Artículo 28. Documentación.

Los planes de ordenación del medio físico contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para reflejar los contenidos expuestos en el artículo anterior y, en todo caso, los siguientes:

Memoria con análisis de la situación actual, descripción de problemas, objetivos y medidas de actuación.

Documentación gráfica con planos de información y propuesta.

Normativa que defina el grado de vinculación de cada contenido.

Artículo 29. Eficacia.

1. Las determinaciones contenidas en los planes de ordenación del medio físico vincularán el planeamiento local en sus propios términos, y a tal efecto el acuerdo de aprobación definitiva precisará los puntos concretos de dicho planeamiento que quedan modificados desde ese mismo momento, sin perjuicio de que las entidades afectadas puedan incoar los procedimientos precisos para incorporar dichas determinaciones.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26.3, los planes de ordenación del medio físico no podrán contener determinaciones para el suelo clasificado como urbano o urbanizable que esté en ejecución.

Artículo 30. Procedimiento.

La formulación y aprobación de los planes de ordenación del medio físico se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Corresponde al Consejo de la Junta de Galicia acordar la iniciación del procedimiento de su elaboración. El acuerdo será motivado, señalará las causas que lo justifiquen y determinará la Consejería competente para su elaboración y dirección del procedimiento, así como aquellos otros departamentos que tengan que participar en el mismo.

El acuerdo, que habrá de ser publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y, al menos, en dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma, se notificará, además, a los Ayuntamientos afectados y a la Diputación Provincial respectiva.

2. Redactado el plan y antes de su aprobación inicial por el departamento director del procedimiento, se someterá a informe de las corporaciones locales referidas en el número anterior y entidades de carácter supramunicipal con incidencia del área, que evacuarán en el plazo máximo de dos meses.

3. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública por un período de dos meses, y se solicitará informe de la Delegación del Gobierno. Transcurrido el plazo de dos meses sin que éste se evacue, podrán proseguir las actuaciones.

4. La Consejería que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública y de los informes producidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedan. Si con motivo de las alegaciones formuladas o de los informes evacuados tuviesen que introducirse modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, podrá disponer un nuevo período de información y consulta de igual duración que el anterior.

5. Después de la aprobación provisional, corresponde al departamento que la hubiese otorgado su elevación al Consejo de la Junta de Galicia para su aprobación definitiva mediante Decreto.

Artículo 31. Instituto de Estudios del Territorio.

Se creará el Instituto de Estudios del Territorio, con la naturaleza, fines y medios que se establezcan en su Ley reguladora.

Disposición adicional primera.

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación del territorio llevará implícita la declaración de utilidad pública o interés social de las obras, instalaciones y servicios proyectados, así como la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución de las obras, instalaciones y servicios previstos de forma concreta en aquéllos, a los efectos de expropiación forzosa o de imposición de servidumbres, siempre que conste la descripción física y jurídica individualizada de los bienes y derechos afectados.

La declaración de utilidad pública o de interés social y la necesidad de ocupación implícitas en la aprobación de un plan o de un proyecto sectorial de incidencia supramunicipal, acordadas en sustitución de otro total o parcialmente anulado, retrotraerán sus efectos a la fecha de la aprobación del citado plan o proyecto anulado si la aprobación comprendía dichas declaraciones o, en otro caso, retrotraerán sus efectos a la fecha de inicio del procedimiento de expropiación. Todo esto en relación con aquellos bienes y derechos cuya descripción física y jurídica individualizada constase ya en aquellas fechas.

2. Las obras promovidas directamente por la Administración Pública o sus Organismos Autónomos previstas en un proyecto sectorial y calificadas como de marcado carácter territorial no estarán sujetas a licencia urbanística municipal.

No obstante, una vez aprobados los proyectos de las citadas obras públicas, la Administración competente lo pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados.

Disposición adicional segunda.

El acuerdo de la Junta de Galicia para iniciar el procedimiento recogido en el artículo 10.1 de la presente Ley se realizará dentro de los dos meses siguientes a la entrada en vigor de la misma.

Disposición adicional tercera.

La sociedad pública estatal Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., para llevar a cabo sus actuaciones y adquisiciones de suelo mediante expropiación, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, tendrá la condición de beneficiaria en los términos previstos en la Ley de expropiación forzosa y de su reglamento, correspondiendo la potestad expropiatoria a cualquiera de las administraciones públicas competentes.

Asimismo, podrá adjudicársele directamente la formulación y ejecución de proyectos sectoriales, planes de sectorización, planes parciales y en general cualquier plan de ordenación y la gestión de sus patrimonios del suelo mediante los acuerdos o concesiones que a tal efecto se establezcan con las administraciones correspondientes.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final.

Se autoriza al Consejo de la Junta de Galicia para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Véase en cuanto a la inclusión de los instrumentos de ordenación del territorio en la evaluación ambiental estratégica, los arts. 5 y 7 de la Ley 6/2007, de 11 de mayo. [Ref. BOE-A-2007-11325](#).

§ 3

Ley 6/2007, de 11 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 94, de 16 de mayo de 2007
«BOE» núm. 137, de 8 de junio de 2007
Última modificación: 19 de febrero de 2016
Referencia: BOE-A-2007-11325

PREÁMBULO

En las últimas décadas el modelo tradicional de asentamiento de la población en Galicia está siendo sustituido por otro modo de ocupación indiscriminada del territorio que tiende a un constante crecimiento urbano renunciando a la regeneración de los tejidos urbanos consolidados.

Este modo de ocupación del territorio no es compatible con el desarrollo equilibrado y sostenible de Galicia y causa graves perjuicios económicos, sociales y ambientales, como son, entre otros, la ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de las infraestructuras y de prestación de los servicios públicos; la segregación social y espacial; la contaminación atmosférica y de las aguas; la pérdida de espacios de cultivo y de la biodiversidad; la degradación del paisaje y del patrimonio cultural, y la pérdida de la identidad territorial.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero debe responder a los requerimientos del desarrollo equilibrado y sostenible, minimizando los impactos de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de las ciudades y villas existentes. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia territorial europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano, que deben ser los referentes para las políticas públicas sobre el territorio.

La definición del modelo de ocupación del territorio corresponde a los instrumentos de ordenación del territorio y al planeamiento urbanístico que deben responder a los criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental. La Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia, creó los instrumentos necesarios para la coordinación de la política territorial y la ordenación del espacio de la Comunidad Autónoma de Galicia, al objeto de favorecer la utilización racional del territorio gallego y proteger el medio natural, mejorar la calidad de vida y contribuir al equilibrio territorial. Sin embargo, ya queda lejos la fecha en la que se aprobó la Ley 10/1995, sin que se hayan aprobado las directrices de ordenación del territorio, imprescindibles para integrar las políticas públicas sobre el territorio.

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, pretendió alinearse con las políticas europeas de desarrollo sostenible, y, así, en su exposición de motivos declara

que su finalidad es mejorar sustancialmente la calidad de la ordenación urbanística para favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población, proteger y potenciar el patrimonio natural y cultural y garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna en un entorno de calidad.

La referida ley dedica una singular atención a la protección de las zonas costeras estableciendo nuevos criterios de clasificación del suelo y una regulación que se fundamenta en criterios de desarrollo sostenible. En este sentido, dispone que el suelo rústico de especial protección de costas está constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano que se encuentren a una distancia inferior a 200 metros del límite interior de la ribera del mar (artículo 32.2.e), considera que la ordenación urbanística de los terrenos situados en la franja de 500 metros desde la ribera del mar afecta a los intereses autonómicos dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable (artículo 85.7.d) y prevé un instrumento específico –el Plan sectorial de ordenación del litoral– en el cual se recogerán las condiciones específicas de este ámbito territorial (disposición transitoria octava).

Pero la plena efectividad de las medidas establecidas en la Ley 9/2002 descansa esencialmente en el Plan general de ordenación municipal, que es el instrumento de ordenación urbanística integral del término municipal, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

A pesar de haber finalizado ya el plazo para adaptar el planeamiento urbanístico a lo dispuesto en dicha Ley 9/2002, la gran mayoría de los planes de ordenación actualmente en vigor quedaron obsoletos porque ni se acomodaron a la normativa urbanística y ambiental actualmente vigente ni resultan compatibles con las mínimas exigencias de sostenibilidad económica, social y ambiental.

Esta falta de adaptación del planeamiento a la legislación vigente resulta especialmente grave en un ámbito del territorio –la franja de 500 metros desde la ribera del mar– que afecta por imperativo legal (artículo 85.7.d) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre), a los intereses autonómicos, dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable.

Así, en la mayoría de los planeamientos vigentes de los municipios costeros pueden observarse áreas completamente desligadas de la malla urbana que se clasificaron como suelo urbano, o terrenos en los que concurren valores merecedores de protección, que según lo dispuesto en los artículos 15 y 32 de la Ley 9/2002 deben clasificarse como suelo rústico de protección de costas o de espacios naturales, pero que en el planeamiento vigente se clasificaron para servir de soporte a nuevos desarrollos urbanos.

Y también se aprecia la existencia de numerosas áreas clasificadas como suelo urbano para las que el planeamiento establece una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la realidad física existente, propiciando la proliferación de edificaciones residenciales y turísticas sin la previa urbanización adecuada a las necesidades generadas, con intensidades de uso que exceden de los límites de sostenibilidad establecidos en el artículo 46 de la Ley 9/2002, sin la previsión de suficientes zonas verdes y equipamientos públicos en proporción a las demandas generadas por el crecimiento urbano del litoral y sin alcanzar los estándares mínimos de calidad de vida y cohesión social establecidos en el artículo 47 de la Ley 9/2002, con atribución desigual de beneficios y cargas derivadas del planeamiento y privando a la comunidad de participar en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

El planeamiento vigente en los municipios costeros tampoco tuvo en cuenta los efectos de la ordenación urbanística sobre los espacios de mayor valor y fragilidad del litoral, que son los que se incluyeron en el ámbito de aplicación del Decreto autonómico 72/2004, de 2 de abril, por el que se declaran determinados espacios como zonas de especial protección de los valores naturales (los lugares de interés comunitario integrados en la Red europea Natura 2000 y las zonas de especial protección de las aves, entre otros), y del Decreto 110/2004, de 27 de marzo, por el que se regulan los humedales protegidos; ámbitos de protección que afectan a un total de setenta y tres de los ochenta y siete municipios costeros.

§ 3 Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Litoral

Estas circunstancias determinan que, transcurrido el plazo legal establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 9/2002, para la necesaria adaptación de los planes de ordenación urbanística a sus prescripciones, es necesario adoptar con urgencia las medidas necesarias para impedir acciones de transformación del suelo, al amparo de planes obsoletos y disconformes con la legislación vigente, que resultan contrarias a la futura ordenación urbanística de los municipios costeros adaptada a la legislación urbanística y ambiental y adecuada a los requerimientos de sostenibilidad económica, social y ambiental.

Por otro lado, la necesaria protección de los intereses autonómicos ínsitos en la franja del litoral de 500 metros demanda, como ya estableciera la disposición transitoria octava de la Ley 9/2002, elaborar un plan de ordenación del litoral en el que se recojan las condiciones específicas de este ámbito territorial.

Con esta finalidad, esta ley regula la suspensión de la tramitación y de la aprobación de los planes de ordenación y de los instrumentos de gestión que tengan por objeto la transformación urbanística de terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar. Esta suspensión se mantendrá hasta la aprobación del Plan general de ordenación municipal adaptado a la legislación urbanística y ambiental actualmente vigente y compatible con los intereses supralocales ínsitos en la franja litoral, o hasta la aprobación por la Comunidad Autónoma del Plan de ordenación del litoral.

Asimismo, se integra el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico con la evaluación estratégica ambiental atendiendo a los requerimientos de la Directiva europea 42/2001/CE y de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Dicha ley recoge en su artículo 7.1 la necesidad de que la legislación sectorial reguladora de planes y programas integre el proceso de evaluación ambiental en los procedimientos administrativos aplicables para su elaboración y aprobación.

Este conjunto de medidas se complementa con la creación del Instituto de Estudios del Territorio, cumpliendo el mandato legal establecido en el artículo 31 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia. El instituto se configura como un organismo autónomo que tiene por finalidad el análisis, estudio y asesoramiento de las administraciones autonómica y municipal en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Con su puesta en funcionamiento se pretende apoyar especialmente a aquellos municipios con menores recursos para la elaboración de su planeamiento urbanístico y la gestión y ejecución del planeamiento aprobado.

Y, por último, se modifica la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia, añadiéndole un nuevo artículo 5 bis que tiene por objeto regular la adopción de las medidas cautelares necesarias para asegurar la eficacia de los instrumentos de ordenación del territorio que se formulen por la Comunidad Autónoma, y modificar los artículos 22 y 23, en concreto el artículo 22 para que mediante los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal se puedan llevar a cabo actuaciones de transformación urbanística de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con la finalidad de cumplir el mandato constitucional de garantizar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2.º del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia.

CAPÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ley la adopción de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, con la finalidad de:

a) Garantizar la preservación del litoral en tanto no sea aprobado el Plan de ordenación del litoral o el planeamiento urbanístico adaptado a la legislación vigente y a los criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental.

- b) Integrar los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico con el proceso de evaluación ambiental estratégica.
- c) Crear el Instituto de Estudios del Territorio.
- d) Fomentar la creación de suelo destinado a viviendas protegidas.

CAPÍTULO I

Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral

Artículo 2. *Plan de ordenación del litoral.*

1. El Plan sectorial de ordenación del litoral a que hace referencia la disposición transitoria octava de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, tendrá la naturaleza de un plan territorial integrado regulado en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia, al objeto de establecer los criterios, principios y normas generales para la ordenación urbanística de la zona litoral basada en criterios de perdurabilidad y sostenibilidad, así como la normativa necesaria para garantizar la conservación, protección y puesta en valor de las zonas costeras.

2. Las determinaciones del Plan de ordenación del litoral serán directamente aplicables y prevalecerán de forma inmediata sobre las del planeamiento urbanístico, que habrá de ser objeto de adaptación.

3. El procedimiento de aprobación del Plan de ordenación del litoral se ajustará a lo dispuesto en los artículos 5 bis y 15 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 3. *Suspensión de nuevos desarrollos urbanísticos en la zona litoral.*

1. Se suspende la tramitación y aprobación de los planes especiales de reforma interior, planes parciales, planes de sectorización e instrumentos de equidistribución que tengan por objeto la transformación urbanística de terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros, medidos en proyección horizontal tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar de los municipios que se relacionan en el anexo.

2. Esta suspensión será de aplicación en las siguientes clases de suelo:

a) En todos los municipios costeros, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico.

b) En los municipios costeros con población inferior a 50.000 habitantes, en los terrenos clasificados como suelo urbano que, en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, no reúnan los requisitos establecidos en los artículos 11 y 12.a) en relación con el artículo 16.1 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y, en todo caso, en los incluidos en polígonos, unidades de actuación o de ejecución.

Artículo 4. *Alcance de la suspensión.*

1. Las medidas de suspensión a que se refiere el artículo 3 de la presente ley serán de aplicación en los municipios con planeamiento general no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, durante el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, o hasta la aprobación del Plan de ordenación del litoral o del Plan general de ordenación municipal adaptado íntegramente a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre.

2. La suspensión abarca a todos los planes especiales de reforma interior, planes parciales y planes de sectorización que, en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, no estén aprobados definitivamente.

Asimismo, la suspensión comprende todos los instrumentos de equidistribución del planeamiento urbanístico respecto a los que, en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, hubiera transcurrido el plazo establecido en el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada para su aprobación definitiva o ya hubiesen transcurrido tres años a contar desde la aprobación de dicho plan que se ejecuta.

CAPÍTULO II

Evaluación ambiental estratégica de instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico

Artículo 5. *Instrumentos de ordenación do territorio y de planeamiento urbanístico objeto de evaluación ambiental estratégica.*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas del medio ambiente, serán objeto de evaluación ambiental estratégica los siguientes instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico:

a) Los instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, excepto los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, que serán objeto de evaluación ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental mediante decisión motivada, pública y ajustada a los criterios establecidos por el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

b) Los planes generales de ordenación municipal.

c) Todos los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico que afecten a espacios naturales incluidos en la Red ecológica europea Natura 2000 o sometidos a algún régimen de protección establecido en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de Conservación de la Naturaleza.

d) Los planes parciales, los planes de sectorización y los planes especiales cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso, excepto que el planeamiento general que desarrollen fuera sometido a evaluación ambiental estratégica según la Ley 9/2006, de 28 de abril. La decisión, que deberá ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

e) Las modificaciones de cualquiera de los instrumentos relacionados en las letras anteriores cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La decisión, que deberá ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Artículo 6. *Administraciones competentes.*

1. A los efectos establecidos en la Ley 9/2006, de 28 de abril, ejercerá las funciones correspondientes al órgano ambiental la consejería competente en materia de medio ambiente.

2. Las funciones correspondientes al órgano promotor serán ejercidas:

a) Respecto a los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico supramunicipal, por el departamento autonómico responsable de su tramitación.

b) Respecto a los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, por el municipio responsable de su tramitación.

Artículo 7. *Integración de procedimientos.*

1. El proceso de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico se tramitará simultáneamente con el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

2. El promotor comunicará al órgano ambiental el inicio de la tramitación del instrumento de ordenación del territorio o del planeamiento urbanístico, acompañando un documento de inicio que incluirá los aspectos recogidos en el artículo 18 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

3. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación necesaria, trasladará al órgano promotor el documento de referencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

4. El órgano promotor elaborará el informe de sostenibilidad ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, y según los criterios contenidos en el documento de referencia redactado por el órgano ambiental.

5. El plan aprobado inicialmente con todos los documentos que lo integran, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, se someterá simultáneamente a las consultas previstas en el documento de referencia y a información pública durante el plazo mínimo de dos meses, mediante anuncios que se publicarán en la forma que determine la legislación reguladora del procedimiento de aprobación del plan.

6. Finalizado el periodo de consultas e información pública, y con carácter previo a la aprobación provisional o la definitiva cuando aquélla no sea preceptiva, el órgano promotor enviará al órgano ambiental la documentación completa del plan que tome en consideración el informe de sostenibilidad, las alegaciones y los informes presentados en el periodo de consultas, así como una propuesta de memoria ambiental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril. Deberá también enviar los informes sectoriales y un informe sobre el proceso de participación pública.

7. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación, elaborará la memoria ambiental cuyas determinaciones tendrán carácter vinculante y deberán quedar reflejadas en el documento del plan que se apruebe provisional y definitivamente. Si transcurre el plazo para elaborar la memoria ambiental sin que le hubiera sido comunicado al órgano promotor, se entenderá aceptada la propuesta de memoria ambiental enviada al órgano ambiental y se podrá continuar la tramitación del plan.

8. El cumplimiento de los trámites a que se refieren los anteriores números 6 y 7 interrumpirá el cómputo de los plazos que para la aprobación de los planes se establece en la legislación urbanística o de ordenación del territorio.

Este artículo queda derogado, en lo que se refiere al proceso de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, por la disposición derogatoria única de la Ley autonómica 2/2010, de 25 de marzo. [Ref. BOE-A-2010-11486](#).

Artículo 8. Seguimiento.

El órgano promotor deberá realizar el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

El órgano ambiental podrá participar en el seguimiento de dichos planes y podrá recabar la información y realizar las comprobaciones que considere necesarias para verificar la información que figure en el informe de sostenibilidad ambiental.

CAPÍTULO III

El Instituto de Estudios del Territorio

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 9. Naturaleza y objeto.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia, se crea el Instituto de Estudios del Territorio como organismo autónomo de carácter administrativo que tiene por objeto el análisis, estudio y asesoramiento en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. Para el cumplimiento de sus fines el Instituto de Estudios del Territorio dispone de patrimonio propio y goza de personalidad jurídica propia, autonomía funcional y plena capacidad de obrar.

Artículo 10. Funciones.

1. Las funciones del Instituto de Estudios del Territorio serán las siguientes:

§ 3 Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Litoral

- a) Realizar trabajos de investigación, análisis, estudio y difusión sobre urbanismo y ordenación del territorio.
- b) Prestar asistencia y asesoramiento a los ayuntamientos de Galicia para la elaboración del planeamiento urbanístico y la gestión y ejecución del planeamiento, a fin de implementar las políticas del paisaje en la planificación urbanística y territorial.
- c) Prestar apoyo a la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- d) La recopilación y tratamiento de la información del territorio gallego, así como la producción cartográfica para las diferentes consejerías y organismos públicos de la Comunidad Autónoma de Galicia, especialmente en materia agraria y de desarrollo rural.
- e) El apoyo y asesoramiento a la Xunta de Galicia en materia de paisaje, y de colaboración y coordinación con otras administraciones y sectores de la sociedad.
- f) Delimitar las grandes áreas paisajísticas sobre las que se desarrollarán los catálogos del paisaje y elaborar los catálogos del paisaje de Galicia.
- g) Formar, sensibilizar y concienciar a la sociedad gallega en la necesidad de proteger y gestionar debidamente nuestros paisajes.
- h) Evaluar el estado de conservación de los paisajes de Galicia, analizar sus transformaciones y previsible evolución y realizar estudios y propuestas en materia de paisaje.
- i) Promover la colaboración y cooperación en materia de paisaje, sobre todo mediante asistencia científica y técnica mutua, e intercambios de experiencias con fines de formación e información.
- j) El seguimiento de iniciativas de investigación y difusión de conocimientos de ámbito estatal, europeo e internacional en materia de paisaje.
- k) Fomentar el intercambio de información y experiencias, así como la asistencia científica y técnica mutua en materia de paisajes transfronterizos.
- l) Elaborar cada cuatro años un informe sobre el estado del paisaje en Galicia, que la Xunta de Galicia presentará al Parlamento de Galicia

Artículo 11. Régimen jurídico.

1. El Instituto de Estudios del Territorio se rige por lo dispuesto en esta Ley y por las normas aplicables a los organismos autónomos dependientes de la Administración autonómica.
2. Los actos del Consejo Rector del Instituto de Estudios del Territorio, dictados en ejercicio de sus competencias, ponen fin a la vía administrativa.
3. El Instituto de Estudios del Territorio estará adscrito orgánicamente a la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Sección 2.ª Órganos de gobierno

Artículo 12. Órganos.

Los órganos de gobierno y administración del Instituto de Estudios del Territorio son el Consejo Rector y la Dirección.

Artículo 13. El Consejo Rector.

1. El Consejo Rector está formado por:
 - a) La Presidencia, que será ejercida por la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
 - b) La vicepresidencia, que corresponde a la persona titular del centro directivo competente en materia de sostenibilidad y paisaje.
 - c) Un mínimo de cuatro y un máximo de ocho vocales, en los que tendrán representación los Ayuntamientos, designados en la forma que se determine reglamentariamente.
 - d) El Director o Directora del Instituto.

§ 3 Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Litoral

e) La Secretaría, que será ejercida por quien designe el Consejo Rector entre el personal adscrito al Instituto de Estudios del Territorio, que podrá intervenir en las deliberaciones con voz pero sin voto.

2. El Consejo Rector es el órgano superior de dirección del Instituto de Estudios del Territorio, al que corresponden las siguientes funciones:

- a) Aprobar las directrices de actuación del Instituto.
- b) Aprobar el anteproyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos.
- c) Proponer la estructura orgánica y el cuadro de personal del Instituto.
- d) Supervisar la actividad del Instituto y la gestión de su Director o Directora.
- e) Aprobar el Reglamento de Régimen Interior del Instituto.
- f) Aquellas otras que reglamentariamente se determinen.

3. El funcionamiento del Consejo se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Régimen Interior y, en lo no previsto, por lo dispuesto en los artículos 22 a 26 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 14. *La dirección.*

1. La Directora o Director del Instituto de Estudios del Territorio será nombrado por decreto de la Xunta de Galicia, a propuesta del Consejero o Consejera competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. Corresponde a la Directora o Director del Instituto de Estudios del Territorio:

- a) La representación ordinaria del Instituto.
- b) La dirección e impulso de la actividad del Instituto.
- c) La ejecución de los acuerdos del Consejo Rector.
- d) La gestión económica del Instituto.
- e) La dirección de los servicios administrativos y la Jefatura del Personal del Instituto.
- f) El ejercicio de las competencias que, correspondiendo al Instituto de Estudios del Territorio, no se encuentren atribuidas legal o reglamentariamente a otro órgano del mismo.

Sección 3.ª Del régimen financiero y del personal

Artículo 15. *Régimen financiero.*

1. El Instituto de Estudios del Territorio dispone, para el cumplimiento de sus fines, de los siguientes recursos:

- a) Las cantidades que se le asignen en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma para garantizar el funcionamiento del Instituto.
- b) Las subvenciones y otras aportaciones públicas o privadas.
- c) Las contraprestaciones derivadas de los convenios en los que sea parte.
- d) Los rendimientos de su patrimonio.
- e) Los rendimientos percibidos como contraprestación por la prestación de servicios de publicaciones y de cualquier otro servicio retributivo del Instituto.
- f) Los demás ingresos que pueda percibir de acuerdo con la legislación vigente.

2. Tendrán el carácter de patrimonio adscrito los bienes que le adscriba la Comunidad Autónoma.

Artículo 16. *Régimen del personal.*

1. Los puestos de trabajo del Instituto de Estudios del Territorio serán cubiertos por personal en régimen de derecho laboral o por funcionarios de la Comunidad Autónoma de Galicia o de otras administraciones públicas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de la función pública de Galicia.

2. El Instituto de Estudios del Territorio podrá encargar trabajos de investigación, estudio y documentación para el mejor cumplimiento de sus fines, con sujeción a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Disposición adicional primera. *Licencias en suelo urbano no consolidado.*

1. Para el otorgamiento de licencias urbanísticas en terrenos en los que, estando clasificados como suelo urbano, no reúnan los requisitos del suelo urbano consolidado que establece el artículo 12 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, será necesario que previamente esté aprobado el planeamiento que contenga la ordenación detallada, el proyecto de urbanización y el instrumento de equidistribución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109.2, 110, 115 y siguientes de dicha Ley 9/2002.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias para nuevas edificaciones que se hubieran otorgado en contra de lo dispuesto en el número 1 de esta disposición.

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley de Ordenación del territorio de Galicia.*

Se modifica la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del territorio de Galicia, del siguiente modo:

1. Se añade un segundo párrafo al artículo 4 con el siguiente texto:

«Las disposiciones normativas de los instrumentos de ordenación del territorio se publicarán en el Diario Oficial de Galicia para su entrada en vigor.»

2. Se añade un nuevo artículo 5 bis con el siguiente texto:

«Artículo 5 bis. *Suspensión motivada por la formulación de un instrumento de ordenación del territorio.*

1. Acordada por el Consejo de la Xunta la iniciación del procedimiento de elaboración de cualquier instrumento de ordenación del territorio, la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de forma motivada, podrá suspender cautelarmente los procedimientos de aprobación del planeamiento urbanístico, de los instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento y de otorgamiento de licencias para ámbitos o para usos determinados, con la finalidad de elaborar el instrumento de que se trate.

Esta suspensión habrá de publicarse en el Diario Oficial de Galicia.

2. La suspensión a que se refiere el número 1 anterior se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación del territorio que motivó la adopción de la medida cautelar de suspensión y, en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años a contar desde la fecha del acuerdo de suspensión, prorrogable por un año más. Extinguidos los efectos de la suspensión por aplicación de este artículo, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el mismo ámbito y por idéntica finalidad en el plazo de cuatro años.»

3. Se modifica el texto del número 1 del artículo 22, que quedará redactado como sigue:

«1. Los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de suelo destinado a viviendas protegidas, infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés público o utilidad social cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se localicen, por su magnitud, importancia, demanda social o especiales características, o que se asienten sobre varios términos.»

4. En el texto del número 2 del artículo 22 se añade un nuevo párrafo con el siguiente texto:

«Y se considera suelo destinado a viviendas protegidas los ámbitos o sectores que sean objeto de actuaciones de transformación urbanística promovidas y desarrolladas por la consejería competente en materia de vivienda a través del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y las sociedades públicas de él dependientes con destino mayoritario a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por la necesidad demostrada de fuerte demanda social.»

5. Se añade un nuevo número 7 en el artículo 23, con el siguiente texto:

«Los proyectos sectoriales que impliquen la transformación y parcelación urbanística del suelo deberán contener, además de las determinaciones exigidas en este artículo, las que se indican en el artículo 66 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Dichos proyectos no podrán afectar a terrenos que, de conformidad con la legislación urbanística, deban ser clasificados como suelo rústico de especial protección.»

Disposición adicional tercera. *Modificación de la Ley de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.*

Se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, del siguiente modo:

1. Se añade una nueva letra m) al número 2 del artículo 33, con el siguiente texto:

«m) Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, de gestión y tratamiento de residuos sólidos urbanos o de producción de energía.»

2. Se añade al final del artículo 65 el siguiente texto:

«Si el plan parcial fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.»

3. Se añade al final del artículo 67 el siguiente texto:

«Si el plan de sectorización fue sometido a la evaluación ambiental estratégica no será necesario el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico.»

4. Se añade una nueva letra g) al número 4 del artículo 226, con el siguiente texto:

«g) Asumirá, de conformidad con sus estatutos, el ejercicio de la potestad sancionadora y de reposición de la legalidad en el ámbito de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, según lo establecido en la legislación aplicable en materia de costas.»

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogados los siguientes preceptos de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre: la letra c) del número 1 del artículo 61; el número 4 del artículo 61; el párrafo segundo del número 3 del artículo 85, y el párrafo segundo de la letra b) del número 1 del artículo 86.

2. Quedan derogadas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se facultan al Consejo de la Xunta de Galicia y a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO

Relación de municipios costeros en los que resultan de aplicación las medidas de suspensión establecidas en el Capítulo I de la presente Ley

a) En la provincia de Lugo: Trabada, Ribadeo, Barreiros, Foz, Burela, Cervo, Xove, Viveiro y O Vicedo.

b) En la provincia de A Coruña: Mañón, Ortigueira, Cariño, Cedeira, Valdoviño, Narón, Ferrol, Neda, Fene, Mugardos, Ares, Cabanas, Pontedeume, Miño, Paderne, Coirós, Betanzos, Bergondo, Sada, Oleiros, Cambre, Culleredo, A Coruña, Arteixo, A Laracha, Carballo, Malpica, Ponteceso, Cabana de Bergantiños, Laxe, Vimianzo, Camariñas, Muxía, Cee, Fisterra, Corcubión, Dumbría, Carnota, Muros, Outes, Noia, Porto do Son, Ribeira, A Pobra do Caramiñal, Boiro, Rianxo, Dodro y Padrón.

c) En la provincia de Pontevedra: Pontecesures, Valga, Catoira, Vilagarcía de Arousa, Vilanova de Arousa, A Illa de Arousa, Cambados, Ribadumia, Meaño, O Grove, Sanxenxo, Poio, Pontevedra, Marín, Bueu, Cangas, Moaña, Vilaboa, Soutomaior, Redondela, Vigo, Nigrán, Baiona, Gondomar, Oia, O Rosal, A Guarda, Tomiño, Tui y Salvaterra de Miño.

§ 4

Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 139, de 18 de julio de 2008
«BOE» núm. 201, de 20 de agosto de 2008
Última modificación: 19 de febrero de 2016
Referencia: BOE-A-2008-14097

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Una de las principales características de Galicia es su riqueza paisajística.

Su situación geográfica en el planeta, la cercanía del océano y la existencia de las altas sierras orientales, una contrastada morfología, los millares de ríos que surcan este territorio, la presencia de rocas graníticas y pizarreñas, así como un variado mosaico climático y una elevada diversidad biológica, configuran una riqueza paisajística única e irrepetible.

Todos estos elementos son causa y razón de los grandes arenales, estuarios, rías, acantilados y sistemas de dunas en las costas litorales; de amplios o pequeños valles y vaguadas a través de la extensa red fluvial; de altas o bajas llanuras terciarias y cuaternarias; de cumbres, lomas, sierras, montes y despeñaderos, que en una secuencia aparentemente interminable van configurando con una personalidad propia e inolvidable unos paisajes de una indudable belleza y valor.

La especial morfología hizo que las personas gallegas tuvieran que vivir estrechamente relacionados a la tierra de una manera íntima y sin parangón en la geografía peninsular. Asentados en millares de lugares que constituyen prácticamente la mitad de los existentes en el Estado español, esta actividad secular incidió de manera diferenciada sobre el territorio, construyendo paisajes singulares con diferente grado de desarrollo, generando de vez paisajes culturales de extraordinario valor y que son el reflejo fiel de nuestro ser y entender Galicia, de nuestra identidad.

La situación actual, derivada de un cambio súbito en los usos y costumbres de las gentes como consecuencia del tardío desarrollo socioeconómico en el siglo XX, tuvo como consecuencia una fuerte degradación de los paisajes en áreas muy concretas de nuestro territorio. La dinámica demográfica, los cambios en los usos del suelo, el abandono de muchas áreas rurales y la presencia de nuevas actividades económicas motivó la progresiva y diferencial transformación territorial, generando profundos cambios en los paisajes con pérdida de importantes valores naturales y culturales. De este modo, estamos viendo cómo surgen nuevos paisajes que, en muchos casos, no contienen ninguna de las propiedades diferenciales de los antiguos extinguidos, y que eran en su mayoría el producto de una sociedad que actuaba bajo criterios de sostenibilidad.

La Comunidad Autónoma de Galicia es hoy consciente de la importancia de nuestros paisajes y del deber que tenemos en preservarlos, porque se trata de un recurso patrimonial incuestionable que participa del interés general en los aspectos ecológicos, culturales, económicos y sociales. El paisaje proporciona el marco idóneo en su concepción holística para abordar la comprensión y el análisis del territorio, de las políticas de desarrollo sostenible necesarias para su puesta en valor y de los procesos ecológicos que en él tienen lugar. Porque el paisaje es un elemento fundamental de la calidad de vida de las personas y por ello también debe ser el fiel reflejo de un territorio y de un medio ambiente de calidad, de una sociedad moderna y consciente de la importancia de su patrimonio natural y cultural, de una sociedad en relación armónica con el medio donde primen el uso racional del territorio, el aprovechamiento sostenible de sus recursos, un desarrollo urbanístico respetuoso y el reconocimiento de las funciones principales que juegan los ecosistemas naturales.

Una de las nuevas disciplinas más interesantes es la ecología del paisaje, constituyendo hoy una poderosa herramienta para la ordenación del territorio con criterios de sostenibilidad ecológica. Resulta además de especial interés para diseñar áreas protegidas, para comprender la evolución y la perturbación que sufren los ecosistemas naturales y la diversidad biológica, y especialmente para comprender y analizar las causas de la artificialización y degradación de los paisajes.

Por todo lo expuesto, la presente ley, con arreglo a las disposiciones del Convenio europeo del paisaje, aprobado en Florencia el 20 de octubre de 2000 a propuesta del Consejo de Europa, y cuya entrada en vigor tuvo lugar el 1 de marzo de 2004, pretende reconocer jurídicamente el paisaje y promover políticas de paisaje, entendiendo el paisaje como «elemento esencial para el bienestar individual y social, cuya protección, gestión y planeamiento comporta derechos y obligaciones para todos», tal y como así lo define dicho convenio.

La presente ley, que fue sometida al dictamen del Consejo Económico y Social, pretende servir de marco de referencia para todas las otras legislaciones sectoriales y sus planes y programas que puedan influir de alguna manera en la modificación, alteración o transformación de los paisajes, en especial cuando afecten a determinados espacios de alto valor natural y cultural, sin perjuicio de lo que dispongan las normas en cada materia, ya sea ambiental, del patrimonio cultural, urbanística, agrícola, forestal, ganadera, turística o industrial, o el resto de la legislación sectorial de aplicación al territorio.

A los efectos previstos en la presente ley, la Xunta de Galicia promoverá la debida coordinación y cooperación entre aquellas consellerías con competencia en materia territorial, ambiental y cultural y los ayuntamientos como responsables de la aplicación de las políticas de planeamiento en sus territorios.

La Comunidad Autónoma de Galicia procede a regular la materia del paisaje de conformidad con el ámbito competencial establecido en los artículos 27.3 y 27.30 del Estatuto de autonomía de Galicia, referentes a las competencias exclusivas de la comunidad gallega en las materias de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y a las normas adicionales sobre protección del medio ambiente y del paisaje, en los términos del artículo 149.1.23 de la Constitución española.

II

La presente ley se estructura en cuatro capítulos y contiene catorce artículos, dos disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

El capítulo I contiene las disposiciones generales, refiriéndose su objeto, los principios inspiradores de la ley, las definiciones y su ámbito de aplicación. En este sentido se concreta el objeto de la ley en el reconocimiento, la protección, la gestión y la ordenación del paisaje, premisas a partir de las que se formaliza esta disposición de rango legal. Los principios de la presente ley se basan en el Convenio europeo del paisaje, aprobado en Florencia el 20 de octubre de 2000, principios entre los que destacan el reconocimiento jurídico de los paisajes como elemento fundamental del entorno y del bienestar humano, favorecer una relación armónica entre los seres humanos y su entorno, definir en este sentido políticas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes y su integración en las de protección de espacios naturales y ordenación del territorio y las demás políticas sectoriales como las culturales, medioambientales, turísticas, agrarias y económicas, y coordinar las distintas

administraciones públicas en materia de paisaje. A efectos de una mayor claridad expositiva se procede a la definición de términos empleados en esta norma tales como el paisaje, las políticas de paisaje y los objetivos de calidad paisajística. El ámbito de aplicación de la presente ley se circunscribe al ámbito territorial de Galicia con independencia de que las áreas en las que se aplica sean naturales, rurales, urbanas o periurbanas.

El capítulo II se refiere a las políticas de paisaje previniendo la necesidad de una implicación de los poderes públicos en sus correspondientes ámbitos de actuación para hacer posible el objeto de la presente ley, integrando el paisaje en las diferentes políticas sectoriales: ambientales, culturales, territoriales y económicas. Las actuaciones de la administración que afecten al paisaje deben atender a los fines de la preservación de aquellos elementos más característicos de un paisaje, garantizar su mantenimiento, regular, mejorar, restaurar o regenerar paisajes. Asimismo, se recoge la necesaria cooperación entre todas las administraciones públicas como factor clave para conseguir la efectividad de las medidas adoptadas respecto al paisaje.

El capítulo III establece los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje. Entre estos instrumentos están los catálogos del paisaje de Galicia, las directrices de paisaje, los estudios de impacto e integración paisajística y los planes de acción del paisaje en áreas protegidas. Los catálogos del paisaje se refieren a las grandes áreas geográficas establecidas, señalándose su contenido mínimo, la delimitación de las unidades de paisaje y la posibilidad de que en los mismos se identifiquen determinadas zonas como áreas de especial interés paisajístico. Las directrices del paisaje fijan propuestas de objetivos de calidad paisajística para las unidades de paisaje definidas, y asimismo prevén su contenido mínimo y su aprobación por el Consejo de la Xunta de Galicia. Se prevé, también, la incorporación de estas directrices con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, con la consiguiente vinculación jurídica en la planificación sectorial. Se subraya en este capítulo no sólo la integración de los criterios dirigidos a la protección del paisaje en las evaluaciones ambientales estratégicas de aquellos planes y programas que deban someterse a este procedimiento con arreglo a lo que prevé la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en materia de medio ambiente, sino también a los estudios de impacto e integración paisajística que deben constar en todos aquellos proyectos sujetos a la evaluación de impacto ambiental, en los que se evaluarán los efectos del proyecto sobre el paisaje, determinando sus contenidos mínimos.

Finalmente, el capítulo IV se refiere a los instrumentos de organización, sensibilización, concertación y financiación de las políticas del paisaje, configurándose el Observatorio Gallego del Paisaje como entidad de apoyo y asesoramiento a la Xunta de Galicia en materia de paisaje. En este mismo capítulo IV se consideran los pactos por el paisaje como instrumentos de concertación entre las administraciones públicas, las entidades locales y otros agentes socioeconómicos de un determinado territorio a fin de promover acciones de protección y mejora de los paisajes y de la calidad de vida de los ciudadanos.

Las disposiciones transitorias se refieren a la normativa de aplicación a los procedimientos administrativos ya iniciados con anterioridad a la aprobación de la presente ley y a la elaboración de los catálogos del paisaje por la consellería competente en materia de medio ambiente, en tanto no se constituya el Observatorio Gallego del Paisaje. Las disposiciones finales incorporan plazos para el desarrollo reglamentario de la presente ley y su entrada en vigor.

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

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

La presente ley tiene por objeto el reconocimiento jurídico, la protección, la gestión y la ordenación del paisaje de Galicia, a fin de preservar y ordenar todos los elementos que la configuran en el marco del desarrollo sostenible, entendiéndose que el paisaje tiene una dimensión global de interés general para la comunidad gallega, por cuanto trasciende a los campos ambientales, culturales, sociales y económicos.

A tal fin, la presente ley impulsa la plena integración del paisaje en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo.

Artículo 2. Principios inspiradores.

1. Los principios que inspiran la presente ley y que deben regir las actuaciones de los poderes públicos en materia de paisaje se basan en los contenidos del Convenio europeo del paisaje, firmado en Florencia a propuesta del Consejo de Europa el 20 de octubre de 2000, y demás convenios internacionales vigentes en la materia.

2. Señaladamente, estos principios inspiradores son:

a) Reconocer jurídicamente el paisaje, como elemento importante de nuestro entorno y del bienestar humano, indicador de la calidad de vida de las personas y componente fundamental del patrimonio natural y cultural de Galicia, expresión de nuestra identidad propia.

b) Defender y preservar el paisaje, favoreciendo una relación armónica y respetuosa entre la gente y su entorno, y promoviendo un uso racional y ordenado del territorio, que tenga en cuenta los valores naturales y culturales de los paisajes.

c) A las personas que viven en las zonas de especial interés paisajístico se les reconoce el derecho a un desarrollo económico, cultural y social, equilibrado y sostenible.

d) Diseñar y aplicar políticas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje, integrando estas políticas en las de protección ambiental, de ordenación territorial y urbanística, en materia cultural, turística, agraria, social o económica, y en aquellas otras que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre los paisajes.

e) Fomentar la coordinación y la colaboración entre las distintas administraciones públicas en materia de paisaje.

f) Establecer mecanismos de participación social en la toma de decisiones y en la definición de las políticas de paisaje, sobre todo con las entidades locales.

g) Fomentar la sensibilización de la sociedad gallega en lo referente al valor del paisaje, de su importancia y funciones, y de los procesos de transformación que están aconteciendo.

h) Promover el estudio y la formación en materia de paisaje, desarrollando actividades específicas sobre la importancia, protección, gestión y ordenación del paisaje.

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de la presente ley, y de conformidad con la terminología internacional definida por el Convenio europeo del paisaje, se entiende por:

a) Paisaje: cualquier parte del territorio tal y como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y de la interacción de factores naturales y humanos.

b) Política de paisaje: es la expresión por parte de las autoridades públicas competentes de los principios generales y las estrategias y directrices que permiten la adopción de medidas específicas orientadas a la protección, gestión y planificación de los paisajes.

c) Objetivos de calidad paisajística: el planteamiento por parte de las autoridades públicas competentes, para un paisaje concreto, de las aspiraciones de la colectividad en relación a las características paisajísticas de su entorno.

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a todo el territorio de Galicia, ya sean áreas naturales, rurales, urbanas y periurbanas, así como aquellas otras áreas de elevado valor ambiental y cultural, e incluso los paisajes degradados, comprendiendo asimismo las zonas terrestres, marítimo-terrestres y las aguas interiores.

CAPÍTULO II

Políticas de paisaje

Artículo 5. *Políticas en materia de paisaje.*

1. Los poderes públicos velarán para que en el ámbito de su competencia y de la naturaleza de cada territorio se adopten las medidas específicas necesarias para la protección, gestión y ordenación del paisaje.

2. Los poderes públicos integrarán la consideración del paisaje en las políticas de ordenamiento territorial y urbanístico, y en sus políticas ambientales, del patrimonio cultural, agrícolas, forestales, sociales, turísticas, industriales y económicas, así como en cualquier otra política sectorial que pueda producir un impacto directo o indirecto sobre el paisaje.

3. La Xunta de Galicia promoverá acciones de cooperación transfronteriza en los distintos niveles territoriales, para la elaboración de políticas y programas comunes en materia de paisaje, así como con las comunidades autónomas que limiten con Galicia.

Artículo 6. *Fines de las actuaciones de las administraciones públicas en materia de paisaje.*

Las actuaciones de las administraciones públicas en materia de paisaje deben atender, como mínimo, a los siguientes fines:

1. La protección del paisaje: entendida como todas aquellas acciones que tengan como fin la preservación y conservación de los elementos más significativos y característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial como resultante de su configuración natural o de la intervención humana sobre el medio.

2. La gestión del paisaje: entendiéndose como tal aquellas acciones que desde una perspectiva de uso sostenible del territorio garanticen el mantenimiento regular del paisaje, a fin de guiar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y ambientales.

3. La ordenación del paisaje: que serán todas aquellas acciones que presenten un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mantener, mejorar, restaurar o regenerar paisajes.

Artículo 7. *Cooperación en materia de paisaje.*

1. La Xunta de Galicia impulsará la cooperación con todas las administraciones públicas con competencia en el territorio, especialmente con las administraciones locales, con el fin de promover el desarrollo de políticas comunes, debidamente coordinadas y programadas, que aseguren el cumplimiento de los fines que se contienen en la presente ley.

2. Los planes generales de ordenación municipal, tras su aprobación inicial, deberán someterse a informe del órgano competente en materia de paisaje; informe que versará sobre los aspectos paisajísticos del plan.

El informe deberá emitirse en el plazo de tres meses; transcurrido este, se entenderá favorable. En caso de ser desfavorable, el informe indicará expresamente, en su caso, las normas vulneradas.

CAPÍTULO III

Instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje

Artículo 8. Instrumentos.

Se establecen los siguientes instrumentos para su desarrollo y aplicación en cuanto a asegurar una idónea protección, gestión y ordenación de los paisajes de Galicia:

1. Catálogos del paisaje de Galicia.
2. Directrices de paisaje.
3. Estudios de impacto e integración paisajística.
4. Planes de acción del paisaje en áreas protegidas.

Artículo 9. Catálogos del paisaje.

1. Son los documentos de referencia que fundamentándose en las distintas áreas geográficas, morfológicas, urbanas y litorales existentes en el territorio gallego deberán delimitar, en base a los diferentes estudios y trabajos existentes en la materia, las grandes áreas paisajísticas de Galicia, identificando los diversos tipos de paisajes existentes en cada una de ellas y sus características diferenciales.

2. Los catálogos del paisaje incluirán:

a) La identificación de los diferentes tipos de paisaje que existen en cada área paisajística.

b) Un inventario de los valores paisajísticos presentes en cada área paisajística, identificando aquellos ámbitos que en cada área presenten un especial estado de deterioro y que precisen especiales medidas de intervención y protección.

c) Un análisis de las causas que determinaron la existencia de esos tipos de paisaje, de aquéllas que inciden hoy sobre los elementos del paisaje, y su evolución futura prevista.

d) Una diagnosis del estado actual del paisaje en cada área paisajística.

e) La delimitación de las unidades de paisaje presentes en cada área, entendidas como ámbitos territoriales con valores paisajísticos homogéneos y coherentes.

3. Los catálogos del paisaje podrán, en su caso, identificar determinadas zonas geográficas como «Áreas de especial interés paisajístico», en atención a los valores naturales y culturales allí presentes.

4. Corresponde al Instituto de Estudios del Territorio la elaboración de los catálogos del paisaje, en los cuales se tendrán en consideración otros catálogos existentes referidos a la materia paisajística.

5. En el procedimiento de elaboración de los catálogos del paisaje se abrirá un trámite de información pública no inferior a dos meses para que todos los posibles interesados puedan formular las alegaciones que estimen pertinentes.

6. Los catálogos del paisaje serán aprobados por el Consejo de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consellería competente en materia de medio ambiente, previa consulta a los departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y patrimonio cultural.

Artículo 10. Directrices de paisaje.

1. Las directrices de paisaje son las determinaciones que basadas en los catálogos del paisaje definen y precisan para cada unidad de paisaje los objetivos de calidad paisajística que se pretenden alcanzar.

2. Estos objetivos de calidad paisajística deben expresar las aspiraciones de la ciudadanía en cuanto a la valoración y grado de compromiso de la colectividad en la protección de nuestros paisajes, por lo que la determinación de estos objetivos se hará mediante un proceso de participación pública.

3. Las directrices de paisaje incluirán:

a) La definición de los objetivos de calidad paisajística para cada unidad de paisaje.

b) Una propuesta de medidas y acciones específicas para alcanzar los objetivos de calidad y de recuperación de aquellas áreas en las que existen ámbitos degradados.

c) Una descripción de los indicadores de calidad paisajística para el control y seguimiento del estado y evolución de las unidades de paisaje.

d) Una serie de normas y recomendaciones para la definición de los planes urbanísticos y sectoriales y de las estrategias regionales o locales encaminadas a un desarrollo sostenible del territorio, a fin de integrar en ellos los objetivos de calidad paisajística.

4. Las directrices de paisaje serán congruentes con las determinaciones que en materia de paisaje puedan derivarse de otros instrumentos normativos. Las normas recogidas en las directrices de paisaje, una vez aprobadas, tendrán carácter vinculante para los instrumentos de planificación sectorial y urbanística.

5. La evaluación ambiental de aquellos planes y programas que con arreglo a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente, deban someterse a este procedimiento integrarán criterios que tengan como objetivo la protección del paisaje y facilitar su ordenación y gestión. A tal efecto, el documento de referencia previsto en el artículo 19 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, no sólo establecerá las pautas y criterios a seguir en la evaluación ambiental del plan y programa, sino que también integrará preceptivamente las normas que se establezcan en las directrices de paisaje.

6. Corresponde a la consellería competente en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible la elaboración de las directrices de paisaje, en cuyo procedimiento se observarán los siguientes trámites:

a) Información pública, como mínimo, por el plazo de dos meses.

b) Informe preceptivo de los ayuntamientos afectados.

c) Informe preceptivo de las consellerías competentes en materia de ordenación del territorio y patrimonio cultural.

7. La competencia para la aprobación de las directrices de paisaje corresponderá al Consejo da Xunta de Galicia.

Artículo 11. Estudios de impacto e integración paisajística.

1. En todos los proyectos que deban someterse al procedimiento de Declaración de impacto ambiental, según se establece en la legislación sectorial vigente, las entidades promotoras habrán de incorporar en el estudio de impacto ambiental un estudio de impacto e integración paisajística, documento específico en el que se evaluarán los efectos e impactos que el proyecto pueda provocar en el paisaje y las medidas de integración paisajística propuestas por dichas entidades.

2. Los estudios de impacto e integración paisajística deberán contener:

a) Una diagnosis del estado actual del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.

b) Las características principales del proyecto.

c) El impacto previsto del proyecto sobre los elementos que configuran el paisaje.

d) La justificación de cómo se incorporaron al proyecto los objetivos de calidad paisajística y las determinaciones de las directrices de paisaje establecidas para la unidad de paisaje en la que se pretende ejecutar la actuación. El contenido de este apartado será preceptivo una vez sean aprobadas las directrices de paisaje.

e) Los criterios y medidas a adoptar para alcanzar la integración paisajística del proyecto.

3. Corresponde a la consejería competente en materia de medio ambiente emitir el informe de impacto e integración paisajística dentro de los procedimientos de declaración y evaluación del impacto ambiental, informe que resultará integrado en la correspondiente declaración de impacto ambiental.

4. El Consejo de la Xunta de Galicia determinará, vía reglamentaria, en las zonas geográficas identificadas como «Áreas de especial interés paisajístico», los supuestos en los que se podrá exigir a las entidades promotoras, no sometidas a los procedimientos de declaración y evaluación de impacto ambiental, incorporar al proyecto un estudio de impacto e integración paisajística, al objeto de considerar las repercusiones que puedan tener sobre el paisaje la ejecución de las actuaciones, obras o actividades que se pretendan desarrollar,

así como exponer los criterios para su integración. A tal efecto, en la determinación de estos supuestos se tendrán en cuenta parámetros tales como la existencia de espacios naturales protegidos, la distancia a la línea de costa, el volumen de edificación, la superficie afectada por el proyecto, las afecciones a los recursos naturales y la presencia de elementos valiosos del patrimonio natural y cultural.

Artículo 12. *Planes de acción del paisaje en áreas protegidas.*

1. La Xunta de Galicia elaborará planes de acción para la protección, gestión y ordenación del paisaje en aquellos territorios declarados como espacios protegidos según lo dispuesto en la normativa gallega vigente en materia de conservación de la naturaleza.

2. El plan de acción se ajustará a las determinaciones contenidas en las directrices de paisaje para el territorio donde se ubique el espacio protegido, de conformidad con los objetivos de calidad paisajística establecidos, e incluirá además una propuesta de medidas para el mantenimiento, mejora, recuperación o regeneración de los paisajes presentes en aquella área. Los planes de acción se integrarán en los instrumentos de planificación y ordenación del área protegida, previstos en la normativa gallega vigente en materia de conservación de la naturaleza.

3. La consellería competente en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible promoverá que todas las zonas geográficas identificadas en los catálogos del paisaje como «Áreas de especial interés paisajístico» dispongan la protección precisa que permita la preservación de sus valores.

4. En aquellas áreas geográficas transfronterizas o interautonómicas que cuenten con algún espacio natural protegido la administración ambiental promoverá la elaboración de un plan de acción conjunto en materia de paisaje.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de organización, sensibilización y concertación de las políticas de paisaje

Artículo 13. *El Observatorio Gallego del Paisaje.*

(Derogado).

Artículo 14. *Formación, sensibilización, educación y concertación.*

1. La Xunta de Galicia, con arreglo a lo establecido en la presente ley y en la consideración de la importancia ambiental, cultural, social y económica que poseen nuestros paisajes como señal de calidad de vida, promoverá acciones de formación, sensibilización y educación dirigidas a la sociedad gallega en general, y a los gestores y usuarios del territorio en particular, que tengan como finalidad la promoción del entendimiento, respeto y salvaguarda de los elementos que configuran nuestros paisajes.

2. La Xunta de Galicia fomentará la incorporación de la materia del paisaje en los distintos ciclos educativos, y promoverá la formación de especialistas en materia de intervención del paisaje.

3. La Xunta de Galicia impulsará la celebración de pactos por el paisaje como instrumentos de concertación entre las administraciones públicas, las entidades locales y otros agentes económicos y sociales de un determinado territorio que de manera voluntaria deseen promover acciones de protección y mejora de los paisajes y de la calidad de vida de los ciudadanos en el marco del desarrollo sostenible. Estos pactos incorporarán en su contenido las actuaciones concretas y específicas que tienen que emprender los diferentes agentes intervinientes para alcanzar los objetivos de calidad paisajística.

4. Los pactos por el paisaje que se establezcan entre la Xunta de Galicia y las administraciones locales, así como con otros agentes económicos y sociales, habrán de tener en cuenta las recomendaciones y determinaciones de los catálogos del paisaje y de las directrices de paisaje para ese ámbito geográfico, así como la existencia de espacios o elementos inventariados del patrimonio natural, artístico o cultural.

5. La Xunta de Galicia favorecerá la realización de acuerdos voluntarios en las áreas de especial interés paisajístico entre las personas propietarias de las tierras y entidades públicas, a fin de colaborar y apoyar la defensa y la conservación de los valores naturales y culturales presentes en estas áreas.

Disposición transitoria primera. *Normativa de aplicación en los procedimientos iniciados.*

A los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, y cuya regulación sustantiva exija incorporar la dimensión paisajística, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su iniciación.

Disposición transitoria segunda. *Elaboración de los catálogos del paisaje.*

En tanto no se constituya el Observatorio Gallego del Paisaje, corresponderá a la consellería competente en materia de medio ambiente la elaboración de los catálogos del paisaje.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

La Xunta de Galicia, en el plazo de seis meses a contar desde la publicación de la presente ley, aprobará las disposiciones reglamentarias de desarrollo de los contenidos previstos en los artículos 11, apartado 4, y 14 de la presente ley, referidos a los supuestos en los que se podrá exigir a las entidades promotoras de proyectos públicos o privados, no sometidas a la declaración y evaluación de impacto ambiental, la presentación de un estudio de impacto e integración paisajística y la constitución, naturaleza jurídica, funciones, composición, funcionamiento y otros aspectos organizativos del Observatorio Gallego del Paisaje, respectivamente.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor en el plazo de un mes a contar desde el día de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

§ 5

Ley 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 77, de 23 de abril de 2012
«BOE» núm. 111, de 9 de mayo de 2012
Última modificación: 1 de agosto de 2016
Referencia: BOE-A-2012-6190

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Las áreas metropolitanas están configurándose hoy en día como escenarios en los que se manifiestan las dinámicas sociales, culturales y políticas. La economía del conocimiento y la sociedad en red aumentan el poder de atracción de estas áreas metropolitanas para las personas y las actividades. Desde la década de los noventa se ha revitalizado, especialmente en Europa, el debate sobre la necesidad de la reorganización institucional de estos espacios, a partir de los gobiernos metropolitanos creados en su mayoría desde los años sesenta.

En la actualidad, cuando más del 70% de los ciudadanos europeos residen ya en áreas metropolitanas, está produciéndose en muchos estados europeos un debate a nivel nacional y regional sobre la política que se tiene que aplicar en las grandes metrópolis y sobre su gobernanza, y, en esta línea, diversas instancias europeas se han pronunciado ya acerca de la necesidad de encontrar fórmulas que garanticen un gobierno eficaz de las áreas metropolitanas.

En el año 2004, el Comité Económico y Social Europeo (CESE) llamó la atención sobre las repercusiones socioeconómicas de las áreas metropolitanas, que, a su juicio, se encontraban ampliamente subestimadas, y abogó por que el desarrollo de las metrópolis europeas figurase en la agenda comunitaria. En este sentido, el Comité Económico y Social Europeo fue uno de los pioneros en subrayar la existencia de un vínculo directo entre la función de las metrópolis y la aplicación de la Estrategia de Lisboa sobre la sociedad del conocimiento. En el año 2007, dicho órgano consultivo europeo elaboró un nuevo dictamen, a solicitud de la presidencia alemana, en el que se definen las áreas metropolitanas como laboratorios de la economía mundial, motores de la economía y centros de creatividad e innovación.

El Estado español no es ajeno al resurgimiento del fenómeno metropolitano que se está produciendo a nivel europeo, tal y como pone de manifiesto la reciente aprobación por el Parlamento de Cataluña de la Ley del Área Metropolitana de Barcelona.

II

El entorno de la ciudad de Vigo se configura como un espacio físico en el que conviven cerca de medio millón de personas, con una densidad de población casi tres veces superior a la media provincial, y constituye uno de los principales polos económicos y dinámicos de Galicia, con el predominio de algunos sectores industriales de tecnología punta que resultan claves en el crecimiento económico de Galicia. Su peso demográfico, económico y social, así como su continuidad geográfica, conforman un espacio idóneo para la puesta en marcha de la primera área metropolitana en Galicia.

Además, la eurorregión Galicia-Norte de Portugal está configurándose actualmente como un espacio de fuerte interrelación social, económica y cultural, lleno de oportunidades y con un gran potencial de desarrollo futuro. En este espacio de cooperación, que cuenta ya con un área metropolitana alrededor de la ciudad de Oporto, es indiscutible que el área de Vigo está llamada a desempeñar un papel fundamental.

La nueva ordenación territorial que va a suponer la creación del área metropolitana fortalecerá las infraestructuras de comunicación y transporte y su intermodalidad, desarrollará estrategias de complementariedad y propiciará vías de descongestión y descentralización de la ocupación del territorio, garantizará servicios públicos de calidad, con una administración próxima, e incrementará la implicación y la participación ciudadana en el desarrollo de un nuevo modelo de ciudad, ya que solo aquellos espacios urbanos amplios y adaptados a la nueva realidad se constituirán en áreas económicas potentes, modernas y competitivas.

III

La Xunta de Galicia no puede ser ajena a esta realidad social y económica, por lo que el presente proyecto de ley es la respuesta a una identidad propia del área de Vigo basada en la dinámica metropolitana expresada por los ayuntamientos integrados en la futura área.

El proyecto de ley incorpora así las consideraciones formuladas por las alcaldesas y por los alcaldes integrantes de la actual Mancomunidad Intermunicipal de Vigo, que ya desde el momento de la constitución del ente, con la Declaración institucional sobre la Mancomunidad del Área Intermunicipal de Vigo de 1991, mostraban su visión de la mancomunidad como un primer paso y su voluntad de caminar juntos hacia una nueva realidad administrativa que tendría su fin con la creación del Área Metropolitana de Vigo, una voluntad que fue refrendada posteriormente en la Declaración de Soutomaio, en la que se reiteraba la intención de crear la figura del área metropolitana desde la libre voluntad de cada uno de los ayuntamientos.

Esta declaración tuvo su continuación en Nigrán en el año 2000, ya con la participación activa de los ayuntamientos de Cangas y Moaña. La Declaración de Nigrán es una pieza clave para entender la presente ley. En este texto, con el apoyo unánime de todas las alcaldesas y los alcaldes participantes, están ya los elementos estructurales de la presente ley, los pilares que se materializan en este texto articulado.

En Nigrán se propone ya un peso de cada ayuntamiento en los diferentes órganos de gobierno, especialmente en lo que atañe a la asamblea metropolitana, y se reconoce el papel de la ciudad de Vigo, que sería la sede de la futura área metropolitana. El ámbito territorial que conforma está definido por los mismos catorce ayuntamientos que abarca la presente ley, pero sin excluir la incorporación futura de otros.

A partir de esta voluntad de las administraciones locales, a lo largo de estos años se ha desarrollado un amplio proceso de participación y debate, que puede entenderse desde la importancia estratégica que un proyecto así tiene para el área de Vigo y para toda Galicia; un proceso que, aunque largo, no ha hecho sino enriquecer el documento y consolidar las ideas fundamentales que se han mantenido durante estos años, que se plasmaron primero en el malogrado texto de 2005 y que se reincorporaron, aumentadas y mejoradas, en este nuevo proyecto.

En este proceso de participación son vitales, para entender el presente texto, las aportaciones de todos los ayuntamientos. Las ideas surgidas a lo largo de todo el proceso de participación se complementaron con el análisis de las experiencias de gestión metropolitana que están funcionando en toda Europa, y se tuvieron en cuenta especialmente las

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 5 Ley del Área Metropolitana de Vigo

experiencias existentes en el Estado español, como es el caso del Área Metropolitana de Barcelona, que cuenta con una larga tradición de gestión conjunta entre los ayuntamientos integrados en ella.

El Área Metropolitana de Vigo está llamada a servir de modelo para una nueva organización de la estructura administrativa local, que evite duplicidades y mejore la coordinación entre las administraciones existentes. La necesaria coordinación entre la Xunta de Galicia, la Diputación de Pontevedra y los ayuntamientos tiene su materialización en el área metropolitana, de manera que se racionalicen los gastos y se eviten duplicidades presupuestarias. La mejora de la calidad de los servicios que reciben los ciudadanos, sin que esto suponga nuevos impuestos, es el motor que impulsa la elaboración de la presente ley.

La futura área metropolitana será un éxito seguro si todos los ayuntamientos caminan unidos en la misma dirección, con plena autonomía en sus decisiones, pero con el apoyo garantizado de antemano de toda Galicia y, en su representación, del Gobierno gallego.

IV

De acuerdo con lo previsto en el artículo 148.1 de la Constitución española, la Comunidad Autónoma de Galicia asumió, a través del artículo 27 del Estatuto de autonomía, la competencia en materia de régimen local.

La normativa autonómica en materia de régimen local, y concretamente la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia, reconoce en su articulado la posibilidad de crear, mediante ley del Parlamento de Galicia, áreas metropolitanas «integradas por los municipios donde existan grandes aglomeraciones urbanas y cuando entre sus núcleos de población haya vinculaciones económicas y sociales que hagan precisas la planificación conjunta y la coordinación de determinados servicios y obras».

La figura de las áreas metropolitanas ya aparecía regulada en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, pero hasta ahora no había llegado nunca a ser materializada. Sin embargo, hay que subrayar que, después de un largo camino recorrido de la mano de los ayuntamientos, el 13 de enero de 2005 el Consejo de la Xunta de Galicia aprobaba un proyecto de ley de creación del Área Metropolitana de Vigo que no llegó a finalizar su tramitación parlamentaria a causa de la disolución anticipada del Parlamento de Galicia.

La presente ley recoge el trabajo plasmado en aquel texto, ya que introduce las mejoras y actualizaciones pertinentes sobre el núcleo fundamental de aquel proyecto, renueva el consenso con los ayuntamientos y se enmarca dentro de un proceso de vertebración integral de Galicia determinado por una estructuración asentada en la organización y régimen jurídico de las entidades locales propias de Galicia, así como en los nuevos asentamientos poblacionales y económicos que determinan la distribución territorial de la población gallega.

V

La ley se estructura en cinco capítulos, con un total de treinta y siete artículos, ocho disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una derogatoria y cinco disposiciones finales.

El capítulo I lleva por rúbrica «Disposiciones generales y ámbito territorial», en el que se recoge la naturaleza del área metropolitana de entidad local territorial, dotada de personalidad jurídica y autonomía para el cumplimiento de sus fines, y su ámbito territorial, conformado por 14 municipios, que tienen su capital en el municipio de Vigo.

El capítulo II, rubricado «Organización y funcionamiento del Área Metropolitana de Vigo», regula el gobierno y administración del Área Metropolitana de Vigo, y establece los órganos de gobierno y de administración de la entidad. Asimismo, se regula la composición de la asamblea metropolitana, que estará en relación con el número de habitantes de cada municipio y con el procedimiento de designación de los representantes de cada ayuntamiento, y se establece la regla de que la alcaldesa o el alcalde de cada ayuntamiento será miembro nato de la asamblea metropolitana. Se regula también detalladamente el procedimiento de constitución de la asamblea metropolitana, así como la elección de la presidenta o del presidente y de las vicepresidentas o de los vicepresidentes. En este mismo

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 5 Ley del Área Metropolitana de Vigo

capítulo se regulan las atribuciones de la asamblea metropolitana, de la presidencia y de la junta de gobierno metropolitana como principales órganos de gobierno de la entidad local, y se le concede un peso especial a la junta de gobierno metropolitana, en coherencia con la regulación recogida en el título X de la Ley de bases del régimen local relativa al régimen de organización de los municipios de gran población. Por último, se regulan dos órganos de singular importancia, como son el comité de cooperación, que representa de manera paritaria a la Xunta de Galicia, a la Diputación Provincial de Pontevedra y al Área Metropolitana de Vigo, y la comisión especial de cuentas, con una naturaleza idéntica a la de los municipios.

El capítulo III, que lleva por título «Potestades y competencias», se divide en nueve secciones, una por cada área de gestión competencial de la futura área metropolitana, que son: promoción económica, empleo y servicios sociales; turismo y promoción cultural; movilidad y transporte público de viajeros; medio ambiente, aguas y gestión de residuos; prevención y extinción de incendios; protección civil y salvamento; ordenación territorial y cooperación urbanística; y coordinación en las tecnologías de la información y de la comunicación. Van precedidas de una sección de disposiciones generales.

Dentro de las disposiciones generales, se regula el sistema de asunción de competencias por el área metropolitana, las potestades que asume para el correcto ejercicio de ellas y el instrumento planificador de la actuación del área metropolitana: el plan metropolitano cuatrienal de actividades, obras y servicios.

Sobre las competencias en materia de promoción económica y empleo, el área metropolitana podrá planificar, gestionar y evaluar programas y proyectos económicos y de empleo, así como fomentar la creación de nuevas empresas y cualquier otro servicio susceptible de generar empleo y recursos económicos para los municipios del área metropolitana, especialmente la búsqueda de fórmulas de financiación y ayudas de la Unión Europea.

En materia de servicios sociales, serán competencia del área metropolitana la planificación y coordinación de los servicios de competencia municipal, la gestión de los servicios especializados de ámbito metropolitano, el apoyo técnico y el fomento de proyectos comunitarios.

En materia de turismo y promoción cultural, las competencias serán fundamentalmente de planificación y coordinación, así como de articulación de fórmulas de cooperación y de colaboración con los ayuntamientos, entidades y empresas. Más concretamente, en materia turística, se velará por la promoción de la marca turística de Galicia, por el apoyo técnico, por la participación en la planificación turística y por la coordinación y fomento de las estrategias de promoción.

El área metropolitana, en materia de transporte público de viajeros, ejercerá competencias en el ámbito de la ordenación, gestión, planificación, inspección y sanción del servicio, de la ordenación e intervención en el servicio de autotaxi, así como de la ordenación e intervención en el transporte marítimo de viajeros. Con este objeto, el área metropolitana aprobará un plan de explotación del servicio de transporte público metropolitano.

Una de las competencias más importantes del área metropolitana será el medio ambiente, que abarcará la conservación de espacios naturales supramunicipales, la colaboración con los municipios integrados, la asistencia a estos y la elaboración de un plan metropolitano de protección del medio ambiente. Además, se asumirá, en materia de aguas, el abastecimiento en alta, el servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable, el alcantarillado y la depuración de aguas residuales urbanas. En el terreno de los residuos, se intervendrá en la planificación de la recogida selectiva, transporte, valorización y eliminación de residuos urbanos.

El área metropolitana podrá asumir la prestación de servicios de titularidad municipal en materia de prevención y extinción de incendios para coordinar sus facultades en orden a una más efectiva prestación de los mismos.

En materia de protección civil y salvamento, el área metropolitana podrá ejercer la coordinación de los efectivos en el ámbito de su territorio.

En materia de ordenación territorial y cooperación urbanística, se dota al área metropolitana de una competencia capital, como es la formulación del plan territorial

integrado metropolitano (PTIM), como segundo nivel de ordenación territorial por debajo de las Directrices de ordenación del territorio. Este plan territorial integrado metropolitano deberá ser aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo, y será el marco para la futura aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los distintos ayuntamientos integrantes y de los planes y proyectos sectoriales, que también recaerán en la citada comisión. Además, el Área Metropolitana de Vigo prestará asistencia a los municipios integrados en ella, a efectos del correcto cumplimiento de las determinaciones urbanísticas correspondientes.

Como novedad trascendental, se crea la citada Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo como órgano de composición paritaria (Xunta de Galicia-Área Metropolitana de Vigo) adscrito a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, lo que supone en la práctica el traslado del centro de decisión política al territorio metropolitano, demostrando así la madurez del fenómeno local y la confianza en las bondades de una descentralización de estas características.

En línea con las recomendaciones del Comité Económico y Social Europeo y conscientes de la contribución que pueden realizar las áreas metropolitanas a la puesta en marcha de la sociedad del conocimiento, el Área Metropolitana de Vigo va a asumir un importante papel en la difusión del uso de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, ya que incorpora la metodología de trabajo en red y pone en marcha la administración electrónica en los ayuntamientos integrados.

El capítulo IV aborda la hacienda del Área Metropolitana de Vigo, y establece un listado de los posibles recursos, entre los cuales destacan las aportaciones de los municipios integrados en el área metropolitana, que, cuando menos, deberán cubrir el sistema general de financiación del Área Metropolitana de Vigo, sin perjuicio del número de competencias que se deleguen, diferenciando así la financiación de la estructura general de la financiación de los servicios concretos que puedan ser prestados por el área metropolitana.

El capítulo V, y último, regula el régimen del personal al servicio del área metropolitana, que se adapta estrictamente a lo regulado en el Estatuto básico del empleado público, aprobado por la Ley 7/2007, de 12 abril. En este sentido, se recoge la posibilidad de contar, además de con personal funcionario y laboral, con personal directivo.

La disposición adicional primera regula la constitución de la primera asamblea metropolitana, que pretende ser coherente con la actual regulación de la constitución de las corporaciones municipales, y detalla en este sentido el procedimiento de elección de representantes en la asamblea, de la presidencia del área metropolitana, de la junta de gobierno y del comité de cooperación.

La disposición adicional segunda establece que, como consecuencia de la integración de un municipio en el área metropolitana, deberá iniciarse la disolución de otros entes de carácter asociativo, como pueden ser las mancomunidades que coincidan dentro del ámbito territorial del área metropolitana y que no estén justificadas por lo especial de sus actividades y por un principio general de eficacia.

La disposición adicional tercera determina que las competencias transferidas al área metropolitana no podrán ser ejercidas por los ayuntamientos delegantes, con el objeto de evitar disfuncionalidades y duplicidades.

Las disposiciones adicionales cuarta, quinta y sexta regulan el mecanismo de materialización de las transferencias de las competencias; esto es, el procedimiento concreto para el traspaso de los servicios y de sus medios materiales, personales y técnicos; y establecen que en todo caso serán necesarios estos acuerdos de traspaso por parte de los ayuntamientos integrantes en el área metropolitana, de la Xunta de Galicia y de la diputación. De esta manera, las administraciones deberán llegar a consensos y adoptar los acuerdos preceptivos según el régimen establecido en la legislación aplicable. Para el efectivo traspaso de las competencias transferidas se crea la figura de la comisión mixta paritaria, que tendrá como misión concretar y llevar a efecto los citados acuerdos.

La disposición adicional séptima configura el Área Metropolitana de Vigo como delimitación territorial preferente cuando se esté planificando en diferentes materias como empleo, servicios sociales, etc.

La disposición adicional octava establece la posibilidad de ampliación del ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo, después de un procedimiento que termina con un acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia.

La disposición derogatoria deja sin vigencia los artículos relativos a las áreas metropolitanas de la Ley de administración local de Galicia.

La disposición transitoria primera establece la posibilidad de que el reglamento orgánico habilite una fórmula para que las aprobaciones que recaigan sobre servicios cuyos acuerdos de traspaso no hubiesen sido aprobados por todos los ayuntamientos sean acordadas por los representantes de los ayuntamientos que sí hubiesen procedido al traspaso efectivo de esos servicios.

La disposición transitoria segunda establece un sistema de cálculo supletorio para la asignación de las concejalas o de los concejales metropolitanos a los grupos políticos de los diferentes ayuntamientos.

La disposición transitoria tercera establece que, una vez traspasado el abastecimiento en alta de los embalses de Eiras y Zamáns, los ayuntamientos quedarán sometidos al régimen tarifario de aquel, aunque no decidiesen traspasar su servicio en alta al Área Metropolitana de Vigo.

La disposición final primera se dedica a la modificación de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, que supone una adaptación del procedimiento para contemplar la aprobación de los planes territoriales integrados de ámbito metropolitano y de los planes y proyectos sectoriales metropolitanos, y añade dos artículos a la citada ley.

La disposición final segunda ajusta, a su vez, la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

La disposición final tercera traslada a la Ley de Administración local de Galicia la consideración de las áreas metropolitanas como entidades locales de carácter territorial.

Por último, la ley termina con las disposiciones finales cuarta y quinta, que la habilitan para el desarrollo reglamentario, y fijan el plazo de un mes de *vacatio legis*, respectivamente.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley del Área Metropolitana de Vigo.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales y ámbito territorial

Artículo 1. *Objeto y naturaleza.*

1. El objeto de la presente ley es la creación del Área Metropolitana de Vigo y la regulación de su organización, competencias y financiación.

2. El Área Metropolitana de Vigo es una entidad local supramunicipal, de carácter territorial, integrada por los municipios de Vigo y los de su área de influencia, entre los cuales existe una vinculación económica y social que hace necesarias la planificación conjunta y la coordinación de determinados servicios y obras, para garantizar su prestación integral y adecuada en el ámbito de todo el territorio así como alcanzar la eficacia de las inversiones públicas.

3. El Área Metropolitana de Vigo posee plena capacidad jurídica y autonomía para el cumplimiento de sus fines, dirigidos, en todo caso, a la consecución y mantenimiento de la cohesión socioeconómica y al desarrollo del territorio metropolitano.

4. El Área Metropolitana de Vigo se regirá por lo dispuesto en la presente ley, por lo establecido en la legislación de régimen local y por la normativa sectorial aplicable a los diferentes ámbitos de actuación pública que son de su competencia.

Artículo 2. *Ámbito territorial y capitalidad.*

1. El ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo estará delimitado por los términos municipales de los ayuntamientos de Baiona, Cangas, Fornelos de Montes, Gondomar,

Moaña, Mos, Nigrán, Pazos de Borbén, O Porriño, Redondela, Salceda de Caselas, Salvaterra de Miño, Soutomaior y Vigo.

2. El Área Metropolitana de Vigo podrá estructurarse, a efectos funcionales, en ámbitos territoriales de actuación para una mejor prestación de los servicios, en los que estarán incluidos los ayuntamientos afectados por el servicio correspondiente.

3. El Área Metropolitana de Vigo tendrá su capitalidad en el municipio de Vigo. La ciudad de Vigo, como capital del Área Metropolitana, tendrá un tratamiento propio en la dotación de servicios públicos de la Administración central, autonómica y provincial similar al de una capital de provincia.

CAPÍTULO II

Organización y funcionamiento del área metropolitana de Vigo

Artículo 3. *Gobierno y administración.*

1. El gobierno y la administración metropolitanos corresponden a la presidenta o al presidente y a las concejalas o a los concejales metropolitanos.

2. La organización básica del gobierno y de la administración del Área Metropolitana de Vigo está determinada por la siguiente estructura:

- a) La Asamblea Metropolitana.
- b) La presidenta o el presidente y cuatro vicepresidentas o vicepresidentes.
- c) La Junta de Gobierno Metropolitana.
- d) El Comité de Cooperación.
- e) La Comisión Especial de Cuentas.

3. El reglamento orgánico del área metropolitana podrá completar esta organización básica y podrá crear, además, otros órganos de carácter directivo, consultivo y de participación.

En este sentido, a través del reglamento orgánico o por acuerdo de la asamblea metropolitana, que tendrá naturaleza orgánica y precisará mayoría absoluta del número legal de sus miembros, podrá crearse como órgano directivo de administración la figura de la dirección general.

4. El Área Metropolitana de Vigo observará el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres en los nombramientos que corresponda efectuar en sus órganos colegiados. Asimismo, designará, de acuerdo con este principio, sus representantes en los órganos colegiados o comités en que participe, excepto por razones fundadas y objetivas debidamente motivadas.

5. Los cargos de los órganos de gobierno del Área Metropolitana de Vigo con dedicación exclusiva en su ayuntamiento de origen no podrán percibir indemnizaciones por la asistencia a las sesiones de dichos órganos.

Artículo 4. *Estatuto de los miembros del Área Metropolitana de Vigo.*

1. La duración del mandato de los miembros de los órganos de gobierno del Área Metropolitana de Vigo será la misma que la establecida en la legislación de régimen electoral general para las corporaciones municipales. En este sentido, con la convocatoria de elecciones municipales finalizará su mandato, y quedará en funciones solamente para la administración ordinaria hasta la toma de posesión de sus sucesores. En ningún caso podrán adoptar acuerdos para los que legalmente se requiera una mayoría calificada.

2. El estatuto jurídico de los miembros de los órganos de gobierno del área metropolitana será el establecido para las corporaciones municipales en la legislación básica de régimen local, con las particularidades recogidas en la presente ley.

Artículo 5. *Composición de la asamblea metropolitana.*

1. La asamblea metropolitana es el órgano de máxima representación política de las ciudadanas y de los ciudadanos en el gobierno metropolitano, y estará formada por la

persona que ocupe la presidencia y por los representantes asignados por cada ayuntamiento, que se denominarán concejales o concejales metropolitanos.

2. El número de representantes designados por cada ayuntamiento respetará la siguiente proporción:

- a) Municipios con población inferior a 10.000 habitantes: 1 representante.
- b) Municipios con población entre 10.000 y 15.000 habitantes: 2 representantes.
- c) Municipios con población entre 15.001 y 20.000 habitantes: 3 representantes.
- d) Municipios con población entre 20.001 y 50.000 habitantes: 4 representantes.
- e) Municipios con población entre 50.001 y 100.000 habitantes: 5 representantes.
- f) Municipios con población entre 100.001 y 200.000 habitantes: 10 representantes.
- g) Municipios con más de 200.000 habitantes: 14 representantes, y uno más por cada 25.000 habitantes o fracción por encima de los 50.000.

A estos efectos, la cifra de población que se computará en cada ayuntamiento será la resultante de la revisión del padrón municipal aprobada por el Gobierno con referencia al 1 de enero del año anterior al de la constitución de la asamblea metropolitana.

Artículo 6. *Elección de las concejales y de los concejales metropolitanos.*

1. Las personas titulares de las alcaldías serán miembros natos de la asamblea metropolitana y podrán delegar su representación en una concejala o en un concejal de su corporación. Esta delegación deberá ser genérica y por tiempo indefinido.

2. El resto de concejales o de concejales metropolitanos que no sean miembros natos son designados por el pleno del ayuntamiento de cada municipio de entre sus concejales o concejales.

3. Cada ayuntamiento, en el plazo de treinta días desde la constitución de las corporaciones, debe convocar la sesión extraordinaria del pleno, en la que se tomará conocimiento de las concejales o de los concejales designados por los grupos políticos como representantes en la asamblea metropolitana.

4. El procedimiento de designación de las concejales o de los concejales metropolitanos de cada ayuntamiento se efectuará de acuerdo con las siguientes normas:

a) En los ayuntamientos a los que les corresponda designar un solo representante en la asamblea metropolitana, este será la persona titular de la alcaldía.

b) En los ayuntamientos a los que les corresponda designar varias concejales o concejales, estos estarán representados por la persona titular de la alcaldía y por los miembros de la corporación que cada ayuntamiento designe, de acuerdo con la propuesta previa de cada grupo político con representación política y según las reglas que se especifiquen en el reglamento orgánico metropolitano, y supletoriamente de acuerdo con el sistema de cálculo que se recoge en la disposición transitoria segunda.

5. Los miembros de la asamblea metropolitana podrán ser sustituidos por fallecimiento, incapacidad, renuncia o pérdida de la condición de concejala o concejal o por acuerdo del grupo municipal proponente, según las mismas reglas aplicables a su elección.

Artículo 7. *Constitución de la asamblea metropolitana.*

1. La asamblea metropolitana se constituirá en sesión pública el vigésimo día posterior a la última sesión plenaria para elegir a los representantes de los ayuntamientos y de acuerdo con lo previsto en la normativa electoral vigente.

2. Para tal fin se constituye una mesa de edad, integrada por los representantes de mayor y menor edad presentes en la sesión, y en la cual actuará como secretaria o secretario quien lo sea del Área Metropolitana de Vigo. La mesa comprobará las credenciales presentadas; esto es, las certificaciones de los acuerdos plenarios que los nombran como representantes en la asamblea metropolitana.

3. Una vez realizada la operación anterior, la mesa declarará constituida la asamblea metropolitana si concurren la mayoría absoluta de los representantes de los ayuntamientos. En caso contrario, se celebrará la sesión dos días después, y quedará constituida la asamblea con un tercio del número de representantes. En todo caso, requiere

la presencia de la presidenta o del presidente y de la secretaria o del secretario o de quien legalmente los sustituyan.

Artículo 8. Atribuciones de la asamblea metropolitana.

1. Le corresponden a la asamblea metropolitana las siguientes atribuciones:

- a) El control y fiscalización de los órganos de gobierno metropolitanos.
- b) Aprobar el plan metropolitano cuatrienal de actividades, obras y servicios y su revisión anual, así como velar por su ejecución.
- c) Aprobar la memoria anual, antes del 1 de marzo del año siguiente.
- d) Aprobar y modificar el reglamento orgánico metropolitano.
- e) Aprobar y modificar las ordenanzas y reglamentos metropolitanos.
- f) La transferencia de funciones o actividades a otras administraciones públicas, así como la aceptación de las transferencias, delegaciones y encomiendas de gestión realizadas por otras administraciones.
- g) La determinación de las formas de gestión de los servicios, así como el acuerdo de creación, modificación o disolución de organismos autónomos, de entidades públicas empresariales y de sociedades mercantiles para la gestión de servicios de competencia metropolitana.
- h) Aprobar las tarifas de los servicios metropolitanos, sin perjuicio de las especialidades previstas para las tarifas de los servicios de transporte metropolitano en el plan de explotación de este y en la normativa autonómica.
- i) La determinación de los recursos propios de carácter tributario.
- j) La aprobación y modificación de los presupuestos, en los términos establecidos en la legislación de haciendas locales, y de la plantilla. Asimismo, aprobará la cuenta general del ejercicio correspondiente.
- k) Nombrar y separar a la persona titular de la presidencia. La votación de la moción de censura y de la cuestión de confianza se regirá en todos sus aspectos por lo establecido en la legislación de régimen electoral general para los municipios.
- l) La revisión de oficio de sus disposiciones de carácter general y de sus actos administrativos, y la declaración de lesividad de estos últimos, el ejercicio de las acciones judiciales y administrativas y la defensa jurídica del área metropolitana en las materias de su competencia.
- m) La formulación de conflictos de competencias.
- n) El establecimiento, en su caso, del régimen retributivo de los miembros de la asamblea metropolitana y de la junta de gobierno según la normativa de régimen local y conforme a lo dispuesto en el artículo 3.5.
- o) La aprobación provisional del plan territorial integrado y de los planes y programas sectoriales en materia de ordenación del territorio, y la calificación de la incidencia supramunicipal de estos últimos.
- p) El informe sobre la modificación del ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo.
- q) Aprobar, previa propuesta de la junta de gobierno, la forma y la cuantía de las aportaciones económicas de los municipios a la hacienda metropolitana.
- r) El nombramiento de los representantes en el comité de cooperación y en la comisión de ordenación del territorio del área metropolitana.
- s) La determinación del número y composición de la comisión especial de cuentas, distribuidos proporcionalmente según el número de representantes de los grupos políticos presentes en la asamblea metropolitana.
- t) La iniciativa, elaboración, impulso y aprobación inicial del plan de explotación de transporte metropolitano, coordinado con las actuaciones en esta materia promovidas por la Xunta de Galicia.
- u) Resolver los procedimientos de asunción de nuevas competencias y servicios públicos con la aceptación del ayuntamiento o ayuntamientos afectados.
- v) La contratación, autorización y disposición de los gastos en las materias de su competencia, de acuerdo con la legislación de régimen local.
- w) La concertación de operaciones de crédito de acuerdo con los límites establecidos en la normativa básica estatal.

x) Las restantes competencias que expresamente le confieran las leyes.
z) La concertación en la prestación de determinados servicios en igualdad de obligaciones y derechos con aquellos municipios que, sin pertenecer al Área Metropolitana de Vigo, formen parte de su área funcional.

2. Se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la asamblea metropolitana para la adopción de los acuerdos referidos en las letras d), f), o), p), q) y u). Los demás acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos.

3. La asamblea metropolitana puede delegar el ejercicio de las atribuciones enumeradas en las letras c), m), t) y v) en la junta de gobierno metropolitana.

Artículo 9. *Funcionamiento de la asamblea metropolitana.*

1. La asamblea metropolitana se reunirá, en sesión ordinaria, como mínimo, una vez al trimestre. Asimismo, podrá reunirse en sesión extraordinaria por convocatoria de la presidencia o a solicitud de una cuarta parte del número legal de sus miembros.

2. Con carácter general, el funcionamiento de la asamblea metropolitana se regirá por lo dispuesto en la normativa de régimen local para el pleno, que será de carácter público, así como por lo establecido en el reglamento orgánico que, en su caso, se apruebe, y que deberá respetar, en todo caso, la antedicha normativa.

3. Para un mejor funcionamiento de la asamblea metropolitana, las concejales y los concejales metropolitanos deberán constituirse en grupos políticos metropolitanos, en los que se integrarán según lo dispuesto en la normativa de régimen local de aplicación y en el reglamento orgánico metropolitano.

Artículo 10. *De la presidencia y vicepresidencias del Área Metropolitana de Vigo.*

1. La asamblea metropolitana, en su sesión constitutiva, elegirá de entre sus miembros a la presidenta o al presidente, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta en la primera votación, y simple en la segunda. Únicamente podrán ser candidatas o candidatos los representantes de los ayuntamientos que sean alcaldesas o alcaldes.

2. A la persona titular de la presidencia le corresponderán las siguientes atribuciones:

a) Representar al área metropolitana y dirigir la política, el gobierno y la administración metropolitanos.

b) Convocar y presidir las sesiones de la asamblea metropolitana y de la junta de gobierno, así como decidir en los empates con voto de calidad.

c) El ejercicio de las acciones judiciales y administrativas en materia de su competencia y, en caso de urgencia, en materias de la competencia de la asamblea metropolitana. En este supuesto, dará cuenta a esta en la primera sesión que se celebre para su ratificación.

d) Dirigir, inspeccionar e impulsar las obras y servicios metropolitanos.

e) Ejercer la superior dirección del personal del área metropolitana, sin perjuicio de las competencias que les correspondan a los otros órganos de gobierno del área metropolitana.

f) Ordenar la publicación, ejecución y cumplimiento de los acuerdos de los órganos ejecutivos del área.

g) Dictar resoluciones, decretos e instrucciones.

h) Adoptar las medidas necesarias y adecuadas en los casos de extraordinaria y urgente necesidad, así como dar cuenta inmediata a la asamblea metropolitana.

i) La contratación, autorización, disposición de los gastos y reconocimiento de las obligaciones en las materias de su competencia, de acuerdo con la legislación de régimen local.

j) La concertación de operaciones de crédito de acuerdo con los límites establecidos en la normativa básica estatal.

k) Establecer la organización y estructura de la Administración metropolitana ejecutiva, sin perjuicio de las competencias atribuidas a la asamblea en materia de organización del área metropolitana.

l) La elaboración de la memoria anual.

m) Las restantes competencias que expresamente le atribuyan las leyes y aquellas que la legislación del Estado o de la Comunidad Autónoma asignen al área metropolitana y no se atribuyan a otros órganos de esta.

3. La persona titular de la presidencia podrá delegar exclusivamente, mediante decreto, el ejercicio de las atribuciones señaladas en las letras c), d), f) e i) en la junta de gobierno, en las vicepresidentas o en los vicepresidentes y en la directora o en el director general.

4. La Junta de Gobierno nombrará de entre sus miembros cuatro vicepresidencias, que sustituirán a la presidencia, por orden de nombramiento, en caso de vacante, ausencia o impedimento para el ejercicio del cargo.

La propuesta de las vicepresidencias corresponderá a los grupos políticos metropolitanos, debiendo recoger la pluralidad política y territorial, así como la paridad entre hombres y mujeres.

Artículo 11. Junta de gobierno metropolitana.

1. La junta de gobierno, presidida por la persona titular de la presidencia del área metropolitana, es el órgano colegiado de gobierno del área metropolitana, y está formada por cada una de las alcaldesas o de los alcaldes de los ayuntamientos integrados en ella.

2. En el plazo máximo de un mes desde la constitución de la asamblea metropolitana debe procederse a la constitución de la junta de gobierno metropolitana.

3. El voto de cada miembro de la Junta de Gobierno será ponderado, en función del número de personas representantes que cada municipio tenga en la Asamblea Metropolitana.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta del total del voto ponderado, siempre y cuando además exista el voto favorable de, al menos, los alcaldes y alcaldesas de cuatro ayuntamientos.

4. A la Junta de Gobierno le corresponden las siguientes atribuciones:

a) La aprobación de los proyectos del reglamento orgánico, de los proyectos de ordenanzas y del proyecto del plan metropolitano cuatrienal, y la aprobación de la propuesta del proyecto del plan de explotación del transporte metropolitano, a efectos de su elevación a la Asamblea Metropolitana para su aprobación inicial.

b) La aprobación del proyecto del presupuesto.

c) Coordinar las actuaciones de los municipios integrados en el Área Metropolitana con las demás administraciones públicas que incidan en su demarcación territorial.

d) La autorización, disposición de gastos y reconocimiento de las obligaciones en las materias de su competencia, y la disposición de los gastos que autorice la Asamblea.

e) Las contrataciones de toda clase, como órgano de contratación, independientemente de su cuantía y del número de anualidades de las mismas, salvo las que estuvieran expresamente reconocidas a la presidenta o al presidente y a la Asamblea Metropolitana en la presente ley y en la normativa de régimen local.

f) Las concesiones de toda clase, así como la gestión, adquisición y enajenación del patrimonio.

g) El ejercicio de las acciones judiciales y administrativas en materia de su competencia.

h) Ejercer la potestad sancionadora, salvo que por ley estuviera atribuida a otro órgano.

i) La aprobación de la relación de puestos de trabajo, de las retribuciones del personal de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea Metropolitana, de la oferta de empleo público, de las bases de las convocatorias de selección y provisión de los puestos de trabajo, del nombramiento del personal directivo y de la separación del servicio de las funcionarias y funcionarios del Área Metropolitana, del despido del personal laboral, del régimen disciplinario y de las demás en materia de personal que no estuvieran expresamente atribuidas a otro órgano.

j) Aprobar las propuestas elaboradas por el Comité de Coordinación del Transporte Metropolitano.

k) Ejercer las competencias que le sean delegadas por la Asamblea Metropolitana o por la presidenta o el presidente.

l) Nombrar de entre sus miembros cuatro vicepresidentas o vicepresidentes.

l bis) Realizar control permanente de los servicios públicos que hayan sido objeto de concesión o de gestión directa, así como del cumplimiento de sus pliegos.

m) Las demás que le correspondan de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

5. La junta de gobierno podrá delegar exclusivamente el ejercicio de las atribuciones señaladas en las letras c), d), e), f) y g) en la persona titular de la presidencia, en las de las vicepresidencias y en la directora o director general.

6. Con carácter general, el funcionamiento de la junta de gobierno se rige por lo dispuesto en la normativa de régimen local para la junta de gobierno local, así como por lo establecido en el reglamento orgánico que, en su caso, se apruebe, y que deberá respetar, en todo caso, dicha normativa.

Artículo 12. *Comité de cooperación.*

1. El comité de cooperación está compuesto por tres miembros, que se distribuyen de la siguiente manera:

- a) Una o un representante designado por la Xunta de Galicia.
- b) Una o un representante designado por la Diputación Provincial de Pontevedra.
- c) Una o un representante designado por el Área Metropolitana de Vigo.

2. En el plazo máximo de un mes desde la constitución de la asamblea metropolitana deberá procederse a la constitución del comité de cooperación.

3. Serán funciones, entre otras, del comité de cooperación:

a) Coordinar las actuaciones de las administraciones en el ámbito territorial del área metropolitana.

b) Establecer fórmulas de cooperación y colaboración entre administraciones.

c) Emitir informe preceptivo del proyecto del plan metropolitano cuatrienal en lo que afecte a los servicios de competencia compartida.

d) Promover de común acuerdo un catálogo de servicios que, siendo titularidad de las diferentes administraciones, puedan ser prestados en el ámbito metropolitano. Los servicios incorporados a este catálogo podrán dar lugar a los acuerdos de delegación en el área metropolitana mediante los mecanismos señalados al efecto en la presente ley.

4. El comité de cooperación se reunirá a propuesta de cualquiera de los tres representantes, y, en todo caso, celebrará, como mínimo, dos sesiones al año.

5. Cuando la especificidad de la materia así lo requiera, podrán asistir a las reuniones del comité de cooperación otros representantes de las administraciones que lo integren, así como personal técnico, que tendrán voz pero no voto, y que estarán circunscritos únicamente a la materia concreta que motive su incorporación transitoria.

Artículo 13. *Comisión especial de cuentas.*

1. La comisión especial de cuentas se crea y se constituye en aplicación de lo establecido al respecto por la legislación de régimen local, y tendrá, asimismo, las funciones que esta normativa le atribuye.

Se garantizará, al menos, una persona representante de cada grupo político, en los términos recogidos en la Ley de bases de régimen local.

2. Las cuentas anuales se someterán antes del 1 de junio al informe de la comisión especial de cuentas y serán asimismo objeto de información pública antes de someterse a la aprobación de la asamblea metropolitana, a fin de que puedan formularse contra ellas reclamaciones, reparos u observaciones.

3. Podrá denunciarse ante el Consejo de Cuentas y el Tribunal de Cuentas la existencia de irregularidades en la gestión económica y en las cuentas aprobadas.

CAPÍTULO III

Potestades y competencias

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 14. Potestades.

1. Le corresponden al Área Metropolitana de Vigo, en el terreno de sus competencias, las potestades y prerrogativas atribuidas a las administraciones públicas de carácter territorial por la legislación de régimen local.

2. El Área Metropolitana de Vigo tiene, entre otras, las siguientes potestades:

- a) Potestad normativa para la aprobación de reglamentos y ordenanzas.
- b) Potestad tributaria, tarifaria y financiera.
- c) Potestad de autoorganización.
- d) Potestad de planificación y programación.
- e) Potestad expropiatoria.
- f) Potestad sancionadora.
- g) Potestad de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes.
- h) Potestad de ejecución forzosa.
- i) Potestad de revisión de oficio de los actos y acuerdos.
- j) Las demás potestades determinadas por las leyes.

3. El Área Metropolitana de Vigo disfrutará, entre otras, de las siguientes prerrogativas:

- a) Presunción de legalidad y ejecución de sus actos y acuerdos.
- b) Inembargabilidad de bienes y derechos, en los términos establecidos en las leyes.
- c) Prelación, preferencia y otras prerrogativas reconocidas en la hacienda pública en relación con sus créditos, sin perjuicio de las que corresponden a las finanzas del Estado y de la Comunidad Autónoma y a las demás administraciones públicas, en los términos establecidos por la normativa de aplicación.
- d) Exención de los tributos del Estado y de la Comunidad Autónoma, en los términos establecidos por las leyes.

4. La potestad tributaria consistirá en la posibilidad de establecer y exigir recargos, tasas y contribuciones especiales de acuerdo con la legislación del Estado reguladora de las haciendas locales y disposiciones de desarrollo.

5. Asimismo, el Área Metropolitana de Vigo, después de la correspondiente encomienda o delegación, podrá gestionar, liquidar, inspeccionar y recaudar los tributos de los municipios que la integran.

Artículo 15. Ámbito competencial.

1. El Área Metropolitana de Vigo ejerce las competencias que le atribuye la presente ley.

2. El Área Metropolitana de Vigo ejercerá, en los términos establecidos en la presente ley, competencias sobre las materias que a continuación se indican:

- a) Promoción económica, empleo y servicios sociales.
- b) Turismo y promoción cultural.
- c) Movilidad y transporte público de viajeros.
- d) Medio ambiente, aguas y gestión de residuos.
- e) Prevención y extinción de incendios.
- f) Protección civil y salvamento.
- g) Ordenación territorial y cooperación urbanística.
- h) Coordinación en las tecnologías de la información y de la comunicación.
- i) Cohesión social y territorial.

3. El Área Metropolitana de Vigo ejercerá, además, las competencias cuya titularidad le pueda ser transferida por otras leyes.

4. El Área Metropolitana de Vigo ejercerá aquellas otras competencias que le sean delegadas y cuya titularidad corresponda a la Xunta de Galicia, a la Diputación Provincial de Pontevedra, a la Administración del Estado, así como a los municipios que la integran. El procedimiento para la delegación se ajustará a su normativa reguladora.

5. El Área Metropolitana de Vigo podrá realizar actividades de carácter material, técnico o de servicios de competencia de otras administraciones públicas que le sean encomendadas por razones de eficacia. El procedimiento para la encomienda de gestión se ajustará a su normativa reguladora.

6. En el ejercicio de las competencias atribuidas, el Área Metropolitana de Vigo integrará la dimensión de la igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, para evitar cualquier elemento de discriminación directa o indirecta.

Artículo 16. *Plan metropolitano.*

1. La asamblea metropolitana aprobará, en el plazo máximo de seis meses desde la celebración de su sesión constitutiva, el plan metropolitano cuatrienal de actividades, obras y servicios, elaborado por la junta de gobierno metropolitana, en el cual deberán figurar expresamente:

- a) Los objetivos del área metropolitana durante ese período.
- b) Los servicios, actividades e infraestructuras de competencia metropolitana que se van a acometer.
- c) Las fases de ejecución de los servicios, actividades e infraestructuras de competencia metropolitana citados.
- d) Los recursos económicos necesarios para la ejecución de dichos proyectos, que deberán estar recogidos en el plan de financiación incluido en él.

2. La competencia para la elaboración del proyecto del plan corresponderá a la junta de gobierno metropolitana, que lo someterá durante el plazo de un mes al informe del comité de cooperación previsto en la presente ley en lo que afecte a los servicios de competencia concurrente, y a la información pública, para posteriormente elevarlo a la asamblea metropolitana, a efectos de su aprobación, junto con el informe emitido por el comité de cooperación y con las alegaciones que, en su caso, se hubiesen producido en el trámite de información pública.

3. Las obras y servicios comprendidos en el plan metropolitano cuatrienal llevarán implícitas, una vez aprobado este, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados para los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 17. *Servicios metropolitanos.*

1. Los servicios metropolitanos se prestan en todo el ámbito metropolitano y en beneficio de todos los municipios. En el caso de que se prestasen en un ámbito inferior, se hará en función de los ámbitos territoriales de actuación debidamente justificados, y su financiación será determinada por las aportaciones económicas con las que deben contribuir los ayuntamientos afectados, con independencia de lo que le corresponde al sistema general de financiación del Área Metropolitana de Vigo, según lo establecido en el artículo 33 de la presente ley.

2. Los servicios metropolitanos podrán gestionarse según las formas establecidas en el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases del régimen local.

Sección 2.ª *Promoción económica, empleo y servicios sociales*

Artículo 18. *Promoción económica y empleo.*

El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, ejercerá las funciones de:

- a) Planificar, gestionar y evaluar programas y proyectos económicos y de empleo que redunden en el desarrollo socioeconómico del área, con financiación de las otras administraciones, con especial atención a aquellos que canalicen financiación de la Xunta de

Galicia y de las instituciones de la Unión Europea, en especial dentro del contexto de cooperación transfronteriza en la eurorregión Galicia-Norte de Portugal, de acuerdo con el marco competencial establecido en la normativa vigente y sin perjuicio de los instrumentos de cooperación ya existentes al respecto.

b) Participar en el establecimiento de las prioridades de desarrollo del territorio del Área Metropolitana de Vigo, colaborando con la Comunidad Autónoma de Galicia y con la Administración general del Estado en la elaboración de la programación de los fondos comunitarios.

c) Promover un plan estratégico metropolitano que, con la participación de los agentes económicos, sociales e institucionales, favorezca la modernización, la investigación y la innovación.

d) Colaborar con los grupos de empresas industriales implantados en su ámbito, fomentando el modelo de triple hélice, mediante la cooperación con otras administraciones, la universidad y las empresas, y propiciando la consolidación y retención de capital humano cualificado.

Artículo 19. Servicios sociales.

El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, ejercerá las funciones de:

a) Coordinar y gestionar todos los servicios sociales comunitarios, tanto los básicos como los específicos, en el ámbito de su territorio.

b) Gestionar los servicios sociales especializados que le sean transferidos por la Xunta de Galicia de manera coordinada con los servicios sociales que preste cada uno de los ayuntamientos del área.

Sección 3.ª Turismo y promoción cultural

Artículo 20. Turismo y promoción cultural.

1. El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, ejercerá las funciones de:

a) Planificar y gestionar los programas y proyectos para el desarrollo y coordinación de las iniciativas culturales y turísticas que afecten a los ayuntamientos incluidos en el área metropolitana.

b) Articular las necesarias fórmulas de cooperación y colaboración con los ayuntamientos afectados y con las entidades y organismos públicos y privados que intervengan como agentes de desarrollo de los proyectos.

2. Asimismo, el Área Metropolitana de Vigo ejercerá, en coordinación con el órgano de la Xunta de Galicia competente en materia de turismo, las siguientes funciones:

a) Promocionar los recursos y la marca turística de Galicia, en coordinación con todos los entes locales afectados.

b) Asesorar y apoyar técnicamente a los entes locales de su ámbito territorial en cualquier aspecto que mejore su competitividad turística.

c) Articular, coordinar y fomentar las estrategias de promoción derivadas del ámbito privado del sector turístico.

d) Participar en la formulación de los instrumentos de planificación turística en el ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo.

Sección 4.ª Movilidad y transporte público de viajeros

Artículo 21. Transporte público de viajeros.

1. El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, ejercerá las siguientes funciones:

a) Ordenar, gestionar, planificar, inspeccionar y sancionar los servicios de transporte público regular de viajeros y viajeras de carácter interurbano que atiendan exclusivamente tráficos en el ámbito del Área Metropolitana de Vigo. Estas facultades se ejercerán de

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 5 Ley del Área Metropolitana de Vigo

conformidad con la legislación sectorial que resulte de aplicación y sin perjuicio de las facultades que corresponden a la Administración autonómica y a otras administraciones respecto al sistema general de transportes.

b) Ordenar e intervenir administrativamente los servicios de transporte marítimo de personas con origen y destino en los municipios del Área Metropolitana, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

c) Ordenar e intervenir administrativamente el servicio de taxi en el ámbito territorial del Área Metropolitana en el marco establecido por la regulación del transporte público de personas en vehículos turismo.

d) Establecer los criterios de coordinación entre los servicios de transporte público de viajeros y viajeras de carácter interurbano de su competencia y los servicios de transporte urbano que operen en territorio metropolitano.

e) Intervenir, como tal Área Metropolitana, en la coordinación, en el territorio del Área, de los transportes ferroviario y aéreo, en los términos y con el alcance previstos en la normativa general que resulte de aplicación y en las disposiciones que emanen de las administraciones titulares de estas líneas de transporte.

2. Independientemente de la asunción progresiva de las líneas de transporte terrestre, con arreglo a lo señalado en la disposición transitoria cuarta, el Área Metropolitana de Vigo procederá a la elaboración de un plan de explotación del transporte metropolitano, que será tramitado y aprobado según lo previsto en la Ley 6/1996, de 9 de julio, de coordinación de los servicios de transporte urbanos e interurbanos por carretera de Galicia, y que integrará las previsiones del Plan de transporte metropolitano de Galicia.

A estos efectos, la Administración general de la Comunidad Autónoma dotará el plan de las ayudas económicas necesarias conforme a los criterios seguidos con todas las áreas de transporte integradas en el Plan de transporte metropolitano de Galicia.

3. La coordinación de los servicios de transporte público de viajeros y viajeras que operen en territorio metropolitano, y sobre los que tengan competencias el Área y los municipios integrados en ella, se ejercerá en los siguientes términos:

a) Se constituirá el Comité de Coordinación del Transporte Metropolitano como órgano colegiado adscrito al Área Metropolitana, el cual formulará propuestas de coordinación de los servicios de transporte metropolitano de viajeros y viajeras por carretera y de ría, transferidos al Área Metropolitana, y del transporte urbano de los municipios integrantes del Área Metropolitana.

b) El Comité de Coordinación del Transporte Metropolitano estará constituido por una persona representante de la Administración general de la Comunidad Autónoma, una persona representante de los municipios integrantes del Área Metropolitana que no presten servicios de transporte urbano y una persona representante de los municipios metropolitanos que presten servicios de transporte urbano.

Podrán incorporarse al Comité de Coordinación del Transporte Metropolitano, con voz y sin voto, las personas representantes de organismos con competencia sobre transportes públicos que operen en el territorio metropolitano y sean susceptibles de coordinación con el transporte metropolitano, y singularmente una persona representante de cada municipio metropolitano.

4. El Comité de Coordinación del Transporte Metropolitano ejercerá las siguientes funciones:

a) Elaborar la propuesta de coordinación de las rutas, frecuencias, horarios y paradas entre autobuses urbanos, interurbanos y transporte de ría metropolitano, así como su interconexión con otros medios de transporte.

b) Elaborar la propuesta de determinación de las condiciones de penetrabilidad del transporte interurbano en los sistemas de transporte urbano, las cuales habrán de incorporarse en los pliegos de condiciones para la contratación de transporte urbano de municipios miembros del Área Metropolitana de Vigo.

c) Elaborar la propuesta de determinación de las condiciones de penetrabilidad del transporte urbano en los sistemas de transporte interurbano, las cuales habrán de incorporarse en los pliegos de condiciones para la contratación de transporte interurbano del Área Metropolitana de Vigo.

d) Diseñar y elaborar la propuesta del plan de coordinación de los sistemas tarifarios y de billete de viaje integrado del transporte público de viajeros y viajeras que se desarrolle en el Área Metropolitana de Vigo.

Los títulos de viajes de las líneas interurbanas de carácter general serán accesibles a todas las personas usuarias, sin discriminación por empadronamiento, salvo bonificaciones sociales dirigidas a colectivos específicos.

e) Elaborar la propuesta de calendario y las acciones encaminadas al establecimiento del billete integrado en el transporte público de viajeros y viajeras que se desarrolle en el Área Metropolitana de Vigo.

f) Elaborar la propuesta de coordinación y garantía de compatibilidad del medio de pago con el del resto de áreas de transporte metropolitano de Galicia.

g) Realizar el control permanente de los servicios públicos concesionados o de gestión directa, así como del cumplimiento de sus pliegos, cuando la competencia en transporte metropolitano esté completamente transferida al Área Metropolitana de Vigo.

5. Este comité se reunirá cada seis meses o en cualquier momento a solicitud de cualquiera de sus miembros.

6. Las propuestas del Comité de Coordinación del Transporte Metropolitano serán elevadas, para su aprobación, a los órganos de gobierno metropolitano competentes.

Sección 5.ª Medio ambiente, aguas y gestión de residuos

Artículo 22. Planificación y gestión medioambiental.

El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, ejercerá las siguientes funciones:

a) Elaborar y coordinar un plan de actuación metropolitano para la protección del medio ambiente, la salud y la biodiversidad.

b) Establecer una estrategia metropolitana de lucha contra el cambio climático con el objetivo de impulsar políticas conjuntas de lucha contra este en coordinación con los programas que sobre la materia establezca la Xunta de Galicia, en particular, en aspectos vinculados con la energía, el transporte, la edificación y la planificación urbanística.

c) Establecer una estrategia conjunta de los municipios en materia de contrataciones públicas que incorpore criterios obligatorios de sostenibilidad y de lucha contra el cambio climático.

d) Elaborar la Agenda 21 metropolitana.

e) Cooperar con los municipios para programar las políticas de ordenación ambiental.

f) Instaurar los instrumentos de contabilidad energética municipales, con el fin de conocer y controlar los consumos, de evitar los innecesarios y de promover medidas de ahorro, así como de identificar y adoptar buenas prácticas en la gestión energética municipal de los municipios integrantes del área.

g) Elaborar el plan de movilidad sostenible y establecer las bases para impulsar la cooperación con otras administraciones, instituciones y entidades con competencias sobre el transporte, con el objetivo de planificar y coordinar los sistemas de transporte multimodal (tren de alta velocidad, transporte aeroportuario, ferrocarril de cercanías, transporte terrestre, transporte marítimo, autopistas del mar, etc.).

h) Promover y potenciar el transporte sostenible y fomentar los vehículos híbridos y eléctricos; elaborar un mapa metropolitano de electrolíneas; y promover la instalación de autoservicios de alquiler de coches eléctricos para viajes cortos, con estaciones de alquiler para media jornada o jornada completa.

i) Conservar y gestionar los espacios naturales supramunicipales integrados en su totalidad dentro del ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo, entendiendo como tales los espacios verdes o los que en el planeamiento municipal figuren como suelos rústicos de protección de espacios naturales.

j) Colaborar con los ayuntamientos integrantes en el control de la contaminación acústica, así como en la elaboración de ordenanzas sobre ruidos y vibraciones y de mapas de ruido de ámbito municipal, y promover ante la Xunta de Galicia la elaboración de mapas

de ruido supramunicipales, previa identificación de aquellas áreas en las que se produzca el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

k) Promover y, en su caso, gestionar las instalaciones públicas y privadas de energías renovables.

l) Planificar y coordinar las medidas de ahorro energético y la introducción paulatina de utilización de energías renovables como estrategia de gestión de la demanda energética, con la finalidad de ahorrar energía de origen fósil y de disminuir la dependencia energética.

Artículo 23. Aguas.

1. El Área Metropolitana de Vigo intervendrá en la planificación hidrológica a través de su participación en los organismos correspondientes, de conformidad con lo previsto en la legislación de aplicación. La presente ley garantiza su representación en el consejo rector del ente Aguas de Galicia.

2. El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, asumirá la gestión del ciclo completo del agua, definido como tal en la legislación sectorial de aguas, que comprende, entre otras:

a) El abastecimiento de agua en alta o aducción, que comprende la captación, el nacimiento y el embalse de los recursos hídricos y su gestión, incluidos el tratamiento de potabilización, el transporte por arterias principales y el alumbramiento en depósitos reguladores de cabecera de los núcleos de población.

b) El suministro del agua en baja o distribución, que incluye el almacenamiento intermedio y el suministro de agua potable hasta las instalaciones propias para el consumo por parte de las personas usuarias finales.

c) La recogida de aguas residuales o del alcantarillado de los núcleos de población a través de las redes municipales hasta el punto de intercepción con los colectores generales y la intercepción y transporte de las aguas residuales a través de los colectores generales.

d) El tratamiento y depuración de aguas residuales urbanas.

e) Las aguas pluviales y su tratamiento.

3. De acuerdo con lo señalado en los puntos anteriores y de conformidad con la normativa que resulte de aplicación, para ejercer sus competencias en materia de aguas el área metropolitana realizará, mantendrá y conservará las infraestructuras precisas, ejecutará las obras necesarias, excepto aquellas declaradas de interés de la Comunidad Autónoma o de interés general del Estado, y organizará la prestación de los correspondientes servicios.

4. Con carácter previo al inicio de la prestación de sus servicios, el área metropolitana elaborará las ordenanzas por las que estos se deberán regir, que se someterán al ente Aguas de Galicia en los supuestos previstos en el artículo 89 del vigente texto refundido de la Ley de aguas, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio. En todo caso, las ordenanzas deberán dar cumplimiento a los reglamentos marco de los servicios de saneamiento y abastecimiento dictados en desarrollo de la legislación de aguas de Galicia.

Artículo 24. Gestión de residuos.

El Área Metropolitana de Vigo, en este ámbito competencial, ejercerá las siguientes funciones:

a) Elaborar y aprobar su plan metropolitano de gestión de residuos según el procedimiento previsto por la normativa de residuos y de conformidad con los planes autonómicos sobre la materia, e incluir en él la instalación de los puntos limpios y las infraestructuras necesarias para la recepción de aquellos residuos que requieran de una gestión específica por su tamaño, características o composición.

1. El inicio de la tramitación del plan metropolitano de residuos será comunicado a la Xunta de Galicia con el fin de que la consejería con competencias sobre medio ambiente decida sobre la necesidad de someter dicho plan a los trámites de evaluación ambiental estratégica.

2. La aprobación definitiva del plan por parte del área metropolitana requerirá, en todo caso, informe previo favorable de la consejería de la Xunta de Galicia competente en materia

de gestión de residuos sobre su compatibilidad con los objetivos previstos en la planificación autonómica.

b) Asumir la gestión de la recogida, transporte, valorización y eliminación de todo tipo de residuos urbanos, que se considerará a todos los efectos como parte del plan autonómico de residuos.

Sección 6.ª Prevención y extinción de incendios

Artículo 25. *Prevención y extinción de incendios.*

El Área Metropolitana de Vigo podrá asumir la prestación de servicios de titularidad municipal en materia de prevención y extinción de incendios.

En el marco de la planificación general que le corresponde a la Xunta de Galicia, el Área Metropolitana de Vigo y el Consorcio Provincial para la Extinción de Incendios podrán coordinar sus facultades en orden a una más efectiva prestación de los servicios.

Sección 7.ª Protección civil y salvamento

Artículo 26. *Protección civil y salvamento.*

El Área Metropolitana de Vigo podrá asumir la coordinación de los efectivos de protección civil y de salvamento en el ámbito de su territorio, sin perjuicio de la atribución de competencias que proceda en el caso de activación de planes de protección civil de ámbito superior que estén aprobados y homologados.

Sección 8.ª Ordenación territorial y cooperación urbanística

Artículo 27. *Ordenación territorial.*

En el marco de la planificación territorial y sectorial de la Xunta de Galicia, la ordenación territorial y urbanística integrada del territorio del Área Metropolitana de Vigo se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

- a) El plan territorial integrado metropolitano.
- b) Los planes y proyectos sectoriales metropolitanos.

Artículo 28. *Plan territorial integrado metropolitano.*

1. En desarrollo de las Directrices de ordenación del territorio de Galicia, el Área Metropolitana de Vigo redactará un plan territorial integrado metropolitano, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de ordenación del territorio.

Para la redacción del plan territorial integrado se establecerá un procedimiento de colaboración con la consejería competente en materia de ordenación del territorio y con las consejerías competentes en las materias que lo regulan para garantizar su coherencia territorial con el sistema de planificación en serie establecido con las Directrices de ordenación del territorio.

2. En el ámbito de sus competencias, el plan territorial integrado metropolitano tiene como misión la organización del territorio metropolitano, por sus características homogéneas, de tamaño y sus relaciones funcionales, que hacen necesaria una planificación infraestructural y de equipamientos de tipo metropolitano y carácter integrado, de cara a un desarrollo sostenible y equilibrado de todos los ayuntamientos integrantes.

3. Las determinaciones del plan territorial integrado metropolitano serán las establecidas en el artículo 13 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

4. El Plan territorial integrado metropolitano del Área Metropolitana de Vigo se elaborará en el marco de las Directrices de ordenación del territorio de Galicia y deberá respetar en todo los diferentes planes territoriales integrados que afecten total o parcialmente al ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo.

Artículo 29. *Planes y proyectos sectoriales metropolitanos.*

Los planes y proyectos sectoriales metropolitanos, en el marco de las determinaciones vinculantes establecidas por el plan territorial integrado metropolitano, tendrán como finalidad alguna de las establecidas en el apartado 1 del artículo 22 de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

En el ámbito de sus competencias, la calificación de incidencia supramunicipal de los planes y proyectos sectoriales metropolitanos corresponderá a la asamblea metropolitana.

Artículo 30. *Cooperación en materia urbanística.*

El Área Metropolitana de Vigo podrá ejercer funciones de asistencia y cooperación con los municipios integrados en ella, especialmente con los de menor capacidad económica y de gestión, para colaborar en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

En este sentido, se determinará en la comisión mixta paritaria la transferencia de competencias en esta materia por parte de la Diputación Provincial de Pontevedra a favor del área metropolitana, así como los recursos económicos, humanos y materiales para su ejercicio.

Artículo 31. *Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo.*

1. Se crea la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo como órgano de coordinación interadministrativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo adscrito a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. La presidencia de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo corresponderá a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a la persona en quien delegue. La vicepresidencia corresponderá a quien sea titular de la presidencia del Área Metropolitana. Esta comisión estará integrada por veinte miembros, además de la presidenta o presidente de la Comisión, diez en representación de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y diez en representación del Área Metropolitana de Vigo, cinco de los cuales serán elegidos por el Ayuntamiento de Vigo en proporción al número de concejales que tenga cada grupo político en el Pleno. Entre estos diez vocales se incluye al vicepresidente o vicepresidenta.

3. Corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo:

a) La articulación del plan territorial integrado metropolitano con los demás planes territoriales integrados que afecten a su territorio, cuyas determinaciones serán vinculantes para aquel.

b) La aprobación definitiva del plan territorial integrado metropolitano y de los planes y proyectos sectoriales formulados y tramitados por el Área Metropolitana de Vigo, según lo previsto en los artículos 28 y 29 de la presente ley.

c) La aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos integrantes y sus modificaciones, cuya competencia, según la normativa vigente, corresponde a la consejera o al consejero, en el marco del plan territorial integrado metropolitano. A estos efectos será necesario que esté aprobado definitivamente el plan territorial integrado metropolitano.

d) El ejercicio de las demás competencias que, en materia de ordenación territorial y urbanística del Área Metropolitana de Vigo, le delegue la Administración de la Xunta de Galicia.

4. Por decreto del Consejo de la Xunta de Galicia se determinará el régimen de organización y funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo.

Sección 9.^a Coordinación en las tecnologías de la información y de la comunicación

Artículo 32. *Ayuntamientos en red.*

Los ayuntamientos del Área Metropolitana de Vigo, con objeto de mejorar la eficacia, garantizar el acceso de la ciudadanía a internet y promover su participación, crearán y gestionarán una plataforma informática común, que permitirá, entre otras cosas:

- a) Elaborar un catálogo de prestaciones y servicios en línea común para todos los ciudadanos del área.
- b) Unificar determinados trámites administrativos a través de la red para que sean fácilmente identificables y realizables por los ciudadanos.
- c) Cooperar con los ayuntamientos para que incrementen este tipo de prestaciones en línea para los ciudadanos.
- d) Promover y extender el uso de internet y de las nuevas tecnologías en el ámbito de actuación del área.
- e) Centralizar y coordinar los servicios técnicos informáticos, en la búsqueda de la reducción de costes, de la optimización de recursos y de la instauración de economías de escala.

Sección 10.^a Programas de cohesión social y territorial

Artículo 32 bis.

Planificar y evaluar programas que permitan, desde las políticas sociales públicas, y con la participación de los agentes sociales, reducir la desigualdad interterritorial y contribuyan a mejorar las garantías de protección y atención social de los vecinos y vecinas del Área Metropolitana.

CAPÍTULO IV

Hacienda del Área Metropolitana de Vigo

Artículo 33. *Hacienda del Área Metropolitana de Vigo.*

1. La hacienda del Área Metropolitana de Vigo estará constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los cánones y demás derechos por la utilización de bienes públicos y tributos propios, clasificados en tasas y contribuciones especiales, en los términos de la legislación aplicable en materia de haciendas locales.
- c) Las aportaciones económicas de los municipios integrados en el área metropolitana, que serán fijadas por la asamblea metropolitana, previa propuesta de la junta de gobierno metropolitana, y que consistirán:

1. En una cantidad fija por habitante igual para cada ayuntamiento, que, necesariamente, deberá cubrir el sistema general de financiación del Área Metropolitana de Vigo.

2. En una cantidad, que será acordada en las comisiones mixtas paritarias y que dependerá de los servicios transferidos, calculada según las premisas de racionalidad y de no incrementar el gasto público y determinada por el coste efectivo neto.

Para tal fin, los ayuntamientos integrados en el área metropolitana consignarán, en sus presupuestos, las cantidades precisas.

Si las aportaciones económicas no se efectuasen, el área metropolitana, a través de la persona que ocupe la presidencia, podrá solicitarle a la Comunidad Autónoma que retenga, previa instrucción del correspondiente procedimiento y con cargo a las transferencias de carácter incondicionado y no finalista que esta pueda tener reconocidas a favor de los

ayuntamientos deudores, los fondos del municipio deudor hasta la cuantía en que se cifre la deuda en cuestión y que los ingrese en la hacienda del área metropolitana.

d) Las transferencias, subvenciones y aportaciones en general provenientes de otras administraciones públicas, incluidas las aportaciones dirigidas a la financiación de servicios y competencias específicos previamente traspasados, delegados o encomendados calculadas según la premisa de no incrementar el gasto público y determinadas por el coste efectivo neto. Las aportaciones de los servicios traspasados por la Xunta de Galicia serán acordadas en las comisiones mixtas paritarias según lo establecido en la presente ley. También, en su caso, las que se pudiesen conceder con carácter no finalista.

e) El producto de las operaciones de crédito.

f) Los percibidos en concepto de precios públicos.

g) El producto de las multas y sanciones que el área metropolitana pueda imponer en el ámbito de sus competencias.

h) Las demás prestaciones de derecho público.

i) Los recursos procedentes de la UE y de programas comunitarios.

j) Los recursos que, con carácter de afectados, pudiesen establecerse en los presupuestos generales del Estado en concepto de financiación de determinados servicios específicos.

k) Las donaciones de entidades particulares.

k bis) Participación en los tributos del Estado y de la Xunta de Galicia, en los términos que acuerden la Comisión Nacional de Administración Local y la Subcomisión Permanente de Régimen Económico y Financiero de la Comisión Gallega de Administración Local, respectivamente, sin que en ningún caso esta última suponga la alteración del coeficiente global de participación de las administraciones locales en los ingresos de la Comunidad Autónoma.

l) Cualquier otro que le corresponda percibir o, en su caso, se establezca de acuerdo con las leyes.

2. El área metropolitana tendrá capacidad para adquirir, gravar y enajenar bienes, y se obligará mediante relaciones de derecho público y privado. Su régimen presupuestario y contable será el que se señala en la legislación de aplicación en materia de haciendas locales y en su normativa de desenvolvimiento para los entes locales.

CAPÍTULO V

Personal del Área Metropolitana de Vigo

Artículo 34. *Personal del Área Metropolitana de Vigo.*

1. El Área Metropolitana de Vigo podrá contar con el siguiente personal público:

a) El personal funcionario de carrera.

b) El personal funcionario interino.

c) El personal laboral.

2. El Área Metropolitana de Vigo formará la relación de todos los puestos de trabajo existentes en su organización bajo criterios de austeridad y de no incrementar el gasto público, por lo que promoverá la movilidad del personal entre el área metropolitana y los municipios que forman parte de ella y hará las previsiones respectivas según lo establecido en el Estatuto básico del empleado público y en la normativa autonómica de aplicación a las entidades locales.

3. El personal del Área Metropolitana de Vigo será principalmente personal traspasado de las diferentes administraciones que transfieran competencias y servicios. En el supuesto de que el área metropolitana quiera incorporar personal no traspasado, la junta de gobierno metropolitana deberá presentar una propuesta jurídica, económica y de oportunidad, que será aprobada por mayoría absoluta por la asamblea metropolitana.

4. El régimen jurídico de aplicación al personal del área metropolitana será el previsto en la legislación vigente para el personal al servicio de las entidades locales.

Artículo 35. Personal directivo.

1. La directora o el director general que se cree según el artículo 3.3 de esta norma tendrá en todo caso la consideración de personal directivo. El personal directivo deberá ser seleccionado entre personal empleado público o profesionales del sector privado, tituladas o titulados superiores en ambos casos, e con más de cinco años de ejercicio profesional en el segundo. Su designación atenderá a criterios de mérito, capacidad e idoneidad, e se llevará a cabo mediante procedimientos que garanticen la publicidad y la concurrencia.

2. La directora o el director general ejercerá, en su caso, las siguientes funciones:

a) Impulsar y dirigir los servicios técnicos y administrativos que se creen para el ejercicio de las competencias del área metropolitana.

b) Velar por el establecimiento de métodos de gestión que garanticen una prestación eficiente y de calidad de los servicios metropolitanos.

3. Al personal directivo le son de aplicación las causas de incapacidad e incompatibilidad establecidas para los miembros de las corporaciones locales y lo establecido por la legislación general para el personal al servicio de las administraciones públicas.

4. Cuando el personal directivo reúna la condición de personal laboral estará sometido a la relación laboral de carácter especial de alta dirección.

5. El personal directivo puede asistir a las sesiones de los órganos de gobierno del Área Metropolitana de Vigo si es requerido por la presidenta o por el presidente o si así lo solicita la mayoría de los miembros.

Artículo 36. Oferta de empleo público.

El Área Metropolitana de Vigo aprobará anualmente su oferta pública de empleo, y promoverá la movilidad del personal entre el área metropolitana y los municipios que forman parte de ella, en la que se expresarán las necesidades de recursos humanos, con asignación presupuestaria y autorización de la asamblea metropolitana, cuando deban proveerse mediante la incorporación de personal de nuevo ingreso.

Artículo 37. Funcionarias y funcionarios con habilitación de carácter estatal.

1. Serán funciones públicas necesarias en el Área Metropolitana de Vigo, cuya responsabilidad administrativa estará reservada a funcionarias o a funcionarios con habilitación de carácter estatal:

a) La de secretaría, comprensiva de la fe pública y del asesoramiento legal preceptivo.

b) La de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria y la de contabilidad, tesorería y recaudación.

2. La clasificación y provisión de los puestos de trabajo reservados a funcionarias o funcionarios con habilitación de carácter estatal en el Área Metropolitana de Vigo serán las reguladas en la normativa sobre el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Galicia con respecto al personal funcionario con habilitación de carácter estatal.

3. El régimen jurídico de aplicación al personal funcionario con habilitación de carácter estatal del Área Metropolitana de Vigo será el previsto en la legislación vigente para estos empleados públicos.

Disposición adicional primera. Constitución de la primera asamblea metropolitana.

1. Cada ayuntamiento, en el plazo de treinta días desde la entrada en vigor de la presente ley, debe convocar la sesión o las sesiones extraordinarias del pleno para designar a sus representantes a la asamblea metropolitana que no sean miembros natos de ella.

2. La primera sesión constitutiva de la asamblea metropolitana se realizará en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y su convocatoria corresponderá a la alcaldesa o al alcalde del municipio de Vigo.

3. Se constituirá una mesa de edad, integrada por los representantes de mayor y menor edad presentes en la sesión, en la que actuará como secretaria o secretario en la primera constitución la secretaria o el secretario general del Pleno del Ayuntamiento de Vigo.

Disposición adicional segunda. *Cesación de la participación de los ayuntamientos en otros entes asociativos.*

1. En el caso de entidades asociativas supramunicipales cuyo ámbito territorial y competencial esté incluido íntegramente dentro del ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo, solamente se podrá justificar que no se disuelvan o que se cree una nueva cuando desarrollen actividades con características especiales y cuando por razones de eficacia justifiquen el desarrollo de tales funciones por una entidad supramunicipal diferente del Área Metropolitana de Vigo.

2. Constituida la asamblea metropolitana y mediante una comisión mixta, los órganos de gobierno deberán poder acordar con los de la Mancomunidad Intermunicipal de Vigo el procedimiento y las condiciones en que deben ser traspasados al Área Metropolitana de Vigo los servicios, los medios materiales, financieros y personales, los derechos y obligaciones de titularidad de la mancomunidad, así como todo cuanto proceda a efectos de la sustitución de la mancomunidad por el Área Metropolitana de Vigo en los órganos, organismos, instituciones, consorcios, sociedades y demás entes públicos y privados de los que forma parte o en que esté representada. Los municipios mancomunados, previamente a lo que se determina al principio de este apartado, deben manifestar la voluntad de participar, de conformidad con los preceptos legales y estatutarios de aplicación, en la disolución, si procede, de la Mancomunidad Intermunicipal de Vigo.

Disposición adicional tercera. *Participación de las otras administraciones en el ejercicio de las competencias asumidas por el Área Metropolitana de Vigo.*

Los ayuntamientos integrados en el Área Metropolitana de Vigo y en la diputación no podrán dotar créditos en sus presupuestos ni aprobar expedientes de gasto para el reconocimiento de obligaciones en aquellas competencias cuyos servicios hubiesen sido efectivamente traspasados. La Xunta de Galicia y el resto de administraciones que traspasen servicios al Área Metropolitana de Vigo tampoco podrán ejecutar gasto para la financiación de estos servicios transferidos.

Disposición adicional cuarta. *Traspaso de servicios y funciones de la Comunidad Autónoma al Área Metropolitana de Vigo.*

1. El traspaso efectivo de los medios y servicios que con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley eran ejercidos por la Comunidad Autónoma se efectuará después de los acuerdos de transferencia correspondientes, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable y en los siguientes apartados.

2. Para el procedimiento de traspaso de los medios y servicios necesarios para el ejercicio de las competencias transferidas desde la Comunidad Autónoma al Área Metropolitana de Vigo se crea una comisión mixta paritaria integrada por un máximo de seis miembros.

La comisión será presidida por la consejera o el consejero competente en materia de régimen local, y formarán parte de ella, siempre, la consejera o el consejero competente en la materia objeto del traspaso, así como un representante de la Consejería de Hacienda.

La principal función de este órgano será concretar los términos en que los traspasos se deban realizar en lo que se refiere al coste de los servicios, medios materiales y humanos, condiciones de ejercicio y demás necesarios. El traspaso de medios y servicios que se efectúe desde la Comunidad Autónoma al área metropolitana deberá ir acompañado de una adecuada y suficiente transferencia de recursos a favor de esta última que le garantice un óptimo y efectivo desempeño de las competencias transferidas.

Elaboradas por consenso de ambas representaciones las propuestas de traspaso, se solicitará, antes de su elevación al Consejo de la Xunta de Galicia, informe de la Comisión Gallega de Cooperación Local.

La materialización de la transferencia requerirá la aprobación, tanto por el Consejo de la Xunta de Galicia como por la asamblea metropolitana, de las propuestas consensuadas en las comisiones mixtas paritarias.

3. Las propuestas de las comisiones mixtas paritarias deberán contener, en todo caso, sin perjuicio de las adaptaciones que procedan, las siguientes previsiones:

- a) La referencia a las normas legales que justifican el traspaso.
- b) La relación de las competencias y servicios que se traspasan, así como la de los que reserva para sí la administración transferente.
- c) La identificación concreta, en su caso, y la especificación de aquellas funciones concurrentes y compartidas entre ambas administraciones, con la determinación de las formas institucionales de cooperación entre ellas.
- d) El inventario detallado de los bienes, derechos y obligaciones de la Administración que estén adscritos a la prestación del servicio que se transfiera, con especificación de los datos que permitan la correcta identificación de los bienes inmuebles y con determinación de los contratos afectados por el traspaso.
- e) Las relaciones nominales del personal adscrito a los servicios que se transfieran, con expresión de su número de registro de personal y, además, si se trata de personal funcionario, cuerpo, puesto de trabajo, situación administrativa y régimen de retribuciones básicas y complementarias. En el caso de personal laboral, se expresará su categoría, puesto de trabajo y régimen de retribuciones.
- f) La relación de vacantes, dotadas presupuestariamente, y de los servicios que se traspasen, con indicación del cuerpo a que están adscritas, nivel orgánico e importe de la dotación económica.
- g) La valoración del coste efectivo del servicio, teniendo en cuenta que, cuando se traspasen servicios cuya prestación esté gravada con tasas o reporte de ingresos de derecho privado, su importe aminorará la valoración del coste efectivo del servicio transferido. Se entiende por coste efectivo el que corresponda al gasto corriente, así como, en su caso, el gasto de nueva inversión y de reposición y las subvenciones condicionadas.
- h) El coste efectivo neto de los servicios traspasados, calculado según el apartado 2 de la disposición adicional quinta, y las modificaciones que, en su caso, se deban operar en los presupuestos municipales, así como los criterios de actualización en el futuro o el porcentaje equivalente sobre los ingresos de dichos presupuestos.
- i) La referencia a la documentación administrativa referida a la competencia o servicio transferido.
- j) La fecha de efectividad del traspaso. Antes de esta fecha deberán haberse formalizado cuantos documentos y actuaciones sean precisos para garantizar la titularidad y disponibilidad por el área metropolitana de los bienes y derechos que se transfieran.

Disposición adicional quinta. *Subrogación de la titularidad de las concesiones y traspaso de empleadas o empleados públicos.*

1. La aprobación de los acuerdos de transferencia supondrá la subrogación en la titularidad de todas las concesiones de los servicios públicos y de todos los contratos administrativos formalizados que pasen a ser competencia del Área Metropolitana de Vigo y que estén en vigor en el momento en que se haga efectiva la asunción de dicha gestión.

2. El método de cálculo del coste efectivo neto de los servicios transferidos al Área Metropolitana de Vigo viene determinado por el cálculo del coste efectivo de la prestación del servicio en el momento de la transferencia; entendiéndose por coste efectivo el importe total comprensivo del gasto corriente y el de reposición, según la letra g) del apartado 3 de la disposición anterior, así como también de las subvenciones con el carácter de condicionadas, si las hubiese. Calculado dicho importe total, habría que determinar la carga neta asumida por cada administración delegante, que vendrá dada por la diferencia entre el coste efectivo y el importe de la recaudación líquida obtenida por tasas e ingresos que graven la prestación del servicio transferido.

3. A las empleadas o a los empleados públicos que en el marco de lo dispuesto en la presente ley pasen a prestar servicios en otra administración pública se les respetarán, en todo caso, el grupo del cuerpo o escala de procedencia, así como los derechos económicos inherentes al grado personal que tuviesen consolidados.

Las empleadas o los empleados públicos transferidos permanecerán, por lo que se refiere a su cuerpo y escala de la administración de origen, en la situación de servicios en

otras administraciones públicas, que les permitirá mantener con respecto a ellos todos sus derechos, como si estuviesen en servicio activo, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado y de desarrollo autonómico.

Disposición adicional sexta. *Traspaso de servicios y funciones de las entidades locales territoriales al Área Metropolitana de Vigo.*

1. Cuando se trate de competencias de la Diputación, de los municipios o de otras entidades locales atribuidas por la presente ley al Área Metropolitana de Vigo, se constituirá para cada entidad local una comisión paritaria mixta, integrada por tres personas representantes del respectivo ente, elegidas por el Pleno o por un órgano equivalente, y otras tres del Área Metropolitana, elegidas por la Asamblea Metropolitana.

2. La Comisión será presidida por la presidenta o presidente del Área Metropolitana de Vigo y formarán parte de ella las dos personas representantes metropolitanas elegidas por la Asamblea Metropolitana. Las personas representantes del ayuntamiento serán elegidas por el Pleno, siendo las alcaldesas o alcaldes siempre miembros natos de la Comisión.

3. La materialización del traspaso de las competencias de las entidades locales se realizará en los términos establecidos en las dos disposiciones anteriores, así como en la normativa autonómica vigente, y requerirá la aprobación, tanto por el órgano competente de la corporación local –según lo establecido en la legislación básica de régimen local– como por la Asamblea Metropolitana, de las propuestas consensuadas en las comisiones mixtas paritarias.

4. En el ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo, este ente asumirá el ejercicio de las funciones y servicios correspondientes a las competencias previstas en la presente ley que venían siendo ejercidas por la Diputación Provincial, con pleno respeto al núcleo esencial de la autonomía provincial.

A estos efectos, la Diputación Provincial cederá, previo acuerdo, las funciones y servicios correspondientes a las competencias previstas en la presente ley en favor del Área Metropolitana de Vigo, para su gestión dentro del ámbito territorial de los municipios integrantes, así como los recursos materiales, personales y financieros necesarios para su ejecución, que deberán ser acordados en la Comisión Mixta Paritaria.

5. Las aportaciones económicas municipales que conlleven los servicios traspasados serán calculadas atendiendo a las premisas de racionalidad y de no incremento del gasto público y determinadas, en todo caso, por el coste efectivo neto.

Disposición adicional séptima. *Vinculación del ámbito territorial del Área Metropolitana de Vigo.*

A efectos de la elaboración de los distintos instrumentos de planificación autonómica, exceptuando aquellos instrumentos de ordenación territorial establecidos en el artículo 29, el Área Metropolitana de Vigo tendrá la consideración de área de delimitación territorial preferente para la planificación organizativa a que se refiera.

Disposición adicional octava. *Ampliación del ámbito territorial.*

El ámbito territorial establecido en el artículo 2 de la presente ley podrá ser ampliado por decreto del Consejo de la Xunta de Galicia, previa audiencia del ayuntamiento afectado, de la Comisión Gallega de Delimitación Territorial, de la asamblea metropolitana y de la consejería con competencias en materia de régimen local.

La ampliación establecida en esta disposición será de aplicación a aquellos municipios limítrofes con algún otro que ya forme parte del Área Metropolitana cuyos núcleos de población tengan vinculaciones económicas y sociales que hagan precisas la planificación conjunta y la coordinación de determinados servicios y obras para garantizar su prestación integral y adecuada en el ámbito de todo el territorio, así como para conseguir la eficacia de las inversiones públicas.

Por tanto, en caso de que la solicitud de un municipio se refiera a un nuevo ingreso, habrán de concurrir las circunstancias señaladas en el párrafo anterior.

Disposición adicional novena. *Suspensión de obligaciones económicas.*

1. Transcurridos dos años desde su incorporación al Área Metropolitana, y siempre que no se haya materializado la adhesión a alguno de los servicios públicos prestados por el organismo metropolitano, el ayuntamiento, previo acuerdo por mayoría absoluta del Pleno de la corporación municipal, podrá suspender durante dos años el cumplimiento de sus obligaciones económicas.

2. La Junta de Gobierno Metropolitana tomará razón del acuerdo municipal y declarará la suspensión del derecho de voto del representante del municipio solicitante por idéntico plazo.

Disposición adicional décima. *Abandono del Área Metropolitana.*

1. Finalizado el período de suspensión previsto en la disposición adicional novena, el ayuntamiento, previo acuerdo por mayoría absoluta del Pleno de la corporación municipal, deberá comunicar a la Junta de Gobierno Metropolitana la decisión de reincorporarse como miembro de pleno derecho o solicitar el abandono del Área Metropolitana definitivamente.

2. El abandono será aceptado por el Consejo de la Xunta de Galicia, en el plazo de seis meses, mediante decreto en el que se alterará el ámbito territorial del Área Metropolitana y que se dictará previo trámite de audiencia previsto en la disposición adicional octava.

3. En tanto no se apruebe el decreto a que se refiere el párrafo anterior, el municipio continuará en la situación prevista en la disposición adicional novena.

Disposición adicional decimoprimer. *Efectiva puesta en funcionamiento del Área Metropolitana de Vigo.*

1. La efectiva puesta en funcionamiento del Área Metropolitana de Vigo requerirá la previa integración efectiva del transporte urbano de Vigo en el Plan de transporte metropolitano de Galicia, tras la formalización del correspondiente convenio de adhesión entre la Xunta de Galicia y el municipio. Esta incorporación se realizará en las mismas condiciones que el resto de los municipios gallegos adheridos al plan, garantizando la igualdad de tratamiento de todas las personas usuarias.

2. Dicha incorporación no supondrá incremento alguno en la aportación prevista en el Plan de transporte metropolitano de Galicia para la Xunta de Galicia o para los otros municipios, ni limitación alguna al número de personas usuarias.

Disposición transitoria primera. *Acuerdos que afecten a servicios transferidos.*

En el reglamento orgánico se podrá prever que en los acuerdos de la asamblea metropolitana, de la junta de gobierno metropolitana y del resto de órganos complementarios en que estén presentes concejales o concejales metropolitanos y que afecten a servicios transferidos únicamente puedan participar aquellos representantes de los ayuntamientos que hayan transferido dichos servicios, o bien establecer mecanismos de reparto proporcional de estos.

Disposición transitoria segunda. *Procedimiento de designación de las concejales o de los concejales metropolitanos del artículo 6.4.b).*

Hasta que el reglamento orgánico establezca otro sistema de designación de las concejales o de los concejales metropolitanos, y en todo caso para la constitución de la primera asamblea metropolitana, el procedimiento de designación de los representantes del artículo 6.4.b) tendrá carácter reglado para cada ayuntamiento y se llevará a cabo por el sistema DHont según las siguientes reglas:

a) Se ordenan de mayor a menor en una columna las cifras de concejales o concejales que cada candidatura hubiese conseguido en el ayuntamiento en las elecciones municipales.

b) Se divide el número de concejales o concejales obtenidos por cada candidatura entre 1, 2, 3, etcétera, hasta el número de representantes que le corresponden a ese ayuntamiento según el artículo 5.2. Las concejales o los concejales metropolitanos se atribuyen a las candidaturas que obtengan cocientes mayores, atendiendo a un orden

descendente. En caso de empate en el cociente en la última concejala o concejal metropolitano, este corresponderá a aquella candidatura que haya obtenido mayor número de votos.

c) Cuando la persona titular de la alcaldía o miembro nato pertenezca a un grupo municipal con representación según la letra anterior, este será uno de los concejales o de las concejalas que le correspondan a su grupo. Si la alcaldesa o el alcalde o miembro nato no pertenece a un grupo municipal con representación según la letra anterior, este será uno de los concejales o concejalas metropolitanos que le corresponden al ayuntamiento, y el resto se distribuirá según el sistema dispuesto en la letra anterior.

Disposición transitoria tercera. *Gestión del abastecimiento en alta.*

El área metropolitana asumirá la gestión del abastecimiento en alta y fijará las tarifas que se cobrarán a los ayuntamientos que se suministren de los embalses, aunque estos ayuntamientos no hubiesen transferido al Área Metropolitana de Vigo efectivamente la gestión del ciclo integral del agua por no haber terminado los procedimientos de traspaso de estos servicios.

Se entenderá como abastecimiento en alta el definido como tal en la legislación sectorial de aguas.

Disposición transitoria cuarta. *Extinción de los contratos existentes.*

La extinción progresiva de los contratos de gestión de servicios de transporte público regular de viajeros y viajeras que no atiendan exclusivamente tráfico en territorio del Área Metropolitana de Vigo determinará la asunción por esta de las competencias establecidas en el artículo 21.1, respecto al territorio metropolitano, conservando la Xunta de Galicia las competencias sobre el territorio no metropolitano, sin perjuicio de la necesaria coordinación.

Disposición transitoria quinta. *Régimen de las nuevas incorporaciones.*

En tanto el Área Metropolitana de Vigo no proceda a la elaboración y aprobación del plan de explotación del transporte metropolitano previsto en el artículo 21.2, los municipios que se adhieran al Área Metropolitana con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley deberán incorporarse, con carácter inmediato, al Plan de transporte metropolitano de Galicia.

Disposición derogatoria. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley, y expresamente se derogan los artículos 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 e 134 de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.*

1. Se añade un nuevo artículo 15 bis, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 15 bis. *Procedimiento de aprobación de planes territoriales integrados de ámbito metropolitano.*

1. Corresponde a la asamblea metropolitana acordar la iniciación del procedimiento de elaboración. Este acuerdo será motivado y señalará las causas que lo justifiquen.

De no iniciarse el procedimiento de elaboración en el plazo de dos años, contados desde la constitución del área metropolitana, la consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá subrogarse en el ejercicio de esta iniciativa. Iniciado el correspondiente expediente por la consejería, el área metropolitana deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, y remitirá a la citada consejería cuantas actuaciones haya practicado, sin perjuicio de la participación que le pueda corresponder en el expediente iniciado por la Comunidad Autónoma de Galicia.

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 5 Ley del Área Metropolitana de Vigo

Este acuerdo, que deberá ser publicado en el *Diario Oficial de Galicia*, en el boletín oficial de la provincia a que pertenezca el área metropolitana y por lo menos en dos de los periódicos de mayor circulación en el ámbito territorial del área metropolitana, se notificará, además, a los ayuntamientos afectados y a la diputación provincial respectiva.

2. Una vez acordada la iniciación del plan territorial integrado, se establecerá un procedimiento de colaboración con la consejería competente en materia de ordenación del territorio para garantizar su coherencia territorial con el sistema de planificación en serie establecido con las Directrices de ordenación del territorio.

3. Redactado el plan territorial integrado metropolitano, y antes de su aprobación inicial por la asamblea metropolitana, se someterá a informe de las corporaciones locales integrantes del área metropolitana, que lo emitirán en el plazo máximo de dos meses.

Asimismo, se solicitarán de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten necesarios, que deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. Una vez que el expediente esté completo, se remitirá a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio para su informe, que será preceptivo y vinculante y que deberá ser emitido en el plazo de dos meses. Este informe versará únicamente sobre el exacto cumplimiento de los trámites establecidos y sobre la adecuación del plan a las Directrices de ordenación del territorio y a los demás planes territoriales integrados que afecten total o parcialmente a su territorio.

5. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública por un período de dos meses y se solicitará informe de la Delegación del Gobierno, que lo deberá emitir en el mismo plazo.

6. La asamblea metropolitana, a la vista del resultado de la información pública y de los informes producidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedan. Si con motivo de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos tuviesen que introducirse modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, podrá disponer de un nuevo período de información pública y consulta de igual duración que el anterior.

7. Tras la aprobación provisional, la asamblea metropolitana elevará el expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo, que procederá, en su caso, a su aprobación definitiva y a su publicación en los diarios oficiales señalados en el apartado 1.»

2. Se añade un nuevo artículo 25 bis, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 25 bis. *Procedimiento de aprobación de los planes y proyectos sectoriales metropolitanos.*

1. La iniciativa podrá partir de la propia asamblea metropolitana, de cualquier ayuntamiento integrado en ella, de una persona física o jurídica o de otra administración pública.

2. La asamblea metropolitana, después del informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Área Metropolitana de Vigo, será el órgano competente para la declaración del plan o proyecto como de incidencia supramunicipal.

3. Tras su aprobación inicial por la asamblea metropolitana, se someterá durante el plazo mínimo de un mes a los trámites de información pública mediante los correspondientes anuncios en el *Diario Oficial de Galicia* y en el boletín oficial de la provincia respectiva, audiencia a los municipios integrantes del área metropolitana y anuncio en uno de los periódicos de mayor circulación en el ámbito territorial metropolitano.

4. Después del examen de las alegaciones presentadas, la asamblea metropolitana procederá a su aprobación provisional, introducirá, en su caso, las modificaciones o correcciones que procedan y elevará el expediente completo a la

consejería competente en materia de ordenación del territorio, que lo pondrá a disposición de todas las consejerías afectadas para que puedan alegar lo que consideren conveniente. Con toda esta documentación, la consejería competente en materia de ordenación del territorio emitirá su informe preceptivo y vinculante en un plazo máximo de dos meses.

5. La consejería competente en materia de ordenación del territorio remitirá el plan o proyecto sectorial metropolitano a la comisión de ordenación del territorio y urbanismo, junto con el informe preceptivo, a efectos de su aprobación definitiva, que será publicada en el *Diario Oficial de Galicia* y en el boletín oficial de la provincia respectiva.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.*

1. En el artículo 85.7, en su tercer párrafo, se sustituye «el consejero o consejera» por «el órgano competente para acordar la aprobación definitiva».

2. Se añade un nuevo apartado al artículo 89 con la siguiente redacción:

«3. La aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal y de sus modificaciones de los ayuntamientos integrantes de un área metropolitana corresponde al órgano competente que designe la ley de creación del área metropolitana, una vez aprobado definitivamente su plan territorial integrado.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia.*

1. Se modifica el artículo 2, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 2.

1. Disfrutan de la condición de entidades locales no territoriales las mancomunidades de municipios, los consorcios locales y las entidades locales menores.

2. Las áreas metropolitanas tendrán la consideración de entidades locales supramunicipales de carácter territorial.»

Disposición final cuarta. *Habilitación normativa.*

Se autoriza al Consejo de la Xunta de Galicia para dictar las disposiciones reglamentarias de desarrollo y ejecución de la presente ley.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al mes siguiente de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

§ 6

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 34, de 19 de febrero de 2016
«BOE» núm. 81, de 4 de abril de 2016
Última modificación: 9 de febrero de 2017
Referencia: BOE-A-2016-3191

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

La Comunidad Autónoma de Galicia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 27.3 de su Estatuto de autonomía, aprobado mediante la Ley orgánica 1/1981, de 6 de abril, ostenta la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

El ejercicio de la competencia urbanística se inició en nuestra Comunidad Autónoma con la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la Ley del suelo a Galicia, continuándose con la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia.

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, supuso el pleno ejercicio por la Comunidad Autónoma gallega de las competencias en materia de urbanismo constitucionalmente atribuidas, de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional. Durante la vigencia de esta ley se promulgaron una sucesión de leyes que modificaron el texto legal inicialmente aprobado.

Pero las modificaciones legislativas del ordenamiento jurídico urbanístico no se han producido solamente a través de la modificación de la normativa autonómica, sino que también el legislador estatal, en el ejercicio de sus competencias con incidencia en el terreno urbanístico, realizó distintas reformas en la legislación básica, debiendo destacar el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El texto refundido de la Ley del suelo supuso una modificación sustancial de la anterior Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones. En la nueva regulación estatal se define el contenido del derecho de propiedad, contemplando los derechos y deberes de los propietarios, así como los derechos y deberes de la ciudadanía, sobre la base de las situaciones básicas del suelo: rural y urbanizado, abandonando de esta manera los conceptos derivados de la clasificación del suelo.

Por lo que respecta a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, esta norma modificó el texto refundido de la Ley del suelo, al objeto de regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones de

rehabilitación de los edificios y de regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

En este contexto, tras más de una década de andadura de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, la propia evolución de la sociedad gallega y la nueva realidad existente, así como los constantes cambios normativos en el terreno urbanístico y medioambiental, a los cuales no puede ser ajeno el legislador, hacen aconsejable abordar una reforma legislativa de manera global que contribuya a un desarrollo de la actividad urbanística de forma racional y equilibrada.

La voluntad del legislador de cara a afrontar un texto legal que regule la materia urbanística en nuestra Comunidad Autónoma es clara: se persigue la promulgación de una ley presidida por los principios de transparencia, claridad, simplificación administrativa, seguridad jurídica y aplicabilidad práctica. En definitiva, con el presente texto se pretende conseguir una norma reguladora del suelo más objetiva, que conforme un documento ágil, accesible a todos los agentes sociales y operadores técnicos y jurídicos, que busque la corresponsabilidad de todos ellos, que posibilite la protección territorial y un desarrollo urbanístico sostenible, que surja del mayor consenso posible y que tenga vocación de estabilidad.

Se está a partir de la idea básica de que el urbanismo es una tarea de todos: todos somos corresponsables de la construcción de nuestro territorio y no podemos eludir nuestra responsabilidad, cada uno en su terreno. Se pretende que la presente Ley del suelo base la formulación del principio del urbanismo responsable.

La Ley del suelo apuesta por la protección territorial y, en particular, por la defensa y respeto del suelo rústico, ya sea por la afección al dominio público o por la presencia de valores merecedores de especial salvaguarda. Y todo ello sin perder de vista la dimensión del suelo rústico como suelo productivo y útil, que debe ser contemplada y potenciada.

Uno de los principios que inspiran la ley es la simplificación administrativa y el interés por la consecución de los principios de agilidad y eficacia en esta materia, sin que ello suponga una merma del respeto a los valores naturales y a la riqueza de nuestro territorio. En este sentido, y en aras de una más adecuada formulación del ordenamiento jurídico urbanístico, se propone mejorar el actual esquema, constituido por la Ley 9/2002, por el Reglamento de disciplina urbanística de Galicia y, de forma supletoria, los reglamentos estatales en materia de planeamiento y gestión. En consecuencia, se considera apropiada la formulación de una Ley del suelo que incorpore las determinaciones legales básicas y que se desarrollará a través de un único reglamento de la Ley del suelo que desarrolle las cuestiones de planeamiento, gestión y disciplina urbanística.

2

Dentro de la búsqueda de la corresponsabilidad, se incardina otro de los principios básicos inspiradores de la ley: el reconocimiento de la autonomía local. En este sentido, se dota a los municipios de mayor competencia en el terreno urbanístico, reservando para la Comunidad Autónoma las competencias referidas al control de legalidad y a la tutela de los intereses supramunicipales.

Dentro del máximo respeto al marco definido por el Tribunal Constitucional, que reconoció a las comunidades autónomas la facultad para determinar, en el ejercicio de su competencia urbanística exclusiva, la participación de los municipios, la nueva ley modula el reparto de atribuciones entre los municipios y la Administración autonómica.

Manifestación clara de este principio de defensa de la autonomía local es el hecho de que con la presente ley se reduzcan considerablemente los usos del suelo rústico sometidos a un control urbanístico previo de la Comunidad Autónoma o que se otorgue a los municipios con una población superior a 50.000 habitantes la competencia para la aprobación definitiva de sus planes generales de ordenación municipal.

Ahora bien, en ese ejercicio de competencias urbanísticas el legislador tiene en cuenta la pluralidad y diversidad del territorio gallego, siendo sensible con las diferencias de recursos existentes en los distintos ayuntamientos. Por ese motivo, se atribuyen a la Administración autonómica competencias para formular y tramitar instrumentos de planeamiento que permitan a los municipios con menos población y recursos disponer de un plan básico que ordene urbanísticamente su término municipal, siempre dentro del respeto estricto a su

autonomía local a través de la participación de la administración afectada en un informe determinante.

Para el ejercicio en común de las competencias urbanísticas, así como para la realización de obras o prestación de servicios públicos, los ayuntamientos podrán constituir mancomunidades y establecer formas de colaboración interadministrativa con otras entidades locales o con la Administración autonómica, de conformidad con la legislación vigente.

3

La ley se compone de un título preliminar, siete títulos, dos disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

El título preliminar define el urbanismo como una función pública, sin perjuicio del reconocimiento que formula de la iniciativa privada. La distribución competencial en materia urbanística entre la Comunidad Autónoma y los municipios se refleja también en este título, que contiene un capítulo dedicado a la competencia y organización administrativa.

4

El título I, dedicado al régimen urbanístico del suelo, regula la clasificación y calificación del suelo, así como el régimen jurídico correspondiente en función de las mismas.

La clasificación del suelo contenida en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, diferenciando el suelo urbano, el suelo de núcleo rural, el suelo urbanizable y el suelo rústico, se estima adecuada al modelo territorial gallego, y, en consecuencia, la presente ley contempla dicha clasificación, si bien introduciendo ciertas matizaciones en relación con las categorías de suelo y el régimen jurídico de aplicación.

El régimen del suelo urbano mantiene en lo esencial los criterios tradicionales para su clasificación y categorización, diferenciando entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado y armonizando las definiciones de estas categorías de suelo con los conceptos contenidos en la legislación estatal del suelo, en particular con las matizaciones introducidas por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se mantiene el reconocimiento de los núcleos rurales como una clase de suelo característica del sistema de asentamientos de la población de Galicia, vinculados al acervo urbanístico de nuestra Comunidad, y que conforman un modelo de ocupación del suelo que tanto ha contribuido al desarrollo armónico de nuestro territorio. El suelo de núcleo rural se categoriza en suelo de núcleo rural tradicional y suelo de núcleo rural común, eliminándose la categoría de suelo de núcleo rural complejo.

Respecto al suelo urbanizable, el legislador ha considerado necesario dotar a este suelo de sustantividad propia, abandonando el carácter residual que tradicionalmente se le venía atribuyendo. En este sentido, el suelo urbanizable se define como el relativo a los terrenos que el planeamiento estime necesarios y adecuados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica o para completar su estructura urbanística.

Se suprime la tradicional categorización del suelo urbanizable en suelo urbanizable delimitado o inmediato y suelo urbanizable no delimitado o diferido. Pese a que la planificación urbanística tiene vigencia indefinida, en la sociedad actual no parece apropiado otorgar la clasificación correspondiente para proceder a la transformación urbanística de unos terrenos y no establecer plazos para su ejecución ni para la delimitación de sectores, razón por la cual se suprime la categoría de suelo urbanizable no delimitado. De esta manera, el plan general de ordenación municipal habrá de contemplar necesariamente la delimitación de los sectores en suelo urbanizable y la determinación de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Otra de las novedades de la presente ley respecto al régimen del suelo es la regulación que se introduce del suelo rústico. El legislador pone en valor el suelo rústico, potenciando los usos económicos de este suelo, dentro del máximo respeto a la preservación de los valores que le son propios, en una apuesta decidida por la explotación y gestión sostenible de los recursos naturales.

Se mantienen las categorías de suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección. Ahora bien, se propone una clarificación y objetivación de la

categorización del suelo rústico protegido, que se definirá de conformidad con las protecciones y afecciones establecidas por las legislaciones sectoriales. Así, el suelo rústico de especial protección será aquel que merezca tal categoría en función de valores objetivos denotados por la legislación sectorial.

No obstante, se entiende legítimo que aquellos ayuntamientos que durante la elaboración de su planeamiento, y como consecuencia del estudio detallado derivado del propio plan, estimen que determinados terrenos, pese a no contar con protección recogida en una legislación sectorial, contienen valores que los hacen merecedores de su clasificación como suelo rústico de especial protección pueden otorgar a estos terrenos tal clasificación, una vez obtenida la conformidad expresa de la administración competente para la tutela de los valores detectados.

No constituye objeto de la presente ley, por tanto, la regulación de los usos urbanísticos en función de la categoría de suelo rústico de protección ante la que nos encontremos. Las limitaciones de los usos de tales suelos serán las establecidas por la propia legislación sectorial que resulte de aplicación.

La ley contempla exclusivamente una relación de usos para el suelo rústico, que desde el punto de vista urbanístico limita de la misma manera el uso del suelo rústico de especial protección, con independencia de su categoría, y el del suelo rústico de protección ordinaria. Ello es así ya que se entiende que todo el suelo rústico es merecedor de ser salvaguardado de usos que no sean consustanciales con su carácter o que puedan disponer de otro emplazamiento. En el suelo rústico de especial protección será preciso atender a las mayores limitaciones que impongan las legislaciones sectoriales aplicables, ya que son estas las encargadas de tutelar los valores objeto de protección.

En cuanto a los procedimientos para implantar los usos admisibles en suelo rústico, en aras de garantizar una mayor autonomía municipal, la ley, con carácter general, suprime la necesidad de obtener autorización urbanística autonómica, siendo suficiente con el título habilitante municipal. Sin embargo, se mantienen dos excepciones para usos en los que se estima que su implantación debe ser objeto de una mayor tutela por parte de la Comunidad Autónoma: las construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agropecuarias y las construcciones que alberguen actividades complementarias de primera transformación de productos del sector primario. En todo caso, será necesario recabar los informes sectoriales que corresponda.

También se establece una excepción para aquellos usos que se estima que pueden tener un impacto más severo: las construcciones destinadas a usos turísticos y los equipamientos o dotaciones, de tal modo que para su implantación se exigirá la redacción de un plan especial de infraestructuras y dotaciones.

5

El título II se dedica a la regulación del planeamiento urbanístico. En este ámbito es preciso recordar otro de los objetivos fundamentales de la presente ley, que es la simplificación administrativa, cuya consecución se refleja, principalmente, en este título, tanto en relación con las figuras de planeamiento como con la tramitación de cada una de ellas.

La simplificación administrativa alcanza especial relevancia en el terreno de la tramitación del planeamiento, aspecto en el cual se introducen una serie de cambios tendentes a disminuir la duración de su tramitación, sin que ello suponga una merma de su seguridad jurídica y transparencia o de la participación pública.

En este sentido, en relación con los informes sectoriales, se realiza el papel que se atribuye a la consejería competente en materia de urbanismo, siendo esta la encargada de recabar de las administraciones públicas competentes y remitir a los ayuntamientos los informes sectoriales autonómicos exigibles en la tramitación de los planes generales de ordenación municipal.

A fin de clarificar la tramitación de los instrumentos de planeamiento, la presente ley pretende una mayor integración de la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica con la tramitación urbanística.

De esta manera, la ley incorpora la nueva tramitación de los planeamientos derivada de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, lo que responde a la

necesidad de adecuar la normativa autonómica al marco normativo común europeo y estatal, garantizando así la unidad de mercado interior y la competitividad.

No obstante, se modifica, en relación con la previsión de la norma estatal, el sistema de reparto de funciones entre el órgano sustantivo y el órgano ambiental, expresamente admitido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En consecuencia, la solicitud de inicio de la tramitación ambiental se remitirá directamente al órgano ambiental, en aras de una mayor simplificación y agilidad en la tramitación del procedimiento, sin aminorarse en ningún caso el principio de seguridad jurídica.

Otra de las medidas novedosas que incorpora la ley en relación con la tramitación de los planes generales de ordenación municipal es la relativa a la competencia para su aprobación, otorgando esa competencia a los ayuntamientos en los supuestos de municipios de más de 50.000 habitantes. Se entiende que esos ayuntamientos tienen capacidad y recursos suficientes para asumir esa competencia, razón por la cual la intervención urbanística de la Comunidad Autónoma se reduce a la emisión de un informe preceptivo y vinculante previo a la aprobación definitiva.

En relación con la sistematización de las figuras de planeamiento, es preciso reseñar otro de los objetivos que impregnan la ley: dotar de seguridad jurídica al ordenamiento urbanístico, para lo cual se estima imprescindible que todos los ayuntamientos de Galicia dispongan de un instrumento de planeamiento que ordene su término municipal. La falta de capacidad de muchos ayuntamientos gallegos de dotarse de un plan general de ordenación municipal es evidente, tras años de vigencia de un marco jurídico que establecía el plan general como el único instrumento de planeamiento general e incluso con incentivos de la Administración autonómica para la redacción de esos planes generales.

Por todo ello, la ley, sin perjuicio del mantenimiento de los planes generales de ordenación municipal y de sus planes de desarrollo, introduce como figuras de planeamiento el Plan básico autonómico y los planes básicos municipales.

El Plan básico autonómico delimitará, en el ámbito de toda la Comunidad Autónoma, las afecciones derivadas de la legislación sectorial e identificará los asentamientos de población existentes.

En desarrollo de ese Plan básico autonómico, se elaborarán los planes básicos municipales, para los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento general. Estos planes se configuran como instrumentos de ordenación para un término municipal completo y tienen por objeto la delimitación de los núcleos rurales existentes, identificados en el Plan básico autonómico, y de los terrenos que reúnan los requisitos exigidos para ser clasificados como suelo urbano consolidado, además de contemplar la categorización del suelo rústico establecida en el Plan básico autonómico.

Estos instrumentos constituyen una ordenación básica, cuya formulación, tramitación y aprobación corresponde a la Comunidad Autónoma, en colaboración y con la participación de los ayuntamientos a través de la emisión de un informe determinante, y que estará vigente hasta que surjan iniciativas o razones determinantes de una mayor complejidad urbanística que aconsejen la formulación de un plan general de ordenación municipal por el respectivo municipio.

De esta manera, se dotará a todos los ayuntamientos gallegos de un instrumento urbanístico básico que les permitirá ofrecer una capacidad de acogida residencial y económica que dé respuesta al desarrollo elemental de una cierta actividad urbanística, pero sin establecer criterios de crecimiento urbano.

En relación con las figuras de planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal, se opta por una simplificación, diferenciando entre los planes parciales, los planes especiales y otras figuras de planeamiento, como son los estudios de detalle y los catálogos. Los planes especiales podrán tener un objeto diverso, incluida la ordenación detallada de un núcleo rural, no siendo precisa una figura independiente y diferenciada para la ordenación de esta clase de suelo.

La presente ley realiza también una apuesta por la transparencia: los documentos de planeamiento han de estar a disposición de la ciudadanía a través de medios telemáticos, correspondiendo a los ayuntamientos la obligación de garantizar la difusión de los mismos. La publicación telemática permitirá la difusión de la información urbanística acorde con las nuevas tecnologías, facilitando el acceso a la misma.

Con el mismo fin de difundir y hacer más transparente la información urbanística, se establece la obligación de constituir un Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, en el cual se inscriba la totalidad de instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, siendo esta circunstancia determinante para proceder a su publicación y entrada en vigor.

6

El título III contempla las normas de aplicación directa relativas a la adaptación al medio ambiente y a la protección del paisaje y vías de circulación. Las normas de aplicación directa suponen un mecanismo para preservar el medio ambiente y el patrimonio natural y cultural.

7

El título IV se ocupa de la ejecución del planeamiento urbanístico, que se configura como una función sujeta al control municipal, reconociendo la participación de los particulares, principalmente a través de los sistemas de ejecución indirectos. Como novedad se introduce la obligación de que los sistemas de actuación se determinen en el plan general. La gestión urbanística se inicia una vez aprobado el planeamiento que contenga la ordenación detallada, con las áreas de reparto y la delimitación de polígonos como elementos fundamentales de esa gestión urbanística.

Se regula también en este título el aprovechamiento tipo, posibilitando que en la aprobación del instrumento de equidistribución pueda modificarse el aprovechamiento tipo del área de reparto, en atención a la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales en ese momento.

Se amplía al suelo de núcleo rural la posibilidad de realizar operaciones de reorganización de la propiedad y de promover actuaciones aisladas para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento, que se ajustarán en todo caso al modelo de asentamiento preexistente.

Se establecen como sistemas de actuación directos la cooperación y la expropiación, y como sistemas indirectos, el concierto y la compensación, con una regulación semejante a la existente en la actualidad.

Finaliza este título con la regulación de la obtención de terrenos de sistemas generales y locales.

8

En el título V se regulan los patrimonios públicos del suelo, como un mecanismo de intervención en el mercado del suelo, en coherencia con la legislación básica estatal.

9

El título VI aborda la intervención en la edificación y uso del suelo, así como la disciplina urbanística, a través de tres capítulos: el primero, dedicado al fomento de la edificación, conservación y rehabilitación; el segundo, a la intervención en la edificación y uso del suelo; y el tercero, a la disciplina urbanística.

El legislador hace especial hincapié en la regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. Se remarca el deber de los propietarios de finalizar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia, englobándose dentro del deber genérico de edificar los solares. Para garantizar el cumplimiento de estos deberes, la ley atribuye a los ayuntamientos el mecanismo de las órdenes de ejecución y la obligación de acudir a los medios de ejecución forzosa o subsidiaria en caso de su incumplimiento. Novedosa resulta la regulación en la ley del Registro de Solares, así como la previsión de acudir a la venta forzosa de los inmuebles incluidos en el Registro. También en relación con el deber de edificar y conservar, la ley contempla en su articulado la declaración de ruina.

En relación con la intervención en la edificación y uso del suelo, la ley consolida la comunicación previa como el régimen general de intervención administrativa, manteniendo la exigencia de licencia urbanística para los actos expresamente relacionados en la propia ley. De esta manera, se persigue la simplificación administrativa, principio inspirador de la ley,

siguiendo el camino ya iniciado con la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia.

Como una manifestación de la intervención en la edificación y uso del suelo, se regulan las parcelaciones urbanísticas. Como medida para la protección y preservación de los valores del suelo rústico, la ley incorpora la prohibición de realizar segregaciones en suelo rústico, estableciendo como únicas excepciones la ejecución de infraestructuras y dotaciones, y parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones que hubieran sido declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.

Igualmente, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto al originariamente existente.

Finalmente, este título termina con un capítulo que atiende a la disciplina urbanística. En aras de la mayor seguridad jurídica perseguida en la presente ley, se introduce un plazo de prescripción para las sanciones.

La ley realiza una apuesta por la reposición de la legalidad urbanística. Por tal motivo, contempla un incremento de la reducción de la multa a imponer al responsable de una infracción urbanística en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador, reducción que pasa a ser del 90 % frente al 80 % actual.

10

Los convenios urbanísticos son objeto de regulación en el título VII. La ley mantiene la tradicional distinción entre los convenios de planeamiento y los convenios para la ejecución del planeamiento, contemplando unas líneas genéricas relativas a su formalización y perfeccionamiento.

11

Finalmente, la ley se completa con una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

Resulta relevante la previsión contenida en la disposición adicional primera de creación de una Plataforma Urbanística Digital de nuestra Comunidad Autónoma, que posibilitará la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las disposiciones transitorias contemplan las cuestiones que puedan derivarse de la entrada en vigor de la presente ley, para obtener el menor impacto posible como consecuencia de las innovaciones de la ley y garantizando la seguridad jurídica. Entre otros aspectos, comprenden la adaptación a la ley del planeamiento vigente, así como las normas para su aplicación en tanto no se produzca dicha adaptación.

El texto finaliza con una serie de disposiciones finales, en las cuales se contemplan, entre otros extremos, la previsión del desarrollo reglamentario de la ley en el plazo de un año, su entrada en vigor o modificaciones normativas derivadas del proceso de racionalización de órganos colegiados, tales como la supresión del Observatorio Gallego del Paisaje y la atribución de sus funciones al Instituto de Estudios del Territorio.

La disposición derogatoria contempla, entre otras, la derogación de la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 30 de diciembre, de medidas tributarias, de régimen presupuestario, función pública y gestión, y de la disposición adicional sexta de la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de medidas tributarias y de régimen administrativo.

En ambos casos, la derogación obedece únicamente a razones de simplificación normativa, puesto que, en el primer caso, su contenido se contempla en la normativa vigente aprobada con posterioridad y, en el segundo, se opta por reproducir su contenido en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

El texto del anteproyecto de ley fue sometido al preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social de Galicia.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del rey la Ley del suelo de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

1. Es objeto de la presente ley la protección y la ordenación urbanística de Galicia.
2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa relacionada con el mismo vendrán determinados por lo establecido en la presente ley o, en su virtud, por los instrumentos de ordenación urbanística previstos en ella.

Artículo 2. *Función pública e iniciativa privada.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública y corresponden, en todo caso, a la administración urbanística competente.
2. La gestión de la actividad urbanística puede desarrollarse directamente por aquella o a través de las formas previstas por la presente ley y de las autorizadas por la legislación reguladora de la administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de derecho público.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, pudiendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico las administraciones urbanísticas competentes habrán de asegurar la participación de las personas interesadas y de la ciudadanía en general.

Artículo 3. *Actividad urbanística.*

La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y la utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística.

Artículo 4. *Ámbito de la competencia urbanística.*

1. La competencia urbanística relativa al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:
 - a) Formular los planes e instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley.
 - b) Establecer la clasificación del suelo.
 - c) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las construcciones.
 - d) Determinar la configuración y las dimensiones de las parcelas edificables.
 - e) Emplazar las infraestructuras, equipamientos, centros de producción y residenciales de manera adecuada para la población.
 - f) Establecer zonas de distinta utilización, en función de la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a las ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.
 - g) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y redes de infraestructuras y servicios, y para la implantación de dotaciones urbanísticas y, en concreto, parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad y demás equipamientos.

i) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

j) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuese necesario, sus características estéticas.

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

a) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Fomentar la iniciativa de los particulares, promoviendo su participación en los procesos de ejecución.

c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada.

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

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento urbanístico.

b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.

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

a) Intervenir en la construcción y uso de las fincas y en la parcelación de terrenos mediante el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte exigible.

b) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

c) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.

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

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

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

c) Imponer las sanciones que correspondan a los responsables de las infracciones urbanísticas.

6. Las competencias que se enumeran en este artículo tienen un carácter meramente enunciativo, correspondiendo cuantas otras fueran necesarias para el cumplimiento de los fines de la presente ley, con arreglo a la cual habrán de ser ejercidas.

Artículo 5. Fines de la actividad urbanística.

La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, las siguientes finalidades:

a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad en las condiciones establecidas en las leyes y, en su virtud, en el planeamiento urbanístico.

b) Garantizar el principio de justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 6. *Reglas de interpretación.*

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán aplicando el principio de interpretación integrada de las normas.

CAPÍTULO II

Competencias y organización administrativa

Sección 1.ª Disposición general

Artículo 7. *Administraciones competentes.*

En el desarrollo de las actividades reguladas en la presente ley entenderán específicamente los órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y administraciones locales.

Sección 2.ª Competencias y órganos urbanísticos en el ámbito de la comunidad autónoma

Artículo 8. *Competencias y órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias urbanísticas expresamente atribuidas en la presente ley y en la restante legislación urbanística.

2. Son órganos de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística:

- a) El Consello de la Xunta de Galicia.
- b) La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.
- c) La persona titular del órgano competente en materia de urbanismo.
- d) La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

3. Son entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas:

a) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, en materia de disciplina urbanística.

b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en materia de gestión urbanística.

Artículo 9. *Comisión Superior de Urbanismo.*

La Comisión Superior de Urbanismo es el órgano superior, de carácter consultivo, en materia de urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Su composición, organización y funcionamiento se establecen reglamentariamente, garantizando la representación de las administraciones públicas con competencias urbanísticas.

Artículo 10. *Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.*

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo, así como el desempeño de cuantas otras competencias le asignen las leyes o sus estatutos.

2. Son miembros de la Agencia la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en ella a través del correspondiente convenio de adhesión, que habrá de ser aprobado por el pleno de la corporación y por el titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y publicado en el «Diario Oficial de Galicia».

El convenio deberá contener, entre otros extremos, la determinación de las competencias que se le atribuyen a la Agencia, el plazo de vigencia y las causas de resolución.

3. La Agencia estará adscrita orgánicamente a la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Sus estatutos serán aprobados y modificados por el siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial del proyecto de estatutos por el titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- b) Audiencia a los ayuntamientos durante el plazo de un mes.
- c) Dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia.
- d) Aprobación definitiva por el Consello de la Xunta mediante decreto, que será publicado en el «Diario Oficial de Galicia».

4. Los órganos directivos de la Agencia son:

a) El consejo ejecutivo, órgano de dirección y control de la Agencia, que estará presidido por el titular del órgano de dirección competente en materia de urbanismo e integrado por ocho vocales, cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la Agencia y otros cuatro en representación de la Comunidad Autónoma.

b) El director, nombrado por el Consello de la Xunta, oído el consejo ejecutivo. Le corresponderá la representación ordinaria de la Agencia, la dirección de todos sus servicios y la jefatura de su personal, y asistirá a las reuniones del consejo ejecutivo con voz pero sin voto.

5. Corresponden, en todo caso, a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, además de las competencias que en materia de disciplina urbanística le sean atribuidas por sus estatutos, las competencias inicialmente asignadas a los órganos autonómicos para restaurar la legalidad urbanística y para imponer las sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves, en los términos del artículo 163 de la presente ley.

6. De conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística ponen fin a la vía administrativa.

Artículo 11. *Jurado de Expropiación de Galicia.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es un órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la administración expropiante sea la Comunidad Autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. La resolución del Jurado se adoptará en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del expediente completo. De no adoptarse

acuerdo en el plazo señalado, se entenderán desestimadas las reclamaciones por silencio negativo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales que sean de aplicación. Los actos que dicte el Jurado pondrán fin a la vía administrativa.

3. Reglamentariamente se establecerá la organización, funcionamiento y régimen interior del Jurado de Expropiación.

Sección 3.ª Competencias urbanísticas en el ámbito local

Artículo 12. Competencia de los municipios.

1. Los municipios ejercerán, en todo caso, como competencias propias todas las facultades que les son atribuidas en la presente ley en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, protección del patrimonio histórico, promoción y gestión de la vivienda de protección pública, con criterios de sostenibilidad financiera, y conservación y rehabilitación de la edificación, salvo que estén expresamente atribuidas a otras administraciones.

2. Los municipios ejercerán las competencias urbanísticas que les correspondan bien directamente o bien por delegación, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley y en la normativa de régimen local.

3. Los municipios podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a la legislación de régimen local.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 13. Régimen de la propiedad.

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

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

Artículo 14. Subrogación real.

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de

mutación jurídica real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procediesen.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 15. *Clasificación del suelo.*

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

CAPÍTULO III

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

Sección 1.^a Suelo urbano

Artículo 16. *Suelo urbano.*

1. Los planes generales y los planes básicos clasificarán como suelo urbano los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan.

A estos efectos, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana.

b) Que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general o el plan básico establezcan.

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

Artículo 17. *Categorías de suelo urbano.*

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías, sin perjuicio de lo dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

1. Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización.

2. Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.

3. Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiendo como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su

proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando conlleve un aumento del aprovechamiento superior al 30 % del existente.

Artículo 18. Solares.

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

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar previa ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico, incluyendo las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para su ampliación o refuerzo.

Artículo 19. Derechos de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en la presente ley y en el planeamiento aplicable y, cuando proceda, participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

Artículo 20. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

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

a) Ceder gratuitamente a la administración titular de la vía los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente.

b) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, en los supuestos de edificar o rehabilitar integralmente. A tal efecto, afrontarán los costes de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento.

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

d) Edificar los solares en el plazo establecido.

e) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación, a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en el artículo 135.

f) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Igualmente, habrán de indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que hayan de ser demolidas y las obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse.

Artículo 21. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado, definido en el artículo 17.b), apartados 1 y 2, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

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

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

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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

g) Edificar los solares en el plazo establecido.

2. En el suelo urbano no consolidado en que sean necesarias actuaciones de dotación, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de cesión al ayuntamiento obligatoria, gratuitamente y sin cargas del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico que le corresponda se determinará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento urbanístico, pudiendo cumplirse, en su caso, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiese estar prevista en la propia actuación, o integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario ubicado dentro del mismo.

3. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondieran a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.

La misma regla podrá aplicarse a los incrementos de la densidad o edificabilidad que fueran precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojo y al retorno que exija la correspondiente actuación.

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

Artículo 22. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

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

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

b) En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado definidos en el artículo 17.b), apartados 1 y 2, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

No obstante, los propietarios tienen derecho al 100 % del aprovechamiento tipo en los siguientes supuestos:

– Polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles catalogados.

– Polígonos para los que el nuevo plan no contempla el incremento de la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni incorpora nuevos usos que generen plusvalías.

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

c) Cuando se trate de actuaciones de dotación definidas en el artículo 17.b), apartado 3, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el que reste tras efectuar al ayuntamiento la entrega del aprovechamiento regulado en el apartado 2.a) del artículo anterior.

d) En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas u otras entidades del sector público cuyo objeto principal sea la construcción de viviendas protegidas, viviendas de promoción pública o equipamientos públicos o la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, el beneficiario de la cesión del 10 % será la administración o la entidad actuante.

Sección 2.ª Núcleos rurales

Subsección 1.ª Delimitación y régimen

Artículo 23. Suelo de núcleo rural.

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales que el planeamiento defina y delimite teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología tradicional de su armazón y de las edificaciones existentes en el mismo.

2. El planeamiento, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorpore en el estudio del medio rural, delimitará los núcleos rurales de su ámbito de aplicación en atención a los parámetros anteriores, significadamente los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y la estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en la presente ley, y se ajustarán a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios.

3. La delimitación de los núcleos rurales que el planeamiento establezca vendrá referida a alguno de los siguientes tipos básicos:

a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

Su delimitación se realizará en atención a la cercanía de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y

la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en la que se encuentran (caserío, lugar, aldea, barrio u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50 %, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, riachuelos, ribazos y otros).

b) Núcleo rural común, constituido por aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural por su trama parcelaria o el carácter tradicional de su viario soporte pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie.

Artículo 24. Régimen y condiciones de edificación en el suelo de núcleo rural.

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en el medio rural y con las necesidades de la población residente en los mismos.

2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso.

3. En el caso de la construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de las existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

4. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

5. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. De no existir, habrán de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios.

6. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se prevean actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización previstas en el ámbito de la actuación integral.

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico de dicha área, salvo en las actuaciones integrales para las que el nuevo plan no contemple un incremento de la superficie edificable respecto a las ordenanzas tipo del núcleo. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes a los terrenos en los que se ubique este aprovechamiento.

7. Las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar, estando encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

b) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 25. *Usos del suelo de núcleo rural.*

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población, con supeditación a las determinaciones contenidas en la presente ley.

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos.

Artículo 26. *Actuaciones incompatibles.*

1. En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento.

b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.

c) Las naves industriales.

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

e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los barrios o senderos, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.

f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.

g) La demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

– Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.

– Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los núcleos tradicionales estarán prohibidos:

a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de tres unidades.

b) Los nuevos tendidos aéreos.

c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal.

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 27. *Suelo urbanizable.*

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento estime necesarios y adecuados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica o para completar su estructura urbanística.

Artículo 28. *Régimen del suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, solicitando al ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en el plan general de ordenación municipal, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el plan general.

2. En el suelo urbanizable, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse construcciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, en las condiciones establecidas en el artículo 89.

Artículo 29. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales.

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

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

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tuvieran derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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

g) Edificar los solares en el plazo establecido. No podrá ser edificado ni parcelado ningún terreno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval, que habrá de alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización y las demás garantías que se determinen reglamentariamente.

Artículo 30. *Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable.*

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

En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo empresarial, la totalidad del aprovechamiento urbanístico será atribuido a la administración actuante.

Sección 4.ª Suelo rústico

Subsección 1.ª Régimen

Artículo 31. Concepto y categorías.

1. Tendrán la condición de suelo rústico:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección, de conformidad con la legislación sectorial de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.

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

c) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio no consideren adecuados para el desarrollo urbanístico, en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

2. Dentro del suelo rústico se distinguirá el suelo rústico de protección ordinaria y el suelo rústico de especial protección.

Artículo 32. Facultades y deberes de los propietarios en suelo rústico.

1. Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con su naturaleza y su destino rústico.

2. Igualmente, previa obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, podrán destinarlos a los usos regulados en el artículo 35.1 de la presente ley.

3. Los propietarios o propietarias de suelo rústico habrán de:

a) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, el título municipal habilitante de naturaleza urbanística y, en su caso, la autorización autonómica para el ejercicio de los usos permitidos o autorizables según lo dispuesto en la presente ley.

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

Artículo 33. Suelo rústico de protección ordinaria.

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de protección ordinaria los siguientes terrenos:

a) Los que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

b) Aquellos que el planeamiento estime innecesarios o inapropiados para su transformación urbanística.

2. El plan general de ordenación municipal podrá excluir de esta clase de suelo, justificadamente, aquellos ámbitos que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional.

Artículo 34. Suelo rústico de especial protección.

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de especial protección los terrenos afectados por las legislaciones sectoriales de protección del dominio público marítimo-

terrestre, hidráulico o de infraestructuras o por las de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.

2. En el suelo rústico de especial protección se distinguirán las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos que hayan sido objeto de concentración parcelaria con resolución firme y los terrenos de alta productividad agropecuaria que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los montes vecinales en mano común y los terrenos de alta productividad forestal que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia forestal.

c) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano definidos como dominio público hidráulico en la respectiva legislación sectorial, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente.

d) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas y los delimitados como áreas de protección costera en el Plan de ordenación del litoral.

e) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección, tales como las comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, con arreglo a la previsión de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza o la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna.

g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia y como espacios de interés paisajístico en el Plan de ordenación del litoral.

h) Suelo rústico de protección patrimonial, constituido por los terrenos protegidos por la legislación de patrimonio cultural.

3. Los ayuntamientos que durante la elaboración de su planeamiento y como consecuencia del estudio detallado observasen ámbitos que, pese a no contar con protección sectorial, contienen valores merecedores de especial protección podrán otorgarles tal categorización, previa justificación adecuada y conformidad expresa de la administración que ostente la competencia sectorial.

4. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se aplicarán los distintos regímenes de forma complementaria.

5. El plan general podrá excluir justificadamente del suelo rústico de especial protección los terrenos necesarios para el desarrollo urbanístico racional, previo informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente.

Subsección 2.^a Condiciones de uso

Artículo 35. Usos y actividades en suelo rústico.

1. Los usos y las actividades admisibles en suelo rústico serán los siguientes:

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

b) Muros de contención, así como vallado de fincas.

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

d) Campamentos de turismo e instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate.

e) Actividades científicas, escolares y divulgativas.

f) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre.

g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos.

h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas.

i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal.

j) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura.

k) Actividades e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio, y pirotecnias.

l) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como las estaciones de servicio.

m) Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamiento de residuos, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.

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

ñ) Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural.

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

p) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados.

q) Otros usos análogos que se determinen reglamentariamente y coordinados entre la legislación sectorial y la presente ley.

2. Los restantes usos en suelo rústico son usos prohibidos.

Artículo 36. Régimen de usos.

1. Los usos y actividades relacionados en el artículo anterior son admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso, previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

2. En todo caso, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal o autorización autonómica en los casos en que esta fuese preceptiva según lo dispuesto en el número siguiente.

3. Los usos contemplados en las letras n) y ñ) del artículo anterior habrán de ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal.

4. Los usos contemplados en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente.

5. Asimismo, podrán implantarse en suelo rústico aquellos usos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, previa obtención del título municipal habilitante y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.

Artículo 37. *Limitaciones de apertura de caminos.*

1. En el suelo rústico no está permitida la apertura de caminos que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo en el caso de los caminos rurales contemplados en los proyectos aprobados por la administración competente en materia de agricultura, minas, montes o medio ambiente.

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

Subsección 3.^a Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones en suelo rústico

Artículo 38. *Procedimiento para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo rústico.*

La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica prevista en la presente ley corresponde a la persona titular del órgano competente en materia de urbanismo, ajustándose el procedimiento a las siguientes reglas:

a) El promotor habrá de presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de anteproyecto redactado por técnico competente, con el contenido que se detalle reglamentariamente.

b) El ayuntamiento someterá el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio que habrá de publicarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio. El anuncio deberá indicar, como mínimo, el emplazamiento, uso solicitado, altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa.

c) Simultáneamente, se solicitarán los informes o autorizaciones sectoriales preceptivos.

d) Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado al órgano competente en materia de urbanismo, incluyendo las alegaciones presentadas, los informes o autorizaciones sectoriales y los informes técnico y jurídico municipales sobre la conformidad con la legalidad urbanística.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento remitiese el expediente completo, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación al órgano competente en materia de urbanismo, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución.

e) El órgano competente en materia de urbanismo podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la presente ley.

f) El órgano competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la presente ley y a los instrumentos de ordenación del territorio, resolviendo en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido el plazo sin resolución expresa, la misma se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Subsección 4.^a Condiciones de edificación

Artículo 39. *Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.*

Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de

edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, habrá de justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración en la forma que reglamentariamente se determine.

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

c) Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

– Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

– El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

– Los cierres de fábrica no podrán exceder de 1,5 metros de altura, debiendo adaptarse al medio en que se ubiquen.

– La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas ni de siete metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hicieran imprescindible.

d) Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:

– Habrá de justificarse suficientemente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de emplazarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en el artículo 35.1, letras g), h), i), l) y m).

– La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será de 2.000 metros cuadrados, salvo para los usos regulados en el artículo 35.1.m) y para la ampliación de cementerios. A estos efectos, no será admisible la adscripción de otras parcelas.

– La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20 % de la superficie de la finca. En el caso de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables, explotaciones ganaderas, establecimientos de acuicultura e infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas, podrán ocupar hasta el 60 % de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de la misma.

Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la legislación de ordenación del territorio podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

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

– Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento, no pudiendo en caso alguno ser inferiores a cinco metros.

– Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes habrán de definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

– Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de estos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela, o en un tercio de la misma cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

e) Se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica.

f) Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera habrán de estar íntimamente ligadas a las mismas. A tal efecto, deberá acreditarse que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que ésta cumple los requisitos que reglamentariamente se determinen.

g) Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán ubicarse a una distancia inferior a 500 metros de los núcleos rurales o urbanos y a 100 metros de la vivienda más próxima, salvo que el planeamiento municipal motive, en atención a las circunstancias propias del territorio, otras distancias diferentes, siempre salvaguardando la calidad ambiental del entorno. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

La distancia a la vivienda no será tenida en cuenta si la misma y la explotación son del mismo titular.

A los efectos de la presente ley, se considera explotación ganadera la unidad técnico-económica caracterizada por la existencia de unas instalaciones y un conjunto de animales, así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

Sección 5.ª Edificaciones tradicionales

Artículo 40. Edificaciones existentes de carácter tradicional.

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos.

Previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación salvo el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso en volumen independiente, sin superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional.

En cualquier caso, habrán de mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

A los efectos de lo previsto en este artículo, se considerarán edificaciones tradicionales aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Límites de sostenibilidad y calidad de vida y cohesión social

Artículo 41. Límites de sostenibilidad.

1. En suelo urbano no consolidado de uso residencial u hotelero en el que sean necesarios procesos de urbanización, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a los siguientes límites:

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

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios pertenecientes a áreas metropolitanas o considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En el resto de municipios: 0,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

2. En suelo urbanizable de uso residencial u hotelero, la superficie edificable total de cada sector no podrá superar los siguientes niveles de intensidad:

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

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En el resto de municipios: 0,40 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, según los criterios establecidos por el artículo 51.4 de la presente ley, valorando el parque de viviendas existente.

3. Para usos industriales o terciarios, tanto en el suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización como en el suelo urbanizable, la superficie total edificable no podrá superar el límite de 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

4. Para la determinación de la superficie edificable total habrán de tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el

subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

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

Artículo 42. Calidad de vida y cohesión social.

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan.

En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

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

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

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:

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

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

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

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

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

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

d) Para arbolado:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo.

3. El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, de cara a asegurar su accesibilidad universal, funcionalidad e integración en la estructura urbanística.

4. El plan general deberá justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para sistemas locales, y en el

que sean necesarios procesos de urbanización, que se cumplen igualmente los límites de intensidad.

5. El ayuntamiento en pleno, por mayoría absoluta y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y los espacios libres públicos.

6. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que fuesen destinados efectivamente a tales fines, los elementos funcionales de las infraestructuras de transportes y las instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrán ser destinados por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a las personas propietarias el 100 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por la presente ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la Administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por la presente ley, con la excepción señalada en el artículo 21.2.b).

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

9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3 no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecido en el plan general respecto al último publicado, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, habrá de acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este apartado aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que en la totalidad del municipio superen las 300 viviendas.

10. Las reservas para la construcción de viviendas protegidas habrán de localizarse favoreciendo el principio de cohesión social y con arreglo a las siguientes reglas en función de la clasificación del suelo:

– En el suelo urbano no consolidado habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el distrito.

– En el suelo urbanizable habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el sector.

Artículo 43. *Normas de calidad ambiental y paisajística.*

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

2. El planeamiento urbanístico procurará una razonable y equilibrada articulación de usos, actividades y tipologías edificatorias compatibles.

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

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

5. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios.

Sección 2.ª División del suelo urbano y urbanizable

Artículo 44. *División del suelo urbano y urbanizable.*

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

2. El suelo urbanizable se dividirá en sectores a los efectos de su ordenación detallada y aplicación de los estándares establecidos en la presente ley. Los sectores se delimitarán utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística del plan general y resulte viable técnica y económicamente el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Sección 3.ª Instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 45. *Instrumentos de planeamiento urbanístico.*

La ordenación urbanística se llevará a cabo a través del Plan básico autonómico, los planes básicos municipales y los planes generales de ordenación municipal, así como a través de sus instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Artículo 46. *Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

- a) El Plan básico autonómico.
- b) Los planes generales de ordenación municipal.
- c) Los planes que requieran una evaluación por afectar de modo apreciable a espacios de la Red Natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.
- d) Los comprendidos en el apartado siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el apartado anterior.

b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del apartado anterior, tales como los planes básicos municipales.

Artículo 47. Suspensión de licencias.

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formulación, revisión o modificación. Esta suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año.

El acuerdo de suspensión deberá publicarse en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento en el caso en que las nuevas determinaciones del mismo supusieran la modificación de la ordenación urbanística vigente. A estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde dicha aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del planeamiento.

3. Extinguidos los efectos de la suspensión, en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones por idéntica finalidad, en el plazo de cuatro años.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que se encuentren dentro del plazo legal de resolución tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las cantidades correspondientes a los tributos municipales, siempre que su otorgamiento no fuese posible, por resultar incompatible con la nueva ordenación establecida, y se compruebe que el proyecto para el que se había solicitado licencia se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de presentar la solicitud.

5. En tanto dure la suspensión de licencias, podrán autorizarse usos y obras provisionales en los términos del artículo 89.

Sección 4.ª Normas técnicas de planeamiento

Artículo 48. Normas técnicas de planeamiento.

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico, la terminología y los conceptos urbanísticos generales, así como cualquier otra cuestión que precise aclaración u orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico.

2. La aprobación de las normas técnicas corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

CAPÍTULO II

Plan básico autonómico

Artículo 49. *Plan básico autonómico.*

1. El Plan básico autonómico es el instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia las afecciones derivadas de la legislación sectorial e identificar los asentamientos de población existentes.

2. Este instrumento será de aplicación en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal, teniendo carácter complementario del planeamiento municipal.

3. El Plan básico autonómico contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Relación con los instrumentos de ordenación del territorio.
- b) Determinación de las afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio.
- c) Identificación de los asentamientos de población existentes.
- d) Regulación de los usos del suelo y de la edificación.

4. El Plan básico autonómico incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.
- b) Planos de delimitación de los ámbitos de aplicación de los instrumentos de ordenación del territorio.
- c) Planos de delimitación de las afecciones sectoriales.
- d) Plano de identificación de los asentamientos de población.
- e) Ordenanzas tipo de edificación y uso del suelo.

Artículo 50. *Procedimiento de aprobación del Plan básico autonómico.*

1. La consejería competente en materia de urbanismo promoverá la redacción del Plan básico autonómico. El órgano competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental un borrador del referido documento, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria y del documento inicial estratégico.

2. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses.

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano competente en materia de urbanismo.

Este documento determinará las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas que hayan de ser consultadas tras la aprobación inicial del plan, que, como mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que hayan de emitir informe sectorial de conformidad con la legislación aplicable.

El órgano competente en materia de urbanismo elaborará el estudio ambiental estratégico, en atención a los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la legislación vigente.

3. La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo procederá a la aprobación inicial del Plan básico autonómico, sometiendo el documento a información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia», en los boletines oficiales de las provincias y como mínimo en dos de los periódicos de mayor difusión en la comunidad autónoma.

La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

El órgano competente en materia de urbanismo habrá de solicitar a los municipios afectados informe determinante, realizar las consultas previstas en el documento de alcance

del estudio ambiental estratégico y solicitar a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubiesen comunicado los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

4. Transcurrido el periodo de consultas y de información pública, el órgano competente en materia de urbanismo modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del documento de Plan básico autonómico. El órgano competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, de conformidad con la legislación vigente.

5. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del Plan básico autonómico en el medio ambiente. Si durante el referido análisis estimara que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente, instará al órgano competente en materia de urbanismo para que subsane el expediente en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, el órgano competente en materia de urbanismo no hubiese remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando a aquel la resolución de terminación.

6. El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, prorrogable por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al órgano competente en materia de urbanismo. La declaración ambiental estratégica debe ser publicada en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental, teniendo la naturaleza de informe preceptivo y vinculante.

7. Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano competente en materia de urbanismo incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el Plan básico autonómico, elaborará un extracto con el contenido señalado en el artículo 82 e indicará las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan básico.

8. El Plan básico autonómico será definitivamente aprobado por el Consello de la Xunta, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo.

CAPÍTULO III

Plan general de ordenación municipal

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 51. *Formulación y contenido.*

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se efectuará por facultativos o facultativas con la correspondiente titulación universitaria.

La redacción del proyecto de plan general habrá de ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los cuales, al menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos o tener el grado en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos.

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

3. El contenido de los planes generales de ordenación municipal habrá de ser congruente con los fines que en ellos se determinen y adaptarse a las características y

complejidad urbanística del territorio que sea objeto de la ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales.

4. Asimismo, el plan general deberá garantizar la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en cada área de reparto.

Artículo 52. Determinaciones de carácter general.

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

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

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

c) División del suelo urbano en distritos.

d) Delimitación de los sectores en suelo urbanizable y de los ámbitos de reforma interior en el suelo urbano no consolidado.

e) Determinación del sistema de actuación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

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

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

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

h) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales hayan de ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

i) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

j) Carácter público o privado de las dotaciones.

k) Determinación de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. En otro caso, este plazo será de tres años.

l) Determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al ambiente establecidas por el artículo 91.

Artículo 53. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

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

a) Delimitación de su perímetro.

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

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

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

e) Trazado y características de la red viaria pública, con señalización de alineaciones.

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

g) Establecimiento de plazos para la edificación. En otro caso, este plazo será de tres años.

Artículo 54. *Determinaciones en suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado, cuando el plan general contemple su ordenación detallada, incluirá, como mínimo, las determinaciones correspondientes a los planes especiales de reforma interior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.2 de la presente ley.

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

- a) Delimitación del ámbito del plan especial de reforma interior.
- b) Determinación de los usos globales y de la superficie total edificable.
- c) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo de sistemas locales que habrá de contemplar el plan especial.
- d) Previsión de los sistemas generales necesarios, en su caso, para el desarrollo del plan especial.

Artículo 55. *Determinaciones en suelo de núcleo rural.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales, incluyendo las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) En su caso, ubicación reservada para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado.
- c) Trazado de la red viaria pública y señalización de alineaciones.
- d) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas.
- e) Previsión de las áreas de los núcleos rurales en que se prevea la realización de actuaciones de carácter integral, en cuyo caso habrá de delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, servicios y características del núcleo, sin que la densidad máxima de la actuación integral pueda superar las veinticinco viviendas por hectárea.

2. El plan general contendrá las determinaciones de las tipologías edificatorias, parcela mínima y altura máxima de la edificación, cuando remita la ordenación detallada de un núcleo rural a un plan especial.

En los supuestos en que se desarrolle una actuación de carácter integral a través de un plan especial, este contendrá asimismo la determinación de las reservas de suelo para sistemas locales y para aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 42.2.

Artículo 56. *Determinaciones en suelo urbanizable.*

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

- a) Delimitación de sectores para su desarrollo mediante planes parciales.
- b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales o especiales, determinando los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión de cada sector.
- c) Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan.
- d) Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, previsión de las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

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

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

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

2. Además de las determinaciones del número anterior, los planes generales podrán ordenar detalladamente sectores, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, de manera que puedan ejecutarse directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 57. Determinaciones en suelo rústico.

Los planes generales de ordenación municipal contendrán únicamente las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, según lo dispuesto en la presente ley y en la legislación sectorial correspondiente, o a instancia del ayuntamiento y con la conformidad expresa de la administración competente que tutele el valor objeto de protección.

b) Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural.

Artículo 58. Documentación.

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

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

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

c) Memoria justificativa de la adaptación al ambiente y protección del paisaje.

d) Estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica.

e) Planos de información, incluyendo las afecciones sectoriales.

f) Planos de ordenación urbanística.

g) Normas urbanísticas.

h) Estrategia de actuación y estudio económico.

i) Catálogo de elementos a proteger.

j) Informe o memoria de sostenibilidad económica.

k) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 59. Estrategia de actuación y estudio económico.

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

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

Sección 2.ª Procedimiento para la aprobación del plan general de ordenación municipal

Artículo 60. Procedimiento para la aprobación del plan general de ordenación municipal.

1. El ayuntamiento promotor del plan podrá solicitar de la consejería competente en materia de urbanismo cuanta documentación estime necesaria o de interés para la redacción del plan general de ordenación municipal de que se trate.

La consejería, en el plazo máximo de un mes, facilitará a la Administración municipal la documentación solicitada y coordinará cuanta información haya de tenerse en cuenta para la redacción del instrumento de planeamiento y que deba ser aportada por los diferentes departamentos de la Administración autonómica.

2. Iniciada la fase de formulación del planeamiento general, se redactará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

3. El ayuntamiento promotor del plan trasladará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, un borrador del plan con el contenido necesario para su análisis urbanístico y el documento inicial estratégico al órgano ambiental, el cual comprobará, en el plazo máximo de un mes, que los mismos incluyen los documentos exigibles, solicitando, en su defecto, que se aporten los documentos preceptivos.

4. El órgano ambiental someterá esa documentación a las consultas del órgano competente en materia de urbanismo, de las demás administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido este plazo, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación vigente.

Realizadas las consultas, el órgano ambiental, en el plazo de dos meses a contar desde el efectivo cumplimiento de los trámites anteriores y la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, que, como mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que hayan de emitir informe sectorial de conformidad con la legislación aplicable.

5. El ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico en atención a los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la legislación vigente, elaborando de resultados del mismo la versión inicial del plan.

6. El ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre la conformidad del plan con la legislación vigente, procederá a su aprobación inicial, sometiendo el documento a información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia.

La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

7. El ayuntamiento trasladará esta documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual realizará las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, dará audiencia a los municipios limítrofes y recabará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

Cumplimentados los trámites anteriores, el órgano competente en materia de urbanismo remitirá al ayuntamiento su resultado, pudiendo continuarse el procedimiento.

8. El ayuntamiento habrá de solicitar, en el momento que corresponda, los demás informes sectoriales que resultasen preceptivos, de conformidad con la legislación vigente.

9. Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, el ayuntamiento modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta del plan, que remitirá al órgano ambiental junto con el expediente de evaluación ambiental estratégica completo.

10. El órgano ambiental, en el plazo máximo de un mes, realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente. Si durante el referido análisis observara alguna deficiencia, instará al

ayuntamiento la subsanación en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, el ayuntamiento no hubiese remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al ayuntamiento promotor y a la consejería competente en materia de urbanismo la resolución de terminación.

11. El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará la declaración ambiental estratégica, que habrá de ser publicada en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental.

12. Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica al plan, introduciendo las modificaciones que fueran necesarias, elaborará un extracto con el contenido señalado en el artículo 82 e indicará las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

En caso de que se hubieran introducido modificaciones que signifiquen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, por la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o en relación con la estructura general y orgánica del territorio, se abrirá un nuevo trámite de información pública.

13. Previo informe de los servicios jurídicos y técnicos municipales respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas y la conformidad del plan con la legislación vigente, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes. El expediente completo, debidamente diligenciado, será remitido a la consejería competente en materia de urbanismo.

14. La consejería, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para resolución sobre la aprobación definitiva del documento.

15. Respecto a los planes generales de aquellos ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes, la consejería competente en materia de urbanismo, en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería, emitirá informe preceptivo y vinculante sobre los siguientes extremos:

- a) La integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.
- b) La conformidad del plan con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la protección del medio rural.
- c) La coherencia del plan con las Directrices de ordenación del territorio, el Plan de ordenación del litoral y los demás instrumentos de ordenación del territorio.
- d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carácter local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal.

Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, se entenderá emitido con carácter favorable, pudiendo continuar la tramitación del plan.

16. Respecto a los planes generales de aquellos ayuntamientos con población inferior a 50.000 habitantes, la consejería, en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería, adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el plan, en los mismos términos en que se formula.
- b) Aprobar definitivamente el plan con las condiciones precisas y determinadas que se estimen necesarias para subsanar las deficiencias que presente el documento, derivadas de los extremos de su competencia señalados en el apartado 15 anterior. En esos casos, de ser necesario, se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 62.
- c) Aprobar parcialmente el documento, cuando las deficiencias afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento pueda aplicarse

con coherencia. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta su rectificación, resultando de aplicación en esas áreas el régimen contemplado en el artículo 89.

d) No otorgar la aprobación definitiva.

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

17. Para resolver sobre la aprobación definitiva, la consejería competente en materia de urbanismo analizará los extremos señalados en el apartado 15 anterior.

Artículo 61. *Competencia para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos que cuenten con una población igual o inferior a 50.000 habitantes.

2. Corresponde al órgano competente municipal, según lo establecido en la legislación de régimen local, la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos que cuenten con más de 50.000 habitantes.

Artículo 62. *Documentos refundidos de planeamiento.*

1. El órgano autonómico competente para la aprobación definitiva de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico podrá condicionar la eficacia de la misma a la elaboración de un documento refundido.

2. El ayuntamiento, sin necesidad de someterlo a una nueva aprobación municipal, remitirá el documento refundido debidamente diligenciado al órgano que requirió su elaboración, el cual, en el plazo de un mes, habrá de proceder a su verificación formal y a diligenciarlo.

3. La normativa y las ordenanzas del documento refundido se publicarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.

CAPÍTULO IV

Planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico

Artículo 63. *Planes básicos municipales.*

1. Los planes básicos municipales son los instrumentos de planeamiento urbanístico de un término municipal completo, que se redactarán en desarrollo del Plan básico autonómico para los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento general. Tienen por objeto la delimitación de los núcleos rurales existentes y de los terrenos que reúnan los requisitos exigidos para ser clasificados como suelo urbano consolidado. Los planes básicos municipales categorizarán el suelo rústico, según las delimitaciones de las afecciones establecidas en el Plan básico autonómico.

2. Los planes básicos municipales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación y categorización de los núcleos rurales existentes.
- b) Delimitación de los terrenos que reúnen las condiciones para ser clasificados como suelo urbano consolidado.
- c) Delimitación y categorización del suelo rústico.
- d) Trazado de la red viaria pública existente y señalización de alineaciones.
- e) Las ordenanzas de edificación y uso del suelo contenidas en el Plan básico autonómico que sean de aplicación.

3. Los planes básicos municipales contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación urbanística.
- d) Catálogo de elementos a proteger.

4. Los planes básicos municipales tendrán vigencia indefinida hasta que se apruebe el correspondiente plan general de ordenación municipal.

Artículo 64. *Procedimiento de aprobación de los planes básicos municipales.*

1. La consejería competente en materia de urbanismo formulará los planes básicos municipales, promoviendo la colaboración de los ayuntamientos u otras entidades en su redacción, y sin perjuicio de la potestad de los ayuntamientos de formular su Plan general de ordenación municipal.

2. Con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental formulará las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que habrán de pronunciarse en el plazo de dos meses.

Teniendo en cuenta el resultado de las consultas, el órgano ambiental determinará en el informe ambiental estratégico, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses desde el efectivo cumplimiento de los trámites anteriores, si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental.

3. La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo aprobará inicialmente el documento y lo someterá a información pública por plazo mínimo de dos meses mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. La consejería solicitará a los municipios afectados informe determinante, y a las administraciones públicas competentes, los informes sectoriales preceptivos. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

4. La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo procederá a la aprobación definitiva del plan básico municipal, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo.

CAPÍTULO V

Planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal

Sección 1.ª Disposiciones comunes

Artículo 65. *Disposiciones comunes a los planes de desarrollo.*

1. Los planes parciales y los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación municipal, de acuerdo con las siguientes condiciones:

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

b) Que no afecten ni alteren de ningún modo las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 52, 54.2, 55.2 y 56.1 de la presente ley, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones.

c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni la modificación de los usos globales que se establezcan en el plan general.

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

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la previa audiencia a los propietarios o propietarias afectados.

Artículo 66. *Planes de iniciativa particular.*

Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, habrán de:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización.

b) Acreditar, en el caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios o propietarias que representen más del 50 % de la superficie del ámbito de planeamiento.

Sección 2.ª Planes parciales

Artículo 67. *Objeto.*

Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.

Artículo 68. *Determinaciones.*

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.

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

c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la presente ley.

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

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

f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio optase por su ordenación mediante plan especial.

i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.

j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

Artículo 69. Documentación.

Los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

a) Documento ambiental estratégico o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.

b) Planos de información, incluido el catastral.

c) Memoria justificativa de sus determinaciones.

d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.

e) Planos de ordenación urbanística.

f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Sección 3.ª Planes especiales

Artículo 70. Finalidades.

1. Podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas y proteger, rehabilitar y mejorar el medio rural.

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

3. Asimismo, en los ayuntamientos sin planeamiento general o que cuenten con plan básico municipal, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbano con destino a usos industriales o terciarios, equipamientos públicos o construcción de viviendas de promoción pública.

4. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del planeamiento correspondiente y, en todo caso, las propias de su naturaleza y finalidad.

5. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 65 de la presente ley y en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 71. Planes especiales de protección.

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

2. Con tales fines podrán afectar a cualquier clase de suelo e incluso extenderse a varios términos municipales con el fin de abarcar ámbitos de protección completos. Podrán delimitar áreas de reparto y establecer las medidas necesarias para garantizar la

conservación y recuperación de los valores que hayan de protegerse, para lo que impondrán las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir.

3. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 81.

4. El plan general podrá remitir la ordenación detallada del suelo urbano consolidado a un plan especial de protección. En este caso, antes de la aprobación definitiva del plan especial, habrá de solicitarse el informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de urbanismo, en los términos señalados por el artículo 75.1.e).

Artículo 72. Planes especiales de reforma interior.

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstas en el plan general.

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

Artículo 73. Planes especiales de infraestructuras y dotaciones.

1. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones tienen por objeto el establecimiento y la ordenación de las infraestructuras relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y la implantación de los usos previstos en los apartados o) y p) del artículo 35.1, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.4.

2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, en todo caso, las siguientes:

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

b) Medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para resolver los problemas que genere en el viario y en las demás dotaciones urbanísticas.

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

Sección 4.ª Procedimiento de elaboración y aprobación

Artículo 74. Formulación de los planes parciales y planes especiales.

Los planes parciales y planes especiales podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

Artículo 75. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales.

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

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

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

d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.

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

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan.

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe.

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

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución

expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

CAPÍTULO VI

Ordenación urbanística que afecte a varios municipios

Artículo 77. *Formulación, elaboración y procedimiento de aprobación.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un territorio que afecte a varios municipios aconsejaran su ordenación conjunta a través de planes generales de ordenación municipal o de sus instrumentos urbanísticos de desarrollo, la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo podrá declarar su procedencia, de oficio o a petición de todos o alguno de los municipios afectados.

2. La persona titular de la referida consejería determinará el ámbito y a quién corresponde su formulación y tramitación, según el procedimiento previsto en los capítulos III o V del presente título.

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

4. La persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo resolverá sobre su aprobación definitiva.

CAPÍTULO VII

Otras figuras de planeamiento

Sección 1.ª Delimitaciones del suelo de núcleo rural

Artículo 78. *Procedimiento de aprobación.*

1. Los municipios sin planeamiento general podrán delimitar el suelo de los núcleos rurales existentes, previa aprobación del correspondiente expediente de delimitación, en el que se acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 23 y se incluirán las determinaciones contempladas en el artículo 55 de la presente ley.

2. La tramitación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El ayuntamiento someterá el expediente de delimitación a información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los diarios de mayor difusión de la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

b) El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general.

c) El ayuntamiento remitirá el expediente al órgano competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

3. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se seguirán los trámites establecidos en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 13.

4. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo al sometimiento a información pública, se realizarán los siguientes trámites:

a) El órgano municipal competente remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará la delimitación propuesta y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses. Entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el expediente de delimitación del suelo de núcleo rural tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el expediente podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental.

Sección 2.ª Estudios de detalle

Artículo 79. Estudios de detalle.

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

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

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

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

Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

Sección 3.ª Catálogos

Artículo 81. Catálogos.

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de los planes que tienen por objeto identificar los elementos que, por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos o paisajísticos, se estime conveniente conservar, mejorar o recuperar.

2. Los instrumentos de planeamiento contendrán obligatoriamente un catálogo en el que se prevean las medidas necesarias para la protección, conservación, recuperación y aprovechamiento social y cultural de los referidos elementos.

3. El catálogo contendrá una ficha individualizada de cada elemento catalogado en la que se recogerán, como mínimo, sus datos identificativos, ubicación y delimitación de su ámbito de protección, descripción gráfica de sus características constructivas, estado de conservación y determinaciones para su conservación, rehabilitación, mejora o recuperación.

CAPÍTULO VIII

Vigencia y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 82. Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el «Diario Oficial de Galicia». Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:

a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales.

b) La justificación de cómo se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso.

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia.

En el supuesto del Plan básico autonómico, deberá publicarse en los cuatro boletines oficiales provinciales.

4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la presente ley y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.

2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.

3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias

sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.

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

5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley.

CAPÍTULO IX

Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 84. Ejecutividad del planeamiento.

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

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor, según lo dispuesto en el artículo 82.

Artículo 85. Declaración de utilidad pública.

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. Cuando para la ejecución del planeamiento no fuera necesaria la expropiación del dominio y bastase la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, de conformidad con el procedimiento de la Ley de expropiación forzosa.

Asimismo, cuando hayan de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del planeamiento, podrán expropiarse según el procedimiento de la citada ley.

Artículo 86. Iniciación de expropiaciones por ministerio de la ley.

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

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

Artículo 87. Publicidad.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, con todos sus documentos, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación, serán públicos, pudiendo consultarlos cualquier persona, en todo momento, en el ayuntamiento.

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

Esta información deberá facilitarse en un plazo que no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

3. Los ayuntamientos garantizarán, mediante procedimientos telemáticos, el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación.

Artículo 88. *Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez aprobados definitivamente, y publicado en el «Diario Oficial de Galicia» el acuerdo correspondiente, deberán inscribirse en el registro que, a tal efecto, se constituirá en la consejería competente en materia de urbanismo.

2. La consejería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva le corresponda.

3. Los municipios habrán de remitir a la consejería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el citado registro, un ejemplar en soporte digital, debidamente diligenciado, de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda.

El plazo para, en su caso, proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales según lo previsto en la legislación de régimen local no comenzará a contar hasta la recepción completa de la documentación en el registro de la consejería, correspondiendo a la persona titular de ésta formular el correspondiente requerimiento.

4. La inscripción de los instrumentos de planeamiento en el Registro, incluidas sus modificaciones, será condición para la publicación de su normativa en el boletín oficial correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 82.

5. El Registro será público, determinándose reglamentariamente su estructura y funcionamiento.

Artículo 89. *Usos y obras provisionales.*

1. No obstante la obligatoriedad de la observancia de los planes, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente, siempre que no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial.

2. Los usos y obras provisionales deberán cesar y derribarse cuando lo hubiera acordado el ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el registro de la propiedad.

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

Artículo 90. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen incompatibles con sus determinaciones por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos quedarán incursos en el régimen de fuera de ordenación.

En estas construcciones sólo podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, debiendo renunciar expresamente los propietarios al incremento del valor expropiatorio.

2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que hayan de someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, con arreglo a lo señalado en el apartado anterior, pudiendo realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el apartado anterior.

TÍTULO III

Normas de aplicación directa

Artículo 91. *Adaptación al ambiente y protección del paisaje.*

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.

e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.

f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.

Artículo 92. *Protección de las vías de circulación.*

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

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de mojones y cierres de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica, así como lo establecido en el artículo 26.1.e).

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

TÍTULO IV

Ejecución del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 93. *Finalidad.*

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

Artículo 94. *Competencias.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios.

2. Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos por la presente ley.

Artículo 95. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada.

No obstante, podrán tramitarse de forma simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada, el instrumento de gestión y el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado anterior.

2. En suelo urbano no consolidado se requerirá la previa aprobación del plan especial del polígono correspondiente, salvo que el plan general establezca la ordenación detallada.

3. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, salvo que el plan general establezca la ordenación detallada.

4. En suelo de núcleo rural se requerirá la previa aprobación del plan que contemple la ordenación detallada en los supuestos en que el planeamiento prevea en este suelo actuaciones de carácter integral.

Artículo 96. *Ejecución y conservación de obras de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.

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

3. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

4. En los sistemas de actuación indirectos, su promotor, con carácter anterior al inicio de las obras de urbanización, habrá de prestar ante el municipio la garantía del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 10 % del presupuesto de ejecución material del proyecto.

Esta garantía deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, siendo beneficiaria de la misma la administración actuante, y habrá de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía de las obras.

El incumplimiento por el promotor del sistema de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra el promotor en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

5. La recepción por el ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público cuando su ejecución corresponda a la Administración.

En los sistemas de concierto y compensación, en caso de que la Administración no resolviese expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde que se inste tal recepción acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, se entenderán recibidas las mismas.

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

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

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

7. El pleno de la corporación, a petición de los propietarios de, al menos, el 50 % de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística de conservación que se haga cargo de la conservación de la urbanización del mismo.

Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación, debiendo contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO II

Áreas de reparto

Artículo 97. Determinación.

1. Los planes generales de ordenación municipal habrán de delimitar áreas de reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable y en el suelo de núcleo rural cuando se contemplen áreas de actuación integral que requieran de las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2.

2. En suelo urbano consolidado, los planes generales no podrán definir áreas de reparto ni ningún otro instrumento de distribución de cargas y beneficios.

3. En suelo urbano no consolidado, si el planeamiento general contiene la ordenación detallada, las áreas de reparto incluirán uno o varios polígonos y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión.

Si el plan general remite la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, las áreas de reparto contendrán el ámbito del plan especial y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión.

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

5. Las áreas de reparto podrán ser discontinuas.

Artículo 98. Reglas para la delimitación.

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

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

CAPÍTULO III

Aprovechamiento tipo

Artículo 99. Concepto y cálculo.

1. Se entenderá por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria

característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga.

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

4. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Igualmente, habrá de señalar la cuantía de las dotaciones públicas cuya superficie se mantenga.

5. En el momento de aprobación del instrumento de equidistribución podrá modificarse el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se inserte, en atención a la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales o para adaptarlos a una medición exacta de las parcelas y dotaciones.

6. Cuando el área de reparto contenga más de un sector o más de un ámbito de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo será fijado por el plan general.

CAPÍTULO IV

Polígonos de ejecución

Artículo 100. *Polígonos.*

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento, siendo delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de justa distribución de cargas y beneficios, de cesión y de urbanización en la totalidad de su superficie.

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en el artículo 103.

3. La delimitación de polígonos habrá de garantizar el equilibrio entre los beneficios y cargas dentro de cada área de reparto. A estos efectos, no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 10 % en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente ni que impliquen una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización.

4. La delimitación de los polígonos definidos por el planeamiento podrá ser reajustada, de oficio o a instancia de parte, según los trámites procedimentales señalados en el artículo 106, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el planeamiento.

Artículo 101. *Polígonos con exceso de aprovechamiento real.*

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

2. Dichos excesos habrán de destinarse a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto en que se encuentren.

Si tras esta compensación existe aprovechamiento excedentario, habrá de destinarse a cualquiera de los fines del patrimonio municipal del suelo.

Artículo 102. *Polígonos con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

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

Artículo 103. *Actuaciones aisladas.*

El municipio podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano o en suelo de núcleo rural para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos en el artículo 129.1.

CAPÍTULO V

Reglas generales para la equidistribución

Sección 1.ª Principios y criterios

Artículo 104. *Objeto.*

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

2. Se entenderá por instrumento de equidistribución la agrupación de fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Además, la equidistribución supone la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de su ámbito espacial, el principio de la justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística.

3. A la equidistribución se le aplicarán de forma supletoria las normas de la expropiación forzosa.

Artículo 105. *Contenido del instrumento de equidistribución.*

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

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

b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes deberá referirse al momento de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento.

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

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

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

f) El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se calcularán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones.

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

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún propietario no permita que se le adjudique una finca independiente, se le adjudicará en pro indiviso con otros propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzara el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable ni superficies que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento.

3. Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuera necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan.

Artículo 106. *Procedimiento de aprobación del instrumento de equidistribución.*

1. Una vez aprobado inicialmente el instrumento de equidistribución por el órgano municipal competente, se someterá el proyecto a información pública por plazo mínimo de un mes a través de la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, con notificación individualizada a los interesados.

2. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio.

3. Este procedimiento se aplicará con carácter supletorio a los sistemas de actuación indirectos previstos en la ley.

Artículo 107. *Efectos de la aprobación del instrumento de equidistribución.*

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

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

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas correspondientes.

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

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

3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de equidistribución, se procederá a su inscripción en el registro de la propiedad.

Artículo 108. *Derecho de realojo y retorno.*

Los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se ejercerán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable.

Artículo 109. *Extinción o transformación de derechos y cargas.*

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

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

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

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

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

Artículo 110. Objeto.

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

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

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

CAPÍTULO VI

Sistemas de actuación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 111. Clases de sistemas de actuación.

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

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Sistemas de actuación directos:

1.º Cooperación.

2.º Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1.º Concierto.

2.º Compensación.

Artículo 112. *Elección del sistema de actuación.*

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

2. La determinación del sistema de actuación habrá de incluirse obligatoriamente en el plan general.

La modificación del sistema de actuación podrá ser aprobada por el municipio, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previa información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados.

En cualquier caso, el sistema de actuación podrá ser modificado en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Artículo 113. *Cumplimiento de las previsiones de gestión y urbanización establecidas.*

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización habrá de ser desarrollado en los plazos establecidos al efecto.

2. El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios se considerará cumplido con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

3. El deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

4. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifestasen su interés en desarrollar la actuación y garantizaran el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos, integrándose en el proceso de ejecución que se desarrolle.

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

Artículo 114. *Cargas de la urbanización.*

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

2. El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 115. *Régimen de contratación de las obras de urbanización.*

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

Sección 2.ª Sistema de cooperación

Artículo 116. *Determinaciones generales.*

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

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono.

3. El proyecto de reparcelación será formulado de oficio por el municipio o por los propietarios que representen, como mínimo, el 25 % de la superficie del polígono.

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

Sección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 117. Determinaciones generales.

1. Mediante este sistema, la administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono y ejecuta las obras de urbanización.

2. La expropiación se aplicará por polígonos completos y abarcará todos los bienes y derechos incluidos en los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 119.

3. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Su pago efectivo podrá realizarse:

a) En metálico.

b) Mediante acuerdo con el expropiado, en especie, asignándole aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal o bienes afectos al patrimonio municipal del suelo, todo ello en correspondencia con el valor fijado como justiprecio, y previa valoración técnica del aprovechamiento transmitido.

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

Artículo 118. Tasación conjunta: tramitación, aprobación y efectos.

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

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con descripción de bienes y derechos afectados y relación de las personas titulares.

b) Fijación de precios, con valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las cuales se contendrá no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será aprobado inicialmente y expuesto al público por plazo de un mes, para que aquellas personas que pudieran resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo concerniente a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

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

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

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

6. Emitido informe sobre las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal o autonómico que sea competente. Se entiende que el órgano autonómico competente será la persona titular de la consejería expropiante.

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

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

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

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

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

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

Artículo 119. Exclusión de la expropiación.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, el órgano expropiante podrá, de oficio o a instancia de parte, excluir de la misma determinados bienes y los terrenos edificados compatibles con el uso establecido por el plan que se ejecuta, cuando ello no dificulte los objetivos de la actuación y el propietario se comprometa a participar en el proceso de ejecución en las condiciones y términos que se fijen por acuerdo de la administración actuante.

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

3. Cuando en los terrenos que vayan a excluirse de la expropiación resultase necesario efectuar una nueva distribución de parcelas para, en el ámbito excluido, hacer posible el reparto de cargas y beneficios, los propietarios formularán un proyecto de equidistribución que será aprobado por la administración actuante siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 106.

4. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución por parte de los propietarios de los bienes excluidos determinará la expropiación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Sección 4.ª Sistema de concierto

Artículo 120. Características del sistema.

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, salvo los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único o el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

Artículo 121. Formas de gestión del sistema.

1. En el sistema de concierto la gestión podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución en escritura pública, por todos los propietarios, de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación.

b) A través de una sociedad mercantil constituida a tal efecto, siempre que en su capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. Cualquiera de los agentes citados en el apartado anterior tendrá la obligación de formular un proyecto de equidistribución ajustado al contenido del artículo 105 de la presente

ley, así como unos estatutos por los que se regirá la actuación, salvo que se trate de propietario o propietaria única.

3. El proyecto de equidistribución será aprobado según el procedimiento establecido por el artículo 106 de la presente ley, con las siguientes salvedades:

a) La aprobación inicial corresponderá a cualquiera de los agentes citados en el apartado primero de este artículo, producida la cual habrá de remitirse al ayuntamiento el documento aprobado y certificación comprensiva del acuerdo.

b) Únicamente será preceptiva la difusión de la información pública en el Boletín Oficial de la provincia, corriendo ello por cuenta de los agentes impulsores del sistema. En cualquier caso, el expediente se consultará en el ayuntamiento, razón por la que la publicación será siempre posterior a la presentación de la documentación citada en el apartado a).

c) La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de un mes desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio.

4. La constitución en escritura pública de la entidad urbanística de gestión y de la sociedad mercantil podrá efectuarse en cualquier fase de la tramitación del proyecto de equidistribución y, como máximo, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del mismo. Hasta ese momento, tendrá plenos efectos la formalización de las mismas en documento privado, siempre que este cumpla con el resto de requisitos señalados en el apartado primero de este artículo.

5. Tanto a la entidad urbanística de gestión como a la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse como miembros o socios personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

Sección 5.ª Sistema de compensación

Artículo 122. Concepto.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan y se constituyen en junta de compensación.

Artículo 123. Constitución de la junta de compensación.

1. La aplicación del sistema de compensación requerirá que los propietarios presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación y que en el momento de su aprobación definitiva superen el 50 % de la superficie del polígono. El proyecto indicado podrá presentarse en el ayuntamiento simultáneamente con el planeamiento detallado o mientras el mismo esté en tramitación y, como máximo, en el plazo de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del referido planeamiento.

La aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación quedará condicionada a la previa aprobación definitiva del planeamiento que contemple la ordenación detallada.

2. El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial, publicará el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión y lo someterá a información pública por plazo de un mes. De forma simultánea, lo notificará de forma individual a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales en el polígono, a fin de que, por idéntico término, formulen las alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y estatutos y soliciten su incorporación. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente deberá otorgar la aprobación definitiva en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado por silencio administrativo.

Podrá prescindirse de este procedimiento de aprobación de bases y estatutos de la junta de compensación si el ayuntamiento previamente hubiera aprobado, con carácter general, un modelo de bases y estatutos, con información pública en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión, y los propietarios que superen el 50 % de la

superficie del polígono hubieran consentido su aplicación, en escritura pública o documento administrativo fidedigno en el plazo establecido en el apartado primero.

3. La junta de compensación habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de estatutos y bases de actuación, o, en su caso, desde que los propietarios hubieran consentido la aplicación del modelo general de bases y estatutos aprobado por el municipio.

A estos efectos, se requerirá a todos los propietarios, mediante notificación individualizada, para que constituyan la junta de compensación en el plazo indicado.

4. La junta de compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

5. Un representante del municipio formará parte del órgano rector de la junta de compensación en todo caso, siendo designado en el acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos.

6. Los acuerdos de la junta de compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los estatutos exijan una mayoría cualificada.

7. Los acuerdos de la junta de compensación serán recurribles ante el municipio.

Artículo 124. *Incorporación de propietarios a la junta de compensación.*

1. Los propietarios del polígono podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la junta de compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de tres meses a partir del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la junta de compensación o de la certificación administrativa de aplicación a este polígono concreto de las bases y estatutos aprobados con carácter general por el municipio. Transcurrido dicho plazo, la incorporación solo será posible si no obstaculiza el desarrollo del proceso y lo aprueba la junta de compensación, de conformidad con sus estatutos.

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la junta de compensación, esta podrá solicitar del municipio la expropiación de sus fincas, teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación de dichas fincas en favor de la junta de compensación, a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada, con la reducción adecuada para compensar las cargas de urbanización correspondientes.

En este último caso, aun si los terrenos hubieran quedado directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, la junta de compensación sólo actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenezcan a los propietarios incorporados voluntariamente a la misma.

En todo caso, si los propietarios afectados por la ocupación demostrasen que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con la que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada durante el periodo que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, en el seno del proyecto de compensación, o a la expropiación de su derecho.

2. Podrán también incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión del polígono.

Artículo 125. *Proyecto de compensación.*

1. De acuerdo con lo establecido en las bases de actuación, la junta de compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación. Para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el registro de la propiedad del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto en el capítulo V del presente título. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes referentes a la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes y reglas de adjudicación, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable ni lesivos para el interés público o de terceros.

2. En el proyecto de compensación deberá incluirse la valoración y correspondiente indemnización de los derechos que se extingan. Podrá acudir ante el Jurado de Expropiación de Galicia en caso de discrepancia con la valoración aprobada en el proyecto de compensación. La aprobación definitiva del proyecto de compensación constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez que se constituya en depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones a que se refiere este número.

3. El proyecto de compensación será aprobado según el procedimiento establecido por el artículo 106 de la presente ley, con la salvedad de que la aprobación inicial corresponderá a la junta de compensación.

Artículo 126. *Junta de compensación y transmisión de terrenos.*

1. La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el registro de la propiedad en la forma que determina la legislación estatal.

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

3. La transmisión a la administración correspondiente de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de la ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

Artículo 127. *Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa del polígono y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiera establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la presente ley habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. Las cantidades adeudadas a la junta de compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la junta de compensación al municipio.

Artículo 128. *Sustitución del sistema de compensación.*

1. En el supuesto de que no se consiga la participación voluntaria de propietarios que representen la superficie requerida para la determinación del sistema de compensación y aprobación de estatutos, bases de actuación y proyecto de compensación, aquellos que estén dispuestos a promover la ejecución podrán solicitar del municipio la sustitución del sistema por alguno de los sistemas de actuación directos.

2. Los propietarios que formulen esta petición y se comprometan a hacer efectivas sus obligaciones conservarán la plenitud de sus derechos, pudiendo realizar las operaciones de colaboración previstas en los sistemas de actuación directos siempre que cumplan las condiciones establecidas para cada supuesto.

CAPÍTULO VII

Obtención de terrenos de sistemas generales y locales

Artículo 129. *Obtención del suelo de los sistemas generales y locales.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo urbano consolidado, de núcleo rural o rústico, y a sistemas locales en suelo urbano consolidado y en suelo de núcleo rural se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio público municipal del suelo.

2. Tanto en el supuesto del convenio como en el caso de la permuta forzosa los técnicos municipales tasarán previamente el valor de los terrenos a obtener y el de los aprovechamientos o suelos municipales conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal aplicable.

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable o, en su caso, en suelo rústico incluido en un área de reparto y los destinados a sistemas locales en suelo urbano no consolidado, actuaciones integrales en suelo de núcleo rural y en suelo urbanizable se obtendrán:

- a) Por cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto y en el correspondiente polígono.
- b) Por ocupación directa.
- c) Por permuta forzosa.
- d) Mediante expropiación forzosa.
- e) Por convenio urbanístico entre la Administración y el propietario.

4. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en un polígono o sector y de los terrenos de los sistemas locales comprende también la realización de las obras de urbanización, a costa de los propietarios, en las condiciones que establezca el plan general.

Artículo 130. Permuta forzosa.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que este aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que se determine previamente:

- a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
- b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.

3. La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

Artículo 131. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en el polígono a que se vincule.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos que se van a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como del polígono en que vayan a integrarse.

3. El procedimiento de aplicación de la ocupación directa se ajustará a las disposiciones reglamentarias que se dicten.

TÍTULO V

Patrimonios públicos del suelo

Artículo 132. Constitución.

Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en colaboración con los mismos, habrán de constituir sus respectivos patrimonios públicos del suelo con la finalidad de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, contribuir a la reglamentación del mercado de terrenos destinados al desarrollo urbanístico y facilitar la

ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el marco de sus competencias respectivas.

Artículo 133. *Bienes que integran el patrimonio público del suelo.*

Integran los patrimonios públicos del suelo:

a) Los terrenos y edificaciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero o en especie.

b) Los terrenos y edificaciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio público del suelo.

c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos del suelo.

d) El equivalente económico de la cesión relativa al aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Artículo 134. *Destino del patrimonio público del suelo.*

1. Los bienes del patrimonio público del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes de la administración titular, debiendo ser destinados a alguno de los siguientes fines:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Actuaciones públicas de interés social y las vinculadas a la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a sistemas generales y locales de dotaciones públicas, o a gastos de realojo y retorno y pago de indemnizaciones o justiprecios por actuaciones urbanísticas.

c) Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.

d) Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.

e) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio público del suelo.

f) Aquellas otras finalidades previstas en la legislación vigente.

2. La enajenación o la permuta de los bienes del patrimonio público del suelo se realizará por precio no inferior al de su aprovechamiento urbanístico, en la forma establecida en la legislación reguladora de los patrimonios de las administraciones públicas y con las condiciones que se detallen reglamentariamente.

3. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio público del suelo observando su finalidad urbanística con destino a vivienda de promoción pública o para usos de interés social, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en ella.

TÍTULO VI

Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación

Artículo 135. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

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

a) Empezar la edificación o rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la legislación vigente. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de terminar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

- b) Destinarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- c) Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.
- d) Realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento.
- e) Realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

2. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio.

3. Los propietarios de terrenos conservarán y mantendrán el suelo natural y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua, y demás condiciones que se determinen en la legislación vigente.

Artículo 136. Órdenes de ejecución.

1. Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, dictarán órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios de bienes inmuebles a:

a) Realizar las actuaciones necesarias para dar debido cumplimiento a los deberes señalados en el artículo anterior.

b) Realizar las actuaciones necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo establecido en el artículo 91 de la presente ley.

2. Las órdenes de ejecución habrán de contener la determinación concreta de las obras a realizar conforme a las condiciones establecidas en la presente ley o en el planeamiento urbanístico. Asimismo, deberán fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa a la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.

4. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, la administración municipal procederá a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el 75 % del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

5. La administración municipal también podrá acudir a la ejecución subsidiaria, de manera directa o a través de un agente edificador con capacidad y compromiso suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este artículo, con la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en la que esté resuelta la disponibilidad del terreno y tras la correspondiente expropiación del mismo.

Artículo 137. Registro de Solares.

1. Los municipios con población superior a 50.000 habitantes crearán un Registro de Solares, en el cual se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.

2. En el caso de los restantes municipios, la creación del Registro de Solares es facultativa.

3. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al registro de la propiedad.

Artículo 138. *Venta forzosa.*

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resulte de la valoración del inmueble.

2. Si la subasta fuese declarada desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo o se convocará de nuevo, en el mismo plazo, con rebaja del precio tipo en un 25 %.

3. Si la segunda subasta también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo por el precio de licitación de la segunda subasta.

4. El precio obtenido se entregará al propietario, al que en ningún caso le corresponderá una cantidad superior a la valoración del inmueble, deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, correspondiendo el diferencial a la Administración.

5. Transcurridos los plazos establecidos en los apartados anteriores sin que el ayuntamiento hubiera realizado los correspondientes trámites, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 139. *Obligaciones del adquirente.*

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

Artículo 140. *Actuación directa o a través de una sociedad urbanística.*

1. Las administraciones con competencias urbanísticas podrán aprobar programas de edificación forzosa, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación o rehabilitación forzosa.

2. Cuando se incumpliese el deber de edificar en algún terreno incluido en estas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación, asumiendo frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

Artículo 141. *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, o lo procedente para garantizar la seguridad, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de situación legal de ruina en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias excediese de la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

b) Cuando el edificio presentase un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

3. En caso de incumplimiento de lo acordado por el ayuntamiento, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136.4 de la presente ley.

4. En los bienes catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

5. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de los ocupantes.

CAPÍTULO II

Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1.ª Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 142. Licencias urbanísticas y comunicaciones previas.

1. La licencia urbanística y la comunicación previa tienen por finalidad el sometimiento al control municipal de los actos de edificación y uso del suelo.

2. Estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación.

b) Las intervenciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural o catalogados por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos.

c) Las demoliciones, salvo las derivadas de resoluciones de expedientes de restauración de la legalidad urbanística.

d) Los muros de contención de tierras, según se establezca reglamentariamente.

e) Los grandes movimientos de tierras y las explanaciones.

f) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formasen parte de un proyecto de reparcelación.

g) La primera ocupación de los edificios.

h) La implantación de cualquier instalación de uso residencial, ya sea provisional o permanente.

i) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derivase de la legislación de protección del dominio público.

3. Quedan sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación previa los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo no sujetos a licencia y, en todo caso, los que así se establezcan en las leyes. La comunicación previa se realizará en los términos que se prevea reglamentariamente. Los ayuntamientos podrán establecer los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la realización de las obras de acometida conexión con las redes de servicios o, en su caso, para la contratación de los respectivos servicios el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte preciso.

Artículo 143. Procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

2. La competencia para otorgar las licencias corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento.

Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos municipales sobre su conformidad con la legalidad urbanística.

3. Las solicitudes de licencias que se refieran a la ejecución de obras o instalaciones habrán de acompañarse de proyecto completo redactado por técnico competente, en la forma y con el contenido que se determine reglamentariamente.

Una vez presentado ante el ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, respondiendo su autor de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo.

4. Para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones, previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales, se exigirá certificado final de obra de técnico competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada.

Podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales, por edificios o portales completos, en los términos y condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 144. *Prelación de licencias y otros títulos administrativos.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fueran realizados en terrenos de dominio público, se exigirán las autorizaciones o concesiones preceptivas previas por parte del titular del dominio público. La falta de estas o su denegación impedirá al órgano competente otorgar la licencia y al particular obtener el título habilitante.

2. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia.

3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requiriesen la previa evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando fuera negativa o se hubieran incumplido las medidas correctoras determinadas en la misma.

4. No podrá presentarse la comunicación previa ni concederse licencia sin que se acredite el previo otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas o sectoriales de otras administraciones públicas, cuando fueran procedentes de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 145. *Caducidad de las licencias.*

1. En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se determinarán los plazos de caducidad por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de tres años, desde la fecha de su otorgamiento, no pudiendo interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses.

2. Los municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia, previa solicitud expresa, siempre que la licencia fuese conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por plazo superior al inicialmente acordado.

3. En el supuesto de edificaciones iniciadas, la concesión de la prórroga estará condicionada a que la edificación sea acabada exteriormente.

4. La caducidad será declarada por la administración municipal tras el procedimiento con audiencia al interesado.

Artículo 146. *Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas.*

1. Cuando se trate de actos sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación previa, el promotor comunicará al ayuntamiento la intención de llevar a cabo el acto con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en que pretenda comenzar su ejecución. La comunicación habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, proyecto técnico legalmente exigible.

b) Manifestación expresa de que la comunicación previa presentada cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.

c) Copia de las autorizaciones, concesiones administrativas o informes sectoriales cuando fueran legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de que se ha solicitado su otorgamiento.

d) Autorización o documento de evaluación ambiental, en caso de requerirla el uso a que se destinen las obras.

e) Justificante de pago de los tributos municipales, la documentación que se determine reglamentariamente y, especialmente, las autorizaciones sectoriales preceptivas.

2. Dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación, el ayuntamiento, sin perjuicio de la comprobación del cumplimiento de los requisitos, podrá declarar completa la documentación presentada o requerir la subsanación de las deficiencias que presentase la documentación, adoptando en este caso, motivadamente, las medidas provisionales que entienda oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable, comunicándolas a la persona interesada por cualquier medio que permita acreditar su recepción.

Con carácter general, transcurrido el plazo de quince días hábiles señalado, la presentación de la comunicación previa cumpliendo con todos los requisitos exigidos constituye título habilitante para el inicio de los actos de uso del suelo y del subsuelo sujetos a la misma, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del ayuntamiento respectivo.

3. Cuando hayan de realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa.

Artículo 147. *Actos promovidos por las administraciones públicas.*

1. Los actos relacionados en el artículo 142 que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a control municipal por medio de la obtención de licencia municipal o comunicación previa, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. Las obras públicas municipales se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto previa acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial, así como del planeamiento en vigor.

Sección 2.ª Parcelaciones

Artículo 148. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación.

Artículo 149. *División y segregación de fincas en suelo rústico.*

En el suelo rústico no podrán realizarse segregaciones, salvo en el supuesto de ejecución de infraestructuras y dotaciones y en el caso de parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones que hubieran sido declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.

No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto al originariamente existente.

Artículo 150. *Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos.*

1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate y el instrumento de gestión correspondiente. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

2. No podrá realizarse ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

3. Serán indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el apartado anterior.

4. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la presente ley.

5. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos conllevará la obligación de la cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento.

6. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declarase su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

- a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.
- b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.
- c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o calificación de la parcela de origen.

7. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos resolución administrativa en que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o declaración de su innecesariedad.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística

Sección 1.ª Inspección urbanística

Artículo 151. *De la inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otro se ajustan al ordenamiento urbanístico.

2. El personal funcionario adscrito a la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de agente de la autoridad.

Sección 2.ª Protección de la legalidad urbanística

Artículo 152. *Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución.*

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de uso del suelo o del subsuelo sin el título habilitante exigible en cada caso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en el mismo, la persona titular de la alcaldía dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándolo al interesado.

2. Con el acuerdo de suspensión se adoptarán las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria, la suspensión de suministros o la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables hasta conseguir el cumplimiento de la orden de paralización, y cualquier otra medida que sea conveniente en pro de la efectividad de la suspensión.

3. Instruido el expediente de reposición de la legalidad y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Si las obras no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará su demolición y, en su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa del interesado. Si los usos no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará la cesación de los mismos.

b) Si las obras o los usos pudieran ser legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud de la oportuna licencia o comunicación previa correspondiente, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto esta no fuera otorgada o no se presentase la comunicación previa. En caso de que se deniegue la licencia o no se cumplan los requisitos legales para la comunicación previa, se acordará la demolición de las obras a costa del interesado, procediéndose a impedir definitivamente los usos a que hubiesen dado lugar.

c) Si las obras o los usos no se ajustasen a las condiciones señaladas en el título habilitante, se ordenará a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de la misma, siempre que la complejidad técnica o envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique.

Si, transcurrido el plazo señalado, el obligado no hubiera ajustado las obras o los usos a las condiciones del título habilitante, se ordenará la demolición de las obras o la cesación de los usos a costa del interesado.

4. Con el acuerdo que ponga fin al expediente de reposición de la legalidad urbanística podrán adoptarse las medidas que se estimen precisas para garantizar la ejecutividad de la resolución, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

5. El procedimiento a que se refiere el número anterior habrá de resolverse en el plazo de un año, a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

6. En caso de incumplimiento de la orden de cesación de usos, de demolición o de reconstrucción de lo indebidamente demolido, la administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en la cuantía de 1.000 a 10.000 euros cada una.

Artículo 153. *Obras terminadas sin título habilitante.*

1. Si estuvieran acabadas las obras sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones señaladas en las mismas, la persona titular de la alcaldía, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en el artículo anterior. Se tomará como fecha de terminación de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en derecho.

2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hayan adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán sujetas al régimen previsto en el artículo 90.

Artículo 154. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, debiendo, en el plazo de diez días, darse traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. En todo caso, las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico habrán de ser revisadas a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio previstos en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, o por el procedimiento del artículo 127 de la Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 155. *Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos.*

1. A los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 142 que se realicen sin el título habilitante exigible sobre terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zonas verdes, espacios libres públicos, viarios o en la zona de protección establecida en el artículo 92.1, dotaciones o equipamientos públicos no les será de aplicación la limitación de plazo que establece el artículo 153.

En estos supuestos la competencia para la protección de la legalidad urbanística corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se hubiesen otorgado con infracción de la regulación urbanística de esas zonas serán nulas de pleno derecho. En estos casos, la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo requerirá a la persona titular de la alcaldía para que proceda según lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 156. *Protección de la legalidad en el suelo rústico.*

1. Corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística la competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística respecto a las obras y usos realizados en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin el preceptivo plan especial, sin autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de obras y usos prohibidos.

En los restantes supuestos, la competencia corresponderá a la persona titular de la alcaldía.

2. La persona titular de la alcaldía adoptará las medidas necesarias para la paralización de las obras y actividades en ejecución, dando cuenta, en su caso, de forma inmediata a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo.

Sección 3.ª Infracciones y sanciones

Artículo 157. *Definición de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en la misma.

2. Toda infracción urbanística implicará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de las pérdidas a cargo de ellos, con independencia de las medidas previstas en la sección anterior.

Artículo 158. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos, viarios o en la zona de protección establecida en el artículo 92.1.

b) Las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por la presente ley y las parcelaciones urbanísticas.

c) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

d) La demolición de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico incluya en los catálogos de bienes protegidos.

3. Son infracciones graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura y número de plantas, superficie y volumen máximo edificables, distancias mínimas de separación a lindes y otros

elementos y ocupación permitida de la superficie de las parcelas o de habitabilidad de las viviendas, cuando no tengan el carácter de muy graves.

b) El incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas en la presente ley para el suelo rústico y la realización de actividades sin el preceptivo título habilitante municipal o sin autorización autonómica, cuando esta sea exigible de acuerdo con la presente ley, o incumpliendo sus condiciones.

c) El incumplimiento de la orden de corte de suministro de los servicios de agua, electricidad y otros.

d) El incumplimiento del régimen establecido por la presente ley para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones a que hace referencia el artículo 153.2.

e) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato o documento que acompaña o consta en la comunicación previa.

4. Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.

Se considera también como leve la infracción consistente en la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que acompaña o consta en la comunicación previa.

Artículo 159. *Plazos de prescripción.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves tipificadas en el artículo 158.2, apartado a), prescribirán a los quince años; las graves y las muy graves tipificadas en el artículo 158.2, apartados b), c) y d), a los seis años; y las leves, a los dos años, a contar desde la finalización de las obras o de la actividad.

2. Las sanciones urbanísticas impuestas por faltas muy graves prescribirán a los cinco años, las impuestas por faltas graves a los tres años y las impuestas por faltas leves al año. El cómputo del plazo de prescripción de las sanciones se iniciará a partir del día siguiente a que la misma adquiriese firmeza en vía administrativa.

Artículo 160. *Personas responsables.*

1. En las obras que se hayan ejecutado sin título habilitante o con inobservancia de sus condiciones serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de las mismas en calidad de promotor de las obras, propietario de los terrenos o empresario de las obras, los técnicos redactores del proyecto y los directores de las obras.

2. En las obras amparadas en una licencia constitutivas de infracción urbanística grave o muy grave serán igualmente sancionados las autoridades o miembros de la corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o cuando estos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones establecidas en la presente ley.

Artículo 161. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 6.000 euros y como mínimo el 2 % del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros y como mínimo el 20 % del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros y como mínimo el 30 % del valor de las obras, terrenos, edificaciones o actuaciones realizadas.

2. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes que se fijen reglamentariamente.

3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado determinara una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

4. El responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 90 % de la multa que haya de imponerse en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador.

Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de la presente ley se reducirán en su cuantía en un 50 % si son abonadas en el plazo de periodo voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.

Artículo 162. Sanciones accesorias.

Los sujetos responsables de infracciones muy graves, cuando las acciones que las motivaron no fueran legalizables, podrán ser sancionados, según los casos, además de con las multas previstas en el presente título, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cinco años de la posibilidad de obtener subvenciones públicas o crédito oficial y del derecho a disfrutar de beneficios o incentivos fiscales.

b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para formalizar contratos con la Administración autonómica y con las administraciones locales de Galicia.

c) Publicación en un diario de mayor difusión de la provincia de las sanciones firmes y de la identidad de los sancionados.

Artículo 163. Órganos competentes.

1. Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:

a) Por infracciones muy graves, a partir de 300.000 euros, el Consejo Ejecutivo de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

b) Por infracciones graves cometidas en suelo rústico sin el preceptivo título habilitante o sin la autorización autonómica cuando esta sea exigible de acuerdo con la presente ley, o incumpliendo sus condiciones, y muy graves hasta 300.000 euros, el director de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

c) En los demás supuestos, por infracciones graves y leves, el alcalde.

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística podrá ejercer la competencia para la imposición de sanciones cuando esta le hubiera sido delegada por el titular de la alcaldía.

Artículo 164. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento administrativo.

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año, a contar desde la fecha de su iniciación.

Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, habrá de iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

TÍTULO VII

Convenios urbanísticos

Artículo 165. *Objeto y naturaleza.*

1. Los órganos pertenecientes a las administraciones públicas podrán celebrar, siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística.

2. Los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico.

4. Estos convenios tendrán carácter administrativo, siendo las cuestiones relativas a su formalización, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 166. *Convenios urbanísticos de planeamiento.*

Los convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico.

Artículo 167. *Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.*

Los convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento son aquellos que, no afectando a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento. Del cumplimiento de estos convenios no podrá derivarse en caso alguno modificación, alteración o dispensa del planeamiento.

Artículo 168. *Formalización y perfeccionamiento.*

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, por un periodo mínimo de un mes.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, habrá de incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo esta a la prevista en el número anterior.

3. Previa información pública, el órgano que hubiese negociado el convenio habrá de elaborar, a la vista de las alegaciones, una propuesta de texto definitivo del convenio, de la cual se dará vista a la persona o personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

4. El texto definitivo de los convenios habrá de ser ratificado por el órgano competente, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido este plazo sin que el convenio fuera firmado, quedará sin efecto.

Disposición adicional primera. *Plataforma Urbanística Digital de Galicia.*

La Comunidad Autónoma de Galicia desarrollará una aplicación que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Disposición adicional segunda. *Ordenación urbanística de sistemas generales mediante proyecto sectorial.*

En aquellos supuestos en que la legislación sectorial competente remita la ordenación urbanística de un sistema general a un plan especial que afecte a más de un término municipal, el referido plan especial será tramitado de conformidad con lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio para los proyectos sectoriales.

Disposición transitoria primera. *Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.*

1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

b) Al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

La ordenación del suelo urbanizable no delimitado se realizará a través de planes parciales, que habrán de contener, además de la delimitación del sector que será objeto de transformación y de las determinaciones exigidas en el artículo 68 de la presente ley, las siguientes especificaciones:

- Los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión del sector.
- El trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan.
- La determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, la previsión de las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

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

– Las características, dimensiones y capacidad mínima de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del sector, así como los terrenos necesarios para la conexión con el sistema general viario y de infraestructuras y servicios urbanos existentes que habrán de incluirse o adscribirse al desarrollo del sector.

– La asignación de los usos globales del sector y la fijación de la edificabilidad y de las tipologías edificatorias.

– La previsión de suelo para nuevas dotaciones de carácter general, en la proporción mínima establecida por el artículo 42.1, con independencia de las dotaciones locales. Los nuevos sistemas generales habrán de ubicarse dentro del sector, salvo en el caso de que el plan general determinara específicamente su ubicación concreta en otro lugar.

c) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.

d) Al suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías de suelo contempladas en el planeamiento respectivo.

2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado.

Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b) de la presente ley, se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable delimitado, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo urbanizable.

Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

No obstante lo anterior, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en la misma.

Asimismo, al suelo urbanizable delimitado, no delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente ley, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

c) Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, salvo en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las cuales será de aplicación lo previsto en el artículo 40 de la presente ley.

d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

3. Los decretos autonómicos de suspensión del plan que fueron dictados antes de la entrada en vigor de la presente ley mantendrán su eficacia, como norma de derecho transitorio, hasta la fecha de entrada en vigor del correspondiente plan general de ordenación municipal.

4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en la presente ley, con las siguientes salvedades:

a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.a) de la presente ley.

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia.

Disposición transitoria segunda. Adaptación del planeamiento.

1. Los planes aprobados provisionalmente antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva a tenor de las normas procedimentales y determinaciones dispuestas en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. La competencia para su aprobación se regirá por el régimen establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

2. Los que, en esa misma fecha, ya hayan sido aprobados inicialmente podrán adaptarse íntegramente a esta ley o continuar su tramitación a tenor de las normas procedimentales dispuestas en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, aunque sus determinaciones deberán adaptarse plenamente a esta ley. La competencia para su aprobación se regirá por el régimen establecido en la Ley 2/2016, del suelo de Galicia. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en esta ley no implicará, por sí sola, la necesidad de someterlo a nueva información pública, excepto cuando se pretendan introducir otras modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación.

3. Los planes en tramitación que no hayan alcanzado la aprobación inicial en la fecha de entrada en vigor de esta ley deberán adaptarse plenamente a ella.

Disposición transitoria tercera. *Régimen de autorizaciones y licencias otorgadas en suelo rústico.*

Las construcciones ejecutadas en suelo rústico al amparo de la licencia urbanística podrán mantener el uso autorizado, pudiendo ejecutarse en ellas obras de mejora y reforma de las instalaciones sin incrementar la superficie edificada legalmente, aun cuando no cumplieren las condiciones de implantación, uso y edificación establecidas por la presente ley.

Asimismo, previa licencia municipal, podrán ejecutarse obras de ampliación de la superficie edificada lícitamente, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Cuando se trate de terrenos que hayan de ser incluidos en el suelo rústico de especial protección según la presente ley, será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano con la competencia sectorial correspondiente.

b) Que cumpla las condiciones de edificación establecidas por el artículo 39 de la presente ley y por el planeamiento urbanístico.

c) Que se adopten las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio y la mejor protección del paisaje.

d) Que se mantengan el uso y la actividad autorizados originariamente, o los regulados en el artículo 40 de la presente ley.

Disposición transitoria cuarta. *Explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes.*

1. Las construcciones e instalaciones ubicadas en suelo rústico que, estando destinadas a actividades vinculadas con la explotación y el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos y forestales, existían en el momento de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, podrán mantener su actividad.

2. En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de licencia urbanística municipal, las obras de conservación y reforma, así como las ampliaciones sin superar el 50 % del volumen originario de la edificación, y sin necesidad de cumplir los parámetros contemplados en el artículo 39 de la presente ley, excepto el límite de altura, siempre que mantengan la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o forestal y que se adopten las medidas correctoras necesarias para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para la mejor protección del paisaje.

Disposición transitoria quinta. *Reserva de vivienda protegida.*

1. A los instrumentos de planeamiento general aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley les resultará de aplicación directa las reservas de suelo para vivienda protegida fijadas en la presente ley.

No obstante, los ayuntamientos podrán fijar su reserva de suelo para vivienda protegida en función de la demanda potencial de ésta, según lo establecido en el artículo 42.9 de la presente ley.

2. Los porcentajes de vivienda protegida previstos en los ámbitos de desarrollo, esté o no aprobado el instrumento de gestión, podrán adaptarse a los porcentajes previstos en la presente ley, manteniendo la proporcionalidad existente en el distrito o sector.

3. Los planeamientos de desarrollo que no cuenten con una reserva de vivienda protegida habrán de cumplir la reserva prevista en la presente ley.

Disposición transitoria sexta. *Proyectos de equidistribución y urbanización en tramitación.*

Los proyectos de equidistribución y urbanización inicialmente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley podrán continuar tramitándose de conformidad con el contenido, tramitación y demás disposiciones contempladas en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística del medio rural de Galicia, y modificaciones legales de la misma, o adaptarse a lo dispuesto en la presente ley, sin que ello suponga

obligatoriamente la necesidad de aprobar de nuevo inicialmente el proyecto y someterlo a un nuevo periodo de información pública, salvo alteración sustancial del contenido del proyecto.

Disposición transitoria séptima. *Asentamientos surgidos al margen del planeamiento.*

1. Los asentamientos surgidos al margen del planeamiento urbanístico antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, que no se integren en la malla urbana o en la red de núcleos, y que precisen de acciones de recalificación para alcanzar los objetivos de calidad de vida, cohesión social e integridad ambiental y paisajística, se clasificarán como suelo urbanizable, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) La edificabilidad total del sector no podrá exceder del doble de la realmente existente.
- b) En caso del suelo rústico de especial protección, será necesario obtener la autorización o el informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente.
- c) Resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la presente ley para el suelo urbanizable.
- d) El plan podrá reducir o eliminar justificadamente las reservas de suelo para dotaciones públicas y, en su caso, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública establecidas por la presente ley.

2. Las edificaciones o instalaciones existentes en los asentamientos industriales a que se refiere esta disposición podrán mantener su actividad aunque no cuenten con el preceptivo título habilitante de naturaleza urbanística o, en su caso, autorización autonómica, en el plazo que medie hasta su completa regularización tras la aprobación definitiva del plan que contemple la ordenación detallada del sector y de los proyectos de equidistribución y urbanización que resultasen necesarios, que no podrá ser superior a cuatro años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria octava. *Disposiciones complementarias a la presente ley.*

Hasta que entren en vigor las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente ley, se aplicarán las que se contienen en los reglamentos urbanísticos estatales de planeamiento y gestión y en el de disciplina urbanística de Galicia, así como aquellas disposiciones que no se opongan a la presente ley o resulten afectadas por la misma.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia; la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo; el artículo 13 de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia; la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 30 de diciembre, de medidas tributarias, de régimen presupuestario, función pública y gestión; y la disposición adicional sexta de la Ley 14/2004, de 29 de diciembre, de medidas tributarias y de régimen administrativo, así como cuantos preceptos de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones del planeamiento urbanístico, se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia, quedando redactado en los siguientes términos:

- «4. Corresponde al Instituto de Estudios del Territorio la elaboración de los catálogos del paisaje, en los cuales se tendrán en consideración otros catálogos existentes referidos a la materia paisajística.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia.*

Se modifica el artículo 10 de la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, quedando redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Funciones.

1. Las funciones del Instituto de Estudios del Territorio serán las siguientes:

a) Realizar trabajos de investigación, análisis, estudio y difusión sobre urbanismo y ordenación del territorio.

b) Prestar asistencia y asesoramiento a los ayuntamientos de Galicia para la elaboración del planeamiento urbanístico y la gestión y ejecución del planeamiento, a fin de implementar las políticas del paisaje en la planificación urbanística y territorial.

c) Prestar apoyo a la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

d) La recopilación y tratamiento de la información del territorio gallego, así como la producción cartográfica para las diferentes consejerías y organismos públicos de la Comunidad Autónoma de Galicia, especialmente en materia agraria y de desarrollo rural.

e) El apoyo y asesoramiento a la Xunta de Galicia en materia de paisaje, y de colaboración y coordinación con otras administraciones y sectores de la sociedad.

f) Delimitar las grandes áreas paisajísticas sobre las que se desarrollarán los catálogos del paisaje y elaborar los catálogos del paisaje de Galicia.

g) Formar, sensibilizar y concienciar a la sociedad gallega en la necesidad de proteger y gestionar debidamente nuestros paisajes.

h) Evaluar el estado de conservación de los paisajes de Galicia, analizar sus transformaciones y previsible evolución y realizar estudios y propuestas en materia de paisaje.

i) Promover la colaboración y cooperación en materia de paisaje, sobre todo mediante asistencia científica y técnica mutua, e intercambios de experiencias con fines de formación e información.

j) El seguimiento de iniciativas de investigación y difusión de conocimientos de ámbito estatal, europeo e internacional en materia de paisaje.

k) Fomentar el intercambio de información y experiencias, así como la asistencia científica y técnica mutua en materia de paisajes transfronterizos.

l) Elaborar cada cuatro años un informe sobre el estado del paisaje en Galicia, que la Xunta de Galicia presentará al Parlamento de Galicia.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 10/1995, de 2 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.*

Se añade una disposición adicional tercera a la Ley 10/1995, de 2 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, con el siguiente contenido:

«La sociedad pública estatal Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., para llevar a cabo sus actuaciones y adquisiciones de suelo mediante expropiación, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, tendrá la condición de beneficiaria en los términos previstos en la Ley de expropiación forzosa y de su reglamento, correspondiendo la potestad expropiatoria a cualquiera de las administraciones públicas competentes.

Asimismo, podrá adjudicársele directamente la formulación y ejecución de proyectos sectoriales, planes de sectorización, planes parciales y en general cualquier plan de ordenación y la gestión de sus patrimonios del suelo mediante los acuerdos o concesiones que a tal efecto se establezcan con las administraciones correspondientes.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 3/2008, de 23 de mayo, de ordenación de la minería de Galicia.*

Se modifica el artículo 14 de la Ley 3/2008, de 23 de mayo, de ordenación de la minería de Galicia, quedando redactado en los siguientes términos:

«Artículo 14. *Participación de la consejería competente en materia de minas en instrumentos de planificación.*

1. Todas las figuras de planeamiento urbanístico o territorial con incidencia en la minería habrán de someterse a informe vinculante de la consejería competente en materia de minas, con posterioridad a su aprobación inicial. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá favorable.

En caso de ser desfavorable, el informe indicará expresamente los preceptos legales vulnerados.

2. Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley 22/1973, de 21 de julio, de minas, y en la presente ley habrá de ser motivada, no pudiendo ser de carácter genérico.»

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario de la ley.*

Se autoriza al Consello de la Xunta para dictar, en el plazo de un año, las disposiciones para el desarrollo reglamentario de la presente ley.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al mes de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, 10 de febrero de 2016.

El Presidente,
Alberto Núñez Feijóo.

§ 7

Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 46, de 8 de marzo de 2016
«BOE» núm. 81, de 4 de abril de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2016-3192

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Comunidad Autónoma de Galicia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 27.3 de su Estatuto de autonomía, aprobado mediante Ley orgánica 1/1981, de 6 de abril, y de conformidad con el artículo 148.1.3 de la Constitución española, ostenta la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

La actuación de las administraciones públicas, que, en uso de esas competencias, debe velar en todo momento por la salvaguardia y la satisfacción de los intereses generales, no puede desconocer la existencia de proyectos de especial urgencia o de excepcional interés público, que han de ser impulsados a fin de lograr los beneficios sociales y económicos para nuestra Comunidad Autónoma que le son propios.

Tales beneficios resultan especialmente significativos en una actividad como es la urbanística, que cuenta con relevancia en distintos planos de interés, tanto respecto a la propia configuración y ordenación de un modelo territorial respetuoso con el medio ambiente y la singularidad gallega como a modo de motor de impulso del desarrollo y el crecimiento económico y social.

Al mismo tiempo, la necesidad de acomodar tales proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés a los distintos instrumentos de ordenación existentes para hacer posible su ejecución, a la par que garantizar la seguridad jurídica de todos los operadores del sector, demanda contar con un procedimiento ágil y eficaz que haga posible conciliar la totalidad de los intereses implicados. La presente ley incorpora los pasos a seguir en estos casos, ordenando además el inicio del procedimiento de modificación de la ordenación urbanística correspondiente de modo simultáneo a la aprobación del proyecto declarado urgente o de excepcional interés público por el Consello de la Xunta.

La oportunidad de la presente regulación se revela si cabe de forma más evidente tras los más recientes pronunciamientos judiciales firmes de declaración de nulidad de planeamientos urbanísticos. Tales pronunciamientos, y la consecuente reviviscencia de los planes de ordenación urbana inmediatamente anteriores en el tiempo, traen consigo la existencia de un modelo de ciudad no coincidente en numerosos casos con el planeamiento en vigor, mostrando la necesidad de dar respuesta rápida y eficaz a aquellos proyectos que no pueden ser paralizados en el tiempo hasta la aprobación de un nuevo plan, por las

§ 7 Proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés

consecuencias que tal paralización implicaría en el bienestar del conjunto de la ciudadanía gallega y en el crecimiento social y económico de nuestra Comunidad.

En todo caso, la regulación contemplada en la presente ley aúna el impulso que corresponde a las administraciones públicas en la ejecución de estos proyectos necesarios para la modernización y competitividad de Galicia con el debido respeto a las resoluciones judiciales, por cuanto determina de modo expreso y simultáneo a la aprobación de la ejecución de dichos proyectos la orden de inicio del procedimiento por el que se acomode la ordenación urbanística correspondiente, y, en último término, garantiza también el respeto a la autonomía municipal y a los intereses locales afectados, al contemplar en sede del procedimiento que se regula la emisión de informe preceptivo y vinculante por parte del ayuntamiento de que se trate, previo correspondiente sometimiento del proyecto a información pública.

Del mismo modo, el procedimiento diseñado en la presente ley garantiza que los proyectos autorizados, en su caso, por el Consello de la Xunta serán informados sectorialmente por todos aquellos órganos que corresponda de acuerdo con la legislación aplicable, y muy en particular que se respetarán los procedimientos previstos en la normativa vigente en materia de evaluación del impacto ambiental.

En definitiva, la presente ley surge con el más firme propósito de dar respuesta inmediata desde la Comunidad Autónoma de Galicia, y en ejercicio de las competencias que le son propias, a las situaciones descritas, a fin de evitar que proyectos públicos que actúan como cauces vertebradores de la igualdad social e impulsores del crecimiento económico de Galicia puedan quedar frustrados.

En cuanto a la estructura de la ley, se configura como una ley con un artículo único, desarrollado en diez apartados, una disposición derogatoria única y dos disposiciones finales.

En el primer apartado se establece el régimen general de intervención municipal previa para los actos que promuevan órganos de las administraciones públicas o entidades de derecho público.

El apartado segundo contempla el régimen excepcional para los actos promovidos por los órganos de las administraciones públicas o de derecho público que fueran disconformes con el planeamiento urbanístico de aplicación, para los casos en que existan razones de urgencia o de excepcional interés público que lo justifiquen.

El procedimiento en cuestión se regula en los apartados tercero, cuarto y quinto del artículo.

En los apartados sexto, séptimo y octavo se establecen los efectos de la aprobación del proyecto por el Consello de la Xunta.

El apartado noveno contempla la posible suspensión de las obras por el respectivo ayuntamiento.

Finalmente, el apartado décimo hace extensible la aplicación del procedimiento establecido para los casos en los que, de acuerdo con la legislación estatal, se declarase por los órganos competentes de la Administración general del Estado la urgencia o excepcional interés público de los actos promovidos por órganos o entidades dependientes de la misma, y para el caso de obras o actuaciones competencia de la Comunidad Autónoma necesarias para completar la plena funcionalidad de las actuaciones previstas por el Estado.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del rey la Ley de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.

Artículo único. *Actos promovidos por las administraciones públicas para la aprobación de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.*

1. Los actos que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a la intervención municipal previa en los términos previstos por la legislación aplicable.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, los proyectos promovidos por órganos de las administraciones públicas o de derecho público que sean disconformes con

§ 7 Proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés

el planeamiento urbanístico de aplicación podrán ejecutarse si se apreciaren razones de urgencia o excepcional interés público de acuerdo con lo previsto en este artículo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal de aplicación en cuanto a los actos promovidos por la Administración general del Estado y de sus entidades de derecho público, la Administración de la Comunidad Autónoma será competente para apreciar las razones expresadas respecto a los proyectos promovidos por cualquiera de los sujetos indicados, cuando sus finalidades se estimen de interés público para la Comunidad Autónoma por estar vinculadas a materias de su competencia.

3. A los efectos de lo indicado en el apartado anterior, el órgano promotor dará traslado del proyecto a la consejería competente por razón de la materia, solicitando el inicio del procedimiento previsto en este artículo. El proyecto habrá de tener el grado de detalle suficiente para permitir conocer de modo cierto el carácter, extensión, ubicación y fines de la obra proyectada.

Los proyectos podrán incluir todas las actuaciones y obras necesarias para la implantación y funcionamiento de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones previstas en el proyecto, incluyendo los accesos viarios y las redes de conducción y distribución.

4. Esa consejería, previa justificación de las razones de urgencia o excepcional interés público concurrentes y de los intereses autonómicos afectados, dará traslado del proyecto al ayuntamiento en cuyo término municipal vaya a ejecutarse.

El ayuntamiento, a los efectos de la emisión del informe al que se refiere el párrafo siguiente, someterá el proyecto a información pública durante un plazo de veinte días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la misma.

Una vez finalizado el periodo de información pública, el ayuntamiento emitirá informe en el plazo de los diez días siguientes, en el que, previa valoración del resultado de la información pública, se pronuncie sobre la ponderación de los intereses locales afectados. El informe incluirá la respuesta razonada que el ayuntamiento ofrezca a los que hayan comparecido en el trámite, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

Si el informe del ayuntamiento es desfavorable, por el grado de afección que la ejecución del proyecto supusiera para los intereses locales, la consejería competente dictará resolución de archivo del procedimiento, notificándola al órgano promotor.

Si el informe municipal no se emitiese en el plazo indicado, la consejería requerirá su emisión en un nuevo plazo de cinco días, con la advertencia de que, transcurrido el mismo, el informe se considerará emitido en sentido favorable.

5. La consejería competente por razón de la materia remitirá el expediente a la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, la cual solicitará con carácter de urgencia aquellos informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, y, una vez recabados esos informes, elevará el proyecto para informe de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que se pronunciará sobre los aspectos urbanísticos del proyecto. Cumplimentados estos trámites, devolverá el expediente completo a la consejería competente por razón de la materia.

Simultáneamente a lo previsto en el apartado anterior, si por sus características el proyecto estuviese comprendido dentro del ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental establecido por la normativa vigente, la consejería competente por razón de la materia remitirá también el proyecto al órgano competente a los efectos de la tramitación del correspondiente procedimiento.

6. El Consello de la Xunta, a propuesta de la consejería competente por razón de la materia, aprobará el proyecto si procede, ordenando, en ese caso, el inicio del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística correspondiente, con arreglo a la tramitación establecida en la Ley del suelo de Galicia. El acuerdo del Consello de la Xunta de aprobación del proyecto será inmediatamente ejecutivo y habilitará al órgano promotor para el inicio de las obras correspondientes.

7. La aprobación del proyecto conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

§ 7 Proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés

8. Si la ejecución de los proyectos públicos previstos en este artículo conllevase la necesidad de realizar actuaciones expropiatorias, tendrá la condición de administración expropiante y beneficiario de la expropiación el ayuntamiento en cuyo término municipal se ejecuten las obras. El ayuntamiento procederá a la expropiación de los terrenos y a la transferencia posterior de su titularidad al órgano promotor.

9. El ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a las que se refiere el número 3 de este artículo cuando se pretendan llevar a cabo sin seguir el procedimiento previsto en el mismo o si la ejecución de las obras no se ajustase al proyecto aprobado.

10. El procedimiento previsto en este artículo también podrá ser de aplicación para los casos en los que, de acuerdo con la legislación estatal, se declarase por los órganos competentes de la Administración general del Estado la urgencia o excepcional interés público de los actos promovidos por órganos o entidades dependientes de la misma, en cuanto a las obras o actuaciones que, en su caso, y de acuerdo con lo que se convenie con los órganos o entidades promoventes, fuesen de la competencia autonómica y necesarias para completar la plena funcionalidad de las actuaciones previstas por el Estado.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se autoriza al Consello de la Xunta de Galicia para dictar las disposiciones reglamentarias que sean precisas para la aplicación y desarrollo de la presente ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día 20 de marzo de 2016.

§ 8

Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 28, de 9 de febrero de 2017
«BOE» núm. 83, de 7 de abril de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2017-3823

[...]

TÍTULO IV

Medidas provisionales de ordenación urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 84. *Ámbito de aplicación.*

Uno. La regulación y las medidas establecidas en este título serán de aplicación en aquellos supuestos en que la declaración de nulidad de todo o parte de un instrumento de planificación urbanística municipal o de un decreto por el que se suspenda la vigencia de la planificación urbanística municipal por una sentencia firme suponga que recobre su vigencia un instrumento de planificación anterior que, según lo que se establece en esta ley, no responda a la realidad urbanística existente en el término municipal, surgida al amparo del instrumento anulado.

Estas medidas serán de aplicación, en particular, en los supuestos de obsolescencia sobrevenida del instrumento que recobra su vigencia debido a la sustancial modificación del marco legislativo urbanístico recaído desde su aprobación, a la radical mutación de la normativa sectorial de aplicación o a la inadaptación del modelo existente de ciudad respecto del previsto en dicho instrumento.

Dos. En todo caso, la adopción de las medidas previstas en el presente título deberá respetar lo dispuesto en las sentencias firmes que declaren la nulidad de los instrumentos de planificación urbanística o de los decretos de suspensión, y las resoluciones judiciales recaídas en su ejecución.

Tres. La adopción de las medidas establecidas en esta ley se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de modificar puntualmente el plan que recobra vigencia, con los requisitos previstos en la legislación vigente.

§ 8 Medidas provisionales de ordenación urbanística [parcial]

Cuatro. Las medidas de ordenación provisional no serán de aplicación al suelo clasificado como rústico en el planeamiento anulado, para el cual será de aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias.

Cinco. En ningún caso las medidas de ordenación provisional serán de aplicación cuando el instrumento de ordenación provisional para el ámbito de que se trate deba someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con lo establecido en la normativa básica estatal.

Artículo 85. *Mantenimiento de la seguridad jurídica.*

Uno. De acuerdo con lo establecido en la normativa estatal, la anulación de todo o parte de un instrumento de planificación urbanística por una sentencia firme no afectará por sí misma a la eficacia de los actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación haya alcanzado efectos generales.

Dos. En los procedimientos de revisión de oficio de actos administrativos firmes que se hayan dictado con fundamento en instrumentos de ordenación anulados, se ponderará, en el análisis sobre la procedencia o no de acordar la suspensión de la ejecución del acto objeto del procedimiento de revisión de oficio así como en la aplicación de los límites a las facultades de revisión establecidos en la legislación básica, entre otras circunstancias, el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos o el grado de desarrollo urbanístico conseguido al amparo del instrumento anulado.

Artículo 86. *Protección del patrimonio cultural.*

A los efectos de la protección del patrimonio cultural y de la aplicación de la Ley del patrimonio cultural de Galicia, la simple declaración de nulidad del instrumento de ordenación urbanístico no implicará la pérdida de la condición de bienes declarados de interés cultural o de bienes catalogados de los bienes incluidos en el catálogo del instrumento de ordenación anulado, siendo de aplicación en todo caso el régimen derivado de la legislación indicada.

CAPÍTULO II

Procedimiento de aprobación del instrumento de planificación**Artículo 87. *Iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de planificación urbanística que sustituye al instrumento anulado. Plazos para su tramitación y aprobación.***

Uno. A los efectos de aplicar las medidas de ordenación provisional previstas en el presente título, será requisito necesario que el ayuntamiento cuyo instrumento de planificación fue anulado inicie la tramitación de uno nuevo, inicie, en su caso, el procedimiento de contratación de los servicios técnicos o jurídicos necesarios para su redacción o bien encomiende la realización total o parcial del instrumento a los servicios técnicos municipales.

Dos. En todo caso, el ayuntamiento que apruebe instrumentos de ordenación provisional de los previstos en la presente ley deberá presentar el borrador del nuevo instrumento de planificación en el plazo de un año, aprobar inicialmente el nuevo instrumento en el plazo de dos años y aprobar provisionalmente el nuevo instrumento de ordenación en el plazo de tres años y seis meses. Los anteriores plazos se contarán cada uno de ellos desde la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación provisional.

El cumplimiento de los trámites a que hace referencia el párrafo anterior dentro de los plazos señalados a tales efectos es requisito inexcusable para el mantenimiento de la vigencia de los instrumentos de ordenación provisional aprobados de acuerdo con lo previsto en la presente ley. Transcurrido cualquiera de los plazos señalados sin cumplirse los trámites previstos en este artículo, el instrumento de ordenación provisional aprobado agotará su vigencia por ministerio de lo previsto en la presente ley y quedará inmediatamente sin efecto.

Artículo 88. *Estudio de la situación derivada de la anulación del instrumento de ordenación en cada ámbito que se pretenda ordenar provisionalmente.*

Uno. Con carácter previo a la adopción de un instrumento de ordenación provisional de los previstos en la presente ley, se realizará un estudio específico de la situación derivada de la anulación del instrumento de ordenación para el ámbito que se pretenda ordenar a través de dicho instrumento provisional.

Dos. Dicho estudio y análisis municipal se someterán a informe urbanístico y ambiental vinculante de los órganos competentes de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Tres. El informe urbanístico se pronunciará sobre la coincidencia de la ordenación provisional con la prevista para ese ámbito en el instrumento de ordenación anulado y, en su caso, en sus instrumentos de desarrollo, así como sobre la adecuación de las medidas de ordenación provisional adoptadas a lo previsto en la presente ley.

Cuatro. El informe ambiental se pronunciará sobre la tramitación ambiental que se realice para la aprobación del instrumento de ordenación provisional de que se trate, de acuerdo con lo establecido en la normativa básica estatal sobre evaluación ambiental y atendiendo a su específica naturaleza.

Cinco. Una vez emitidos los informes anteriores, el estudio será, en su caso, aprobado por el ayuntamiento, justificando la necesidad de la adopción de las medidas de ordenación provisional previstas en la presente ley.

Artículo 89. *Contenido del estudio.*

En el estudio a que se refiere el artículo anterior deberá analizarse para el ámbito afectado:

- El instrumento de ordenación urbanística que recobra su vigencia, y la legislación al amparo de la cual se aprobó.
- La adecuación del instrumento de ordenación que recobra su vigencia a la legislación urbanística y sectorial vigente, teniendo en cuenta lo expresado en el artículo siguiente, así como a la realidad urbanística existente en el ámbito afectado, surgida al amparo del instrumento de planificación anulado.
- La propuesta de aprobación de una ordenación provisional con los límites y de acuerdo con el procedimiento previsto en la presente ley.

Artículo 90. *Contenido y vigencia de la ordenación provisional.*

Uno. La ordenación provisional que se proponga para el ámbito afectado deberá ser coincidente con la prevista para ese ámbito en el instrumento de ordenación anulado y, en su caso, en sus instrumentos de desarrollo, en los términos previstos en los artículos siguientes. Solo se podrán realizar las modificaciones que sean necesarias para adaptar la regulación al contenido de las sentencias judiciales que se refieran al ámbito afectado, a lo exigido por la legislación sectorial de acuerdo con los informes recaídos en el procedimiento y al resultado de la información pública practicada y de la tramitación ambiental realizada. Igualmente, podrán realizarse las modificaciones que permitan asignar usos globales adecuados para implantar nuevas dotaciones y equipamientos, públicos o privados, o para implantar nuevas actividades económicas, empresariales o productivas, sustituyendo el uso residencial por el uso industrial, terciario o comercial.

No será necesaria la adaptación de los instrumentos de ordenación provisional a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y será de aplicación en todo caso esta, de acuerdo con lo dispuesto en sus disposiciones transitorias, según la fecha de aprobación definitiva del instrumento de ordenación anulado y la legislación a la que este esté adaptado, circunstancia que se indicará expresamente en la ordenación provisional.

Dos. La ordenación provisional, una vez aprobada, sin perjuicio de la posibilidad de su modificación por los procedimientos de modificación del plan establecidos en la Ley del suelo, estará en vigor hasta que se sustituya por la prevista en el nuevo instrumento de ordenación para ese ámbito o, en su caso, hasta que transcurra cualquiera de los plazos señalados en el artículo 87 de la presente ley sin cumplirse los trámites previstos en el citado artículo.

Artículo 91. *Ordenación provisional en suelo clasificado como urbano y de núcleo rural en el instrumento anulado.*

Se podrán aprobar instrumentos de ordenación provisional para el suelo urbano consolidado y de núcleo rural, coincidentes con la ordenación recogida en el instrumento anulado, de acuerdo con lo indicado en el artículo anterior. La ordenación provisional prevista en dichos instrumentos será de aplicación de conformidad con las reglas establecidas en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, según la fecha de aprobación definitiva del instrumento anulado.

Artículo 92. *Ordenación provisional en ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico.*

Uno. En el suelo sujeto a desarrollo urbanístico de acuerdo con el instrumento anulado y sus instrumentos de desarrollo, el ayuntamiento deberá justificar la elección de los ámbitos que ordene provisionalmente a través de los instrumentos previstos en la presente ley, incidiendo en la concurrencia de un especial interés general, por su carácter dotacional o de equipamiento público o privado, por tratarse de la planificación de espacios para actividades económicas o áreas para actividades productivas o empresariales que acojan usos industriales, terciarios o comerciales en sustitución de usos residenciales, la afección a elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, su grado de desarrollo, o por su inclusión en un plan estratégico municipal.

Dos. De acuerdo con lo indicado en el apartado anterior, se entenderá que concurre interés general en atención a su grado de desarrollo urbanístico, a los efectos de su ordenación provisional en el reconocimiento del grado de cumplimiento de los deberes de ejecución del planeamiento urbanístico que fueron desarrollados de conformidad con la legislación urbanística, siempre que hubiesen conseguido en su día la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución y cumplido con el deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios.

Tres. En aquellos supuestos en los que el instrumento de equidistribución aprobado en su día resulte afectado en su contenido por lo dispuesto en la ordenación provisional, deberá aprobarse un nuevo instrumento de equidistribución adaptado a la indicada ordenación.

Cuatro. En aquellos supuestos en los que el grado de desarrollo urbanístico conseguido determine la consideración del suelo como urbano consolidado, el instrumento de ordenación provisional reconocerá el indicado grado de desarrollo y clasificación.

Artículo 93. *Tramitación para la aprobación de la ordenación provisional.*

Uno. La tramitación de la aprobación de los instrumentos de ordenación provisional regulados en el presente título se ajustará al procedimiento establecido en este artículo.

Dos. Con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador de las ordenaciones provisionales y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas de acuerdo con lo establecido en la normativa indicada por un plazo máximo de un mes.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si la ordenación provisional tiene o no efectos significativos en el medio ambiente. En el caso de no prever efectos significativos, la ordenación provisional podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

Tres. El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia.

§ 8 Medidas provisionales de ordenación urbanística [parcial]

Asimismo, se les notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

Cuatro. Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá solicitar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y las consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

Si la ordenación provisional prevista fue ya objeto de los indicados informes con anterioridad, se admitirá la reproducción o confirmación de los criterios contenidos en los informes emitidos en su día por los órganos informantes, sin perjuicio de las cuestiones que se puedan añadir a la vista de nuevas circunstancias o de la aprobación de normativa posterior.

Cinco. Se emitirá informe de los servicios jurídicos y técnicos municipales sobre la integridad documental del expediente, de las actuaciones administrativas realizadas, de la calidad técnica de la ordenación proyectada y de la conformidad de la ordenación con la presente ley.

Seis. La aprobación definitiva de las ordenaciones provisionales corresponderá al pleno del ayuntamiento. Una vez aprobadas definitivamente, las ordenaciones provisionales se publicarán de acuerdo con lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

[...]

[...]

§ 9

Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 75, de 17 de abril de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2000-90019

La Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, fundamentada en los principios de coordinación, cooperación interadministrativa, racionalidad y planificación, configura un nuevo sistema de ordenación territorial estableciendo para esto los diferentes instrumentos de ordenación del territorio, señalando su funcionalidad y su contenido, así como los procedimientos para su elaboración y aprobación.

Entre estos instrumentos de ordenación del territorio la ley recoge los planes y proyectos sectoriales que son figuras novedosas en las que su especial incidencia sobre la ordenación urbanística diseñada por el planeamiento municipal y necesidad de coordinación de los organismos con competencias sobre las materias objeto del plan o proyecto sectorial, hacen inexcusable desarrollar con detalle la regulación legal de estos instrumentos de ordenación territorial.

Los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal tienen por objeto regular la implantación de determinadas actuaciones de indudable incidencia territorial en materia de infraestructuras, dotaciones y otras instalaciones, tanto de iniciativa pública como privada, que se asientan sobre varios términos municipales o de aquellas cuya incidencia trascienda del estricto ámbito local por su magnitud, importancia o especiales características. Partiendo de sus aspectos comunes, este decreto regula de modo diferenciado el objeto específico, las determinaciones, la documentación y los efectos jurídicos de los planes y de los proyectos sectoriales.

Los planes sectoriales tienen por finalidad establecer las condiciones generales para el futuro desarrollo de infraestructuras, dotaciones e instalaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Los proyectos sectoriales, que pueden redactarse en desarrollo de planes sectoriales previamente aprobados o formularse independientemente sin la previa existencia de un plan sectorial, tienen por finalidad regular a menudo la implantación de una infraestructura, dotación o instalación prevista de manera concreta y determinada.

La disposición última de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, autoriza al Consello de la Xunta de Galicia para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la citada ley.

En su virtud, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia, a propuesta del conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintitrés de marzo de dos mil,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Objeto.*

A través de este decreto se regula la finalidad, el contenido, la eficacia y el procedimiento de aprobación de los planes y proyectos sectoriales, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo V de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 2.º *Finalidad de los planes y proyectos sectoriales.*

1. Los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés público o utilidad social cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se localicen, por su magnitud, importancia o especiales características, o que se asienten sobre varios términos municipales.

2. Los planes y proyectos sectoriales garantizarán la adecuada inserción en el territorio de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno en el que se emplacen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente.

Artículo 3.º *Infraestructuras, dotaciones e instalaciones.*

1. Se consideran infraestructuras las construcciones y conducciones destinadas a:

- a) Comunicaciones, transportes y telecomunicaciones.
- b) Ejecución de la política hidráulica, incluidos los embalses y las conducciones y construcciones que aseguren el abastecimiento de agua.
- c) Ejecución de la política energética, incluidos los centros de producción y las líneas de conducción y distribución.
- d) Lucha contra la contaminación y protección de la naturaleza.

2. Se consideran dotaciones las construcciones que sirvan de soporte a las actividades y a los servicios de carácter sanitario, asistencial, educativo, cultural, turístico, comercial, administrativo, de seguridad y protección civil, recreativo y deportivo.

3. Se consideran instalaciones las destinadas a la realización de actividades económicas primarias, secundarias y terciarias que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 2.1º de este Decreto.

Artículo 4.º *Incidencia supramunicipal.*

Para declarar la incidencia supramunicipal de la infraestructura, dotación o instalación, a los efectos previstos en la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, y de conformidad con su artículo 22.1º, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Los efectos positivos que produzca para el medio ambiente, el paisaje rural y el patrimonio cultural.
- b) La contribución al desarrollo sostenible social y económico de Galicia.
- c) La población beneficiaria de la infraestructura, dotación o instalación.
- d) La función vertebradora y estructurante del territorio que conlleve tal actuación.
- e) El asentamiento de la infraestructura, dotación o instalación sobre varios términos municipales.
- f) Cualquier otro criterio que contribuya directamente a los objetivos fundamentales enunciados en el artículo 3 de la Ley 10/1995, de Ordenación del Territorio de Galicia.

Artículo 5.º *Relación con otros instrumentos de ordenación del territorio y con la legislación urbanística.*

1. Los planes y proyectos sectoriales no podrán vulnerar las determinaciones contenidas en otros instrumentos de ordenación del territorio regulados en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

2. Las dotaciones e instalaciones que impliquen la transformación urbanística de suelo rústico y su consiguiente cambio de clasificación, deberán acomodarse a lo dispuesto por los artículos 9 y 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y cumplir los estándares de reservas mínimas para zonas verdes y aparcamientos que establece la legislación urbanística para el suelo urbanizable de uso residencial o terciario.

3. En el suelo rústico de especial protección quedan prohibidas las actuaciones que resulten incompatibles con sus valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o cualquier otro que sea objeto de la protección otorgada o con las protecciones derivadas de la legislación sectorial de aplicación.

4. Las infraestructuras y dotaciones de interés supramunicipal objeto del plan o proyecto sectorial serán considerados como sistemas generales para los efectos previstos en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.

CAPÍTULO II

De los planes sectoriales**Artículo 6.º** *Determinaciones.*

Los planes sectoriales establecerán las condiciones generales para el futuro desarrollo de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones que sean su objeto, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, adecuándose a su función vertebradora de una política territorial, definiendo los criterios de diseño, las características funcionales y localización, que garanticen la accesibilidad y la inserción de la totalidad del territorio en una racional disponibilidad de estos elementos estructurantes. Para tal efecto, contendrán como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de los ámbitos territoriales en los que se podrán asentar las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto del plan a desarrollar mediante proyectos sectoriales.

b) Organismo o entidad o persona jurídica o física promotora del plan.

c) Justificación del interés público o utilidad social de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones previstas en el plan.

d) Descripción de las características generales de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto del plan.

e) Directrices para la redacción de los proyectos sectoriales que desarrollen el contenido del propio plan sectorial.

f) Medidas para su articulación con el planeamiento urbanístico y con los demás instrumentos de ordenación del territorio. El plan sectorial deberá procurar su adecuación con el planeamiento municipal vigente en el término o términos municipales en los que se asiente la infraestructura, dotación o instalación o, en su caso, señalará las determinaciones del planeamiento municipal que deban ser modificadas como consecuencia de la aprobación del plan sectorial, así como el plazo para realizar la correspondiente adecuación.

g) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medidas de corrección y minimización de los impactos producidos sobre el medio físico y el paisaje.

Artículo 7.º *Documentación.*

Los planes sectoriales contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características técnicas de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto del plan, así como del ámbito territorial afectado y de incidencia.

b) Memoria justificativa del interés público o utilidad social, de carácter supramunicipal, de la infraestructura, dotación o instalación, así como de la idoneidad de los emplazamientos elegidos, de la viabilidad económico-financiera de la actuación y del acomodo del plan sectorial a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

c) Estudio de la incidencia territorial de la infraestructura, dotación o instalación prevista, especialmente sobre los núcleos de población, usos del suelo, infraestructuras, equipamientos y servicios, protecciones y afecciones urbanísticas y ambientales, con previsión de los medios adecuados de corrección o de minimización de impactos.

d) Análisis de la relación del contenido del plan sectorial con el planeamiento urbanístico vigente, determinando las posibles discrepancias y justificando las medidas que impliquen la necesaria modificación del dicho planeamiento.

e) Planos de situación a escala adecuada, como mínimo a 1/25.000 o 1/5.000 según los terrenos afectados estén clasificados como suelo rústico o urbano, que reflejen los usos, viales, servicios y edificaciones existentes en el entorno.

f) Planos de clasificación y calificación de los terrenos, obtenidos del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 8.º Eficacia.

1. Las determinaciones contenidas en los planes sectoriales de incidencia supramunicipal tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

2. Los municipios en los que se asienten las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto de un plan sectorial deberán adaptar su planeamiento urbanístico al contenido del citado plan, en el plazo que determine este último y, en todo caso, en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico.

3. La ejecución de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto de un plan sectorial requerirá la previa aprobación de uno o varios proyectos sectoriales.

CAPÍTULO III

De los proyectos sectoriales

Artículo 9.º Determinaciones.

1. Los proyectos sectoriales tienen por objeto la regulación detallada y pormenorizada de la implantación de una infraestructura, dotación o instalación determinada de interés público o utilidad social cuando su incidencia trascienda del término municipal en el que se localice, adecuándose a su función vertebradora de una política territorial, definiendo los criterios de diseño, las características funcionales y localización, que garanticen la accesibilidad y la inserción de la totalidad del territorio en una racional disponibilidad de los dichos elementos estructurantes.

2. Los proyectos sectoriales deberán ajustarse a las determinaciones del correspondiente plan sectorial.

En ausencia del plan sectorial, también podrán aprobarse proyectos sectoriales para una determinada infraestructura, dotación o instalación.

3. Los proyectos sectoriales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Emplazamiento exacto de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto del proyecto, así como de todas las obras y usos del suelo previstas para su adecuado funcionamiento y delimitación del ámbito territorial de incidencia del proyecto.

b) Justificación del interés público o utilidad social de la infraestructura, dotación o instalación prevista.

c) En el caso de que el proyecto sectorial se refiera a dotaciones o instalaciones, justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5º de este Decreto.

d) Descripción detallada de las características técnicas de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones.

§ 9 Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal

- e) Medidas de corrección y minimización de los impactos producidos sobre el territorio físico y el paisaje.
- f) Medidas de articulación con el planeamiento urbanístico y con los demás instrumentos de ordenación del territorio vigentes.
- g) Plazo de inicio y terminación de las obras.
- h) Identificación completa de la Administración pública, entidad mercantil, persona física o jurídica promotora del proyecto sectorial y responsable de su ejecución.
- i) Obligaciones asumidas por el promotor del proyecto y garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas.

Artículo 10.º Documentación.

Los proyectos sectoriales contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva detallada de las características técnicas de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto del plan, así como del ámbito territorial afectado.
- b) Memoria justificativa del interés público o utilidad social, de carácter supramunicipal, de la infraestructura, dotación o instalación, así como de la idoneidad del emplazamiento elegido, de la viabilidad económico-financiera de la actuación y del acomodo del proyecto sectorial a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y, en su caso, al plan sectorial correspondiente.
- c) Estudio de la incidencia territorial de la infraestructura, dotación o instalación prevista, especialmente sobre los núcleos de población, usos del suelo, infraestructuras, equipamientos y servicios, protecciones y afecciones urbanísticas y ambientales y medios de corrección o de minimización de impactos.
- d) Justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en los artículos 59 y 61 de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.
- e) Análisis de la relación del contenido del proyecto sectorial con el planeamiento urbanístico vigente, determinando las posibles discrepancias y justificando las medidas que impliquen la necesaria modificación de este planeamiento.
- f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen, características técnicas y funcionales, condiciones de diseño y de adaptación al ambiente de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones objeto del plan o proyecto sectorial.
- g) Planos de situación a escala adecuada, como mínimo a escala 1/5.000 o 1/2.000 según los terrenos afectados estén clasificados como suelo rústico o urbano, que reflejen los usos, viales, servicios y edificaciones existentes en el entorno.
- h) Planos de clasificación y calificación de los terrenos, obtenidos del planeamiento urbanístico vigente así como nuevos planos en los que se refleje la ordenación propuesta.
- i) Planos de situación y emplazamiento, a escala adecuada, de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones objeto del proyecto sectorial, así como determinación gráfica del trazado y de las características de los accesos viarios, de las redes de conducción y distribución y de las edificaciones y usos del suelo necesarios para el adecuado funcionamiento de aquellas.
- j) Evaluación del impacto ambiental de la infraestructura, dotación o instalación que se prevé ejecutar, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1/1995, de 2 de enero, de protección ambiental de Galicia y la normativa que la desarrolle.

Artículo 11.º Eficacia.

1. Las determinaciones contenidas en los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.
2. Los municipios en los que se asienten las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto de un proyecto sectorial deberán adaptar su planeamiento urbanístico al contenido del proyecto sectorial, en el que se establecerán las determinaciones de este planeamiento local que deban ser modificadas como consecuencia de la aprobación del proyecto sectorial y en el plazo que determine este último y, en todo caso, en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico.

3. Las obras públicas definidas detalladamente en el proyecto sectorial serán calificadas expresamente como de marcado carácter territorial y no estarán sujetas a licencia urbanística ni a ninguno de los actos de control preventivo municipal, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia. En este supuesto, con carácter previo al inicio de las obras, se le remitirá al ayuntamiento un ejemplar del proyecto técnico de estas.

4. Las construcciones e instalaciones del marcado carácter territorial previstas de modo concreto y detallado en un proyecto sectorial, no necesitarán de la autorización urbanística autonómica a que hace referencia al artículo 77.3º de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.

5. En el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto sectorial el Consello de la Xunta de Galicia podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública o interés social de las obras, instalaciones y servicios previstos de manera concreta, así como la necesidad de la ocupación para los efectos de la expropiación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del proyecto sectorial, siempre que conste la descripción física y jurídica individualizada de los bienes y derechos afectados.

CAPÍTULO IV

Del procedimiento de aprobación de los planes y proyectos sectoriales

Artículo 12.º *Formulación.*

Los planes y proyectos sectoriales podrán promoverse y desarrollarse por iniciativa pública o privada.

Cuando sean iniciados de oficio, la iniciativa le corresponde a la consellería competente en materia objeto del proyecto sectorial.

Cuando sean promovidos por otras entidades u organismos públicos o por las personas físicas o jurídicas interesadas, se presentará la solicitud acompañada del plan o proyecto redactado por técnico competente ante la consellería competente por razón de la materia que constituya el objeto del plan o proyecto.

Artículo 13.º *Procedimiento de aprobación.*

1. El Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta del conselleiro competente por razón del objeto, y previo informe del conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, declarará, si lo estima conveniente, el plan o proyecto sectorial como de incidencia supramunicipal para los efectos previstos en la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, y determinará la consellería a la que le corresponda su impulso y tramitación así como, en su caso, aquellas que tengan que colaborar en él.

Cuando se trate de un proyecto sectorial en desarrollo de un plan sectorial previamente aprobado, no será necesaria la declaración de incidencia supramunicipal que ya fue declarada por el plan.

2. El plan o proyecto sectorial se someterá, por el plazo mínimo de un mes, a los trámites de información pública mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma, y audiencia a los ayuntamientos afectados remitiéndoles un ejemplar completo del plan o proyecto sectorial.

3. A la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, se introducirán las modificaciones o correcciones que procedan en el plan o proyecto tramitado y se remitirá al expediente completo a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda para su informe preceptivo que deberá ser emitido en el plazo de 2 meses.

4. El Consello de la Xunta de Galicia a propuesta del conselleiro impulsor del procedimiento y previo informe preceptivo del conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, aprobará definitivamente el plan o proyecto sectorial con las modificaciones o correcciones que estime convenientes y, en su caso, acordará la declaración de utilidad pública o interés social para los efectos expropiatorios.

5. El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y el plan o proyecto sectorial entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

6. Un ejemplar del plan o proyecto sectorial aprobado definitivamente les será remitido a cada uno de los ayuntamientos sobre los que se asienta la infraestructura, dotación o instalación y a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, con todos los planos y documentos integrantes del plan o proyecto sobre los que recae el acuerdo de aprobación definitiva debidamente diligenciados por el funcionario habilitado, haciendo constar expresamente esta aprobación.

Artículo 14.º *Modificación.*

La modificación de los planes y proyectos sectoriales se podrá realizar en cualquier momento, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo anterior, con exclusión del trámite previsto en su apartado 1.

Artículo 15.º *Caducidad.*

1. Los proyectos sectoriales caducarán y extinguirán sus efectos con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución de este, en el supuesto de que, por causa imputable al titular de las obras que cumplan los plazos previstos para su inicio o terminación, o sean interrumpidos por tiempo superior al autorizado sin causa justificada; excepto obtención previa de la correspondiente prórroga que podrá otorgar la consellería que tramitó el proyecto sin que en ningún caso pueda superarse la mitad del plazo fijado en el proyecto sectorial.

2. La declaración de caducidad le corresponderá al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta de la consellería competente por razón de la materia que tramitó el proyecto sectorial, previo informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda y audiencia de los interesados.

El procedimiento de declaración de caducidad podrá iniciarse de oficio o por petición del ayuntamiento afectado o de cualquier interesado.

La declaración de caducidad indicará, en su caso, las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que deban ser modificadas, las condiciones a que queden sometidas las construcciones e instalaciones ya realizadas y aquellas otras que resulten adecuadas para corregir o eliminar los impactos que pudieran producirse en el medio físico.

Disposición adicional.

Los actos de edificación y uso de suelo realizados sin ajustarse a las determinaciones del proyecto sectorial, en cuanto a su régimen de infracciones, sanciones y protección de la legalidad urbanística, se regirán por lo dispuesto en la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia, y el Reglamento de disciplina urbanística aprobado por Decreto 28/1999, de 21 de enero.

Disposición transitoria.

Los planes y proyectos sectoriales aprobados definitivamente al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia, con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto mantendrán su plena vigencia con el contenido con el que fueron aprobados definitivamente y con los efectos previstos en los artículos 8º y 11º de este Decreto.

Un ejemplar completo de los planes y proyectos aprobados deberán de ser remitidos a la Consellería de Política territorial, Obras Públicas y Vivienda en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Disposiciones finales.

Primera.

Se autoriza al Conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la ejecución de este Decreto.

Segunda.

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

§ 10

Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 152, de 9 de agosto de 2005
Última modificación: 9 de noviembre de 2016
Referencia: DOG-g-2005-90029

Tal y como tiene declarado el Tribunal Constitucional, la expropiación forzosa, además de ser un instrumento positivo puesto a disposición del poder público para el cumplimiento de sus fines de ordenación y conformación a imperativos crecientes de justicia social, constituye al tiempo una garantía constitucional del derecho de propiedad privada en la medida en que con ella se asegura una justa compensación económica a quien, por razones de utilidad pública o interés social, se le priva de sus bienes o derechos de contenido patrimonial.

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, previó, en su artículo 232, la creación del Jurado de Expropiación de Galicia, como órgano colegiado permanente de nuestra comunidad autónoma especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la administración expropiante sea la comunidad autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial. Recientemente, la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, modificó, entre otros, el artículo 232 de la Ley 9/2002, en el que ahora se dispone cual es la composición del Jurado de Expropiación.

Esta regulación se inscribe en la competencia que ostenta nuestra comunidad autónoma para crear, en virtud de su potestad de autoorganización, órganos administrativos propios y, en este caso, con semejantes funciones que las de los jurados provinciales de expropiación forzosa, a los que sustituirá en los supuestos antes expresados.

Con la creación del jurado se pretende dotar a nuestra comunidad autónoma de un órgano que, además de suponer un importante paso cara al cierre del proceso de creación de las instituciones de autogobierno, unifique los criterios existentes y, actuando de acuerdo con los principios de equidad y celeridad, consiga una mayor eficacia en beneficio de los ciudadanos.

El objeto del presente decreto es el desarrollo de lo previsto en aquel precepto legal, a fin de regular su composición, funcionamiento y procedimiento de adopción de acuerdos del jurado.

En su virtud, a propuesta del vicepresidente primero y conselleiro de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia, y tras la deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día dieciséis de junio de dos mil cinco,

DISPONGO:

Artículo único.

Aprobar el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia, que figura como anexo a este decreto.

Disposición adicional.

El Jurado de Expropiación de Galicia asumirá su competencia a partir de su constitución, que tendrá lugar, en todo caso, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del presente reglamento.

Téngase en cuenta que el plazo establecido en la presente disposición, se amplía en seis meses desde el 10 de octubre de 2005, por el art. único del Decreto 518/2005, de 6 de octubre (DOG núm. 195, de 10 de octubre de 2005).

Disposición transitoria.

Las piezas de justiprecio originadas por expropiaciones que entraran en los jurados provinciales de expropiación forzosa, en los que la administración expropiante sea la comunidad autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial, y estén pendientes de resolución en la fecha de constitución del Jurado de Expropiación de Galicia continuarán su tramitación hasta su resolución final en los jurados provinciales de expropiación forzosa.

Disposiciones finales.

Primera.

Se autoriza al conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente decreto.

Segunda.

El reglamento que se aprueba por el presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL JURADO DE EXPROPIACIÓN DE GALICIA

CAPÍTULO I

Naturaleza y funciones

Artículo 1.º *Naturaleza del jurado.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es el órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la administración expropiante sea la comunidad autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial.

2. El Jurado de Expropiación de Galicia actúa en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional, sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

Artículo 2.º *Funciones del jurado.*

Son funciones del jurado:

1. La fijación en vía administrativa del precio justo expropiatorio en tasaciones individuales, cuando éste no se hubiera convenido libremente y por mutuo acuerdo entre la Administración y el particular.

2. La fijación del precio justo expropiatorio en los procedimientos de tasación conjunta, cuando los interesados titulares de bienes y derechos hubieran formulado oposición a la valoración contenida en el proyecto de expropiación aprobado por el órgano competente, en el plazo establecido a tal efecto.

3. La fijación de la cuantía de las indemnizaciones por ocupaciones temporales y requisas.

CAPÍTULO II

Adscripción y composición del Jurado de Expropiación de Galicia

Artículo 3.º *Adscripción y sede.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia estará adscrito a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y tendrá su sede en la ciudad de Santiago de Compostela.

2. El nivel orgánico de los puestos de trabajo adscritos al Jurado de Expropiación será el que se determine en la correspondiente relación de puestos de trabajo.

Artículo 4.º *Composición.*

El Jurado funciona en Pleno y en secciones. Su composición es la siguiente:

1. Presidencia: con rango de dirección general, deberá ser una persona licenciada o con el grado en derecho, arquitectura o ingeniería, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.

2. Vocales:

a) Una persona perteneciente a la escala de letrados de la Xunta de Galicia, que actuará como asesor/a jurídico/a.

b) Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.

c) Un vocal en representación de la consellería competente en materia de Hacienda, a propuesta del citado departamento.

d) Una persona funcionaria perteneciente al cuerpo o escala del grupo A, del subgrupo A 1, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

e) Un/una profesional acreditado/a o técnico/a superior, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios, con experiencia en las materias propias del ámbito competencial del Jurado.

f) Tres profesionales libres colegiados/as competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.

Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en su composición.

3. El/la secretario/a del Jurado de Expropiación de Galicia podrá ser un miembro del mismo o un empleado público al servicio de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.

4. Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá incorporarse a las sesiones del Pleno del Jurado un/una representante, designado/a a propuesta de aquellas, quien actuará con voz y sin voto.

5. Los vocales comprendidos en los apartados a) y b) del número 2 y el secretario se integrarán en la estructura organizativa del jurado con el nivel orgánico que se determine en la correspondiente relación de puestos de trabajo.

6. Sin perjuicio de su carácter de vocal del jurado con voz y voto en todas las sesiones, al asesor jurídico designado en la letra a) del número 2 del presente precepto corresponderá el asesoramiento en derecho del Jurado de Expropiación de Galicia.

7. Los vocales comprendidos en los apartados c), d), e) y f) del número 2 y sus correspondientes suplentes, que deberán ser designados en el mismo acto de nombramiento de los vocales titulares, y que actuarán en caso de vacante, ausencia, enfermedad o cualquier otra causa que imposibilite la asistencia de los titulares a cualquier sesión, serán nombrados por el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a propuesta de los órganos y entidades indicados en aquellos apartados.

8. El mandato del presidente y de los vocales del jurado señalados en los apartados c), d), e) y f) será de cuatro años, renovable por períodos de igual duración, que comenzará a computarse desde el día siguiente al de la publicación del nombramiento en el Diario Oficial de Galicia.

Los vocales del jurado a los que se refiere el párrafo anterior podrán ser sustituidos por las entidades, organizaciones y asociaciones que los designasen, y los así nombrados permanecerán en su cargo, como máximo, por el tiempo que le restase al sustituido para el cumplimiento de su mandato.

No obstante, los miembros del jurado, incluido su presidente, continuarán en el ejercicio de sus funciones hasta la toma de posesión de los nuevos miembros.

9. Los vocales comprendidos en los apartados d), e) y f) del número 2, así como el representante de la corporación local al que se refiere el número 4, se considerarán funcionarios públicos en cuanto afecte al desempeño de su función en el jurado, y por lo tanto les será de aplicación, a estos efectos, su régimen disciplinario.

Artículo 5.º *Funciones de los miembros del jurado.*

Corresponde a los miembros del jurado el ejercicio de las funciones que la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, atribuye a los miembros de los órganos colegiados, así como las que expresamente le encomienda la legislación de expropiación forzosa y el presente reglamento.

Artículo 6.º *Asistencia de otros técnicos.*

En aquellos expedientes que por su complejidad así lo requieran, podrán colaborar en la realización de las propuestas, pudiendo intervenir en las reuniones tanto del Pleno como de las secciones del jurado, con voz pero sin voto, cualesquiera técnicos facultativos al servicio de la Xunta de Galicia o de las entidades locales de Galicia, que serán designados por el titular del órgano del que dependan, a solicitud del presidente del jurado.

Artículo 7.º *Abstención y recusación.*

1. Los miembros del Jurado de Expropiación y los técnicos designados de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, en quien se dé alguna de las circunstancias previstas en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, se abstendrán de intervenir en los expedientes de precio justo y se lo comunicarán al presidente, que resolverá lo procedente.

2. En los casos previstos en el citado artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, el expropiado o el beneficiario podrán promover incidente de recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 del mismo texto legal, correspondiéndole al presidente su resolución.

CAPÍTULO III

Funcionamiento

Artículo 8.º *Organización interna.*

1. El jurado funciona en Pleno y en secciones.
2. A las secciones, que estarán constituidas con carácter permanente, les corresponde el estudio de los expedientes y la formulación de propuestas al Pleno.
3. Las secciones serán tres y comprenderán las siguientes materias:

Primera.–Expropiaciones en suelo urbano, de núcleo rural, urbanizable y edificaciones.

Segunda.–Expropiaciones en suelo rústico.

Tercera.–Expropiaciones de actividades industriales y económicas.

4. Las secciones estarán compuestas de cuatro vocales pertenecientes dos a los mencionados en el apartado b), otro será de los mencionados en el apartado d) y otro de los indicados en el apartado f) del número 2 del artículo 4º.

Los integrantes de cada sección serán designados por el Pleno del jurado entre los vocales más idóneos en función de la materia que tenga atribuida.

La presidencia de las secciones será ejercida por el vocal que, perteneciendo a los del apartado b) antes mencionado, sea elegido por sus miembros.

Artículo 9.º *Ordenación del procedimiento.*

1. El procedimiento ante el Jurado de Expropiación se iniciará de oficio, mediante la remisión del expediente de precio justo por la Administración expropiante.
2. El secretario del jurado distribuirá los expedientes, por razón de la materia, entre las diferentes secciones.
3. Las secciones elaborarán en cada expediente una propuesta motivada en la que se valoren cuantas pruebas y alegaciones se hubieran incorporado al mismo.
4. Las secciones elevarán al pleno del Jurado la correspondiente propuesta de acuerdo para la adopción de la resolución que proceda. Las propuestas serán adoptadas por mayoría de votos.

CAPÍTULO IV

Sesiones y régimen de adopción de acuerdos

Artículo 10.º *Convocatoria de las sesiones.*

1. El Pleno del jurado se reunirá, previa convocatoria de su presidente, con la periodicidad que se acuerde por el mismo, en función del número de expedientes y de las necesidades del servicio.
2. Todas las sesiones plenarias del jurado serán ordinarias y se celebrarán en su sede.
3. Las convocatorias se notificarán personalmente a sus miembros con, al menos, cuarenta y ocho horas de antelación, acompañadas del orden del día, que será elaborado por el secretario y de copia de las propuestas correspondientes.

Artículo 11.º *Régimen de adopción de acuerdos.*

1. Para que el Pleno pueda válidamente constituirse y adoptar acuerdos será precisa, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros y, en segunda, la del presidente, el secretario y dos vocales: uno del grupo b) del apartado 2 del artículo 4º; y otro que deberá pertenecer al grupo e) o f), del apartado 2 del artículo 4º.
2. Una vez válidamente constituido el jurado en sesión plenaria, se entrará en el examen y debate de las propuestas de acuerdo elaboradas por las secciones, siendo necesario para su aprobación el voto favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la sesión. En caso de empate, el presidente ejercerá su voto de calidad.

3. El Jurado de Expropiación de Galicia adoptará su acuerdo a la vista de las hojas de valoración formuladas por los propietarios o interesados, por la Administración o por el beneficiario de la expropiación, y teniendo en cuenta las peritaciones y pruebas aportadas al expediente.

4. Los acuerdos del Jurado de Expropiación de Galicia serán siempre motivados, haciendo especial referencia a los criterios de valoración establecidos en la legislación expropiatoria o sectorial para cada tipo de bienes.

Los miembros del jurado que discrepen del voto mayoritario deberán motivar el sentido de su voto.

5. La resolución del jurado se adoptará en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente al de la entrada en el registro del expediente completo.

De no adoptarse acuerdo en el plazo señalado, las pretensiones de los expropiados se entenderán desestimadas por silencio negativo.

6. Los acuerdos del jurado ponen fin a la vía administrativa. Frente a ellos podrá interponerse recurso potestativo de reposición o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

CAPÍTULO V

Indemnizaciones

Artículo 12.º *Indemnizaciones por razón del servicio.*

Los vocales del jurado a los que hace referencia el número 2, apartados c), d), e) y f) del artículo 4 y los técnicos a los que se refiere el artículo 6º, tendrán derecho al percibo de las asistencias por las sesiones del jurado en que participen, en las cuantías que apruebe el Consello de la Xunta de Galicia, así como, en su caso, a las dietas y gastos de viaje en las comisiones que desempeñen en cumplimiento de los fines del jurado.

§ 11

Decreto 213/2007, de 31 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 222, de 16 de noviembre de 2007
Última modificación: 15 de enero de 2010
Referencia: DOG-g-2007-90105

La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, crea la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística como instrumento fundamental para velar por la utilización racional del suelo conforme con lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico.

La naturaleza, régimen jurídico, competencias y órganos directivos de la Agencia vienen establecidos en el artículo 226 de la citada Ley de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística de Galicia es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en ella de las funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo y el desempeño de cuantas otras competencias le asignen sus estatutos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 226.3º de la Ley de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, el proyecto de estatutos fue sometido a audiencia de los ayuntamientos y al dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia, correspondiéndole al Consello de la Xunta de Galicia su aprobación definitiva mediante decreto autonómico que será publicado en el Diario Oficial de Galicia.

En su virtud, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y a propuesta de la conselleira de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día treinta y uno de octubre de dos mil siete,

DISPONGO:

Artículo único.

Aprobar definitivamente los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, que se incorporan como anexo.

Disposiciones adicionales.

Primera.

Las competencias en materia de disciplina urbanística y de protección del litoral que están actualmente atribuidas a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes pasarán a ser ejercidas por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística en el momento de su entrada en funcionamiento, pasando a depender la Subdirección de Disciplina e Informes y los servicios provinciales de protección del litoral, que figuran adscritos a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes, de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, con la dotación presupuestaria, de personal, de medios y de material de los que disponen.

Segunda.

El Consello de la Xunta de Galicia mantendrá la competencia para resolver los expedientes sancionadores tramitados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística según lo establecido en la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, o en la Ley 22/1988, de costas, en el caso de que el/la instructor/a proponga la imposición de sanción por cuantía superior a 600.000 euros.

Disposiciones transitorias.

Primera.

El consejo ejecutivo de la Agencia deberá quedar constituido en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor de este decreto. En tanto no se constituya, las funciones del consejo ejecutivo serán ejercidas por la conselleira de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes.

Segunda.

La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística quedará efectivamente constituida en la fecha de entrada en vigor del presente decreto, e iniciará el ejercicio de las funciones que tiene encomendadas desde el momento del nombramiento de su director.

Los expedientes administrativos relativos a las funciones relacionadas en el artículo 3 de los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística que se encontrasen en tramitación el día de la fecha de entrada en funcionamiento de la Agencia, serán resueltos por el órgano competente de la Agencia, según lo previsto en sus estatutos.

Los recursos administrativos interpuestos contra las resoluciones dictadas con anterioridad a la fecha de entrada en funcionamiento de la Agencia, serán resueltos por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Transportes.

Disposición final.

El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO

ESTATUTOS DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Naturaleza.*

La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística de Galicia es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en ella de las funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo y el desempeño de cuantas otras competencias le asignan los presentes estatutos.

Artículo 2.º *Fines.*

La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional del suelo conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del urbanismo, la ordenación del territorio y del litoral, especialmente en el medio rural y en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 3.º *Funciones.*

Son funciones de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística:

- a) La inspección y vigilancia urbanística sobre los actos de edificación y uso del suelo.
- b) La adopción de las medidas cautelares previstas en la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, en especial las de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en suelo rústico sin la preceptiva autorización autonómica o incumpliendo las condiciones de la autorización otorgada.
- c) La instrucción de los expedientes de reposición de la legalidad y de los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, cuando la competencia para su resolución corresponda a la comunidad autónoma.
- d) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes que considere pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
- e) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones practicadas, se consideren constitutivos de delito.
- f) Las competencias que los artículos 213, 214, 215 y 222.1.º de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia asignan a la comunidad autónoma para restaurar la legalidad urbanística y para imponer sanciones por infracciones urbanísticas graves o muy graves hasta 600.000 euros.
- g) La potestad sancionadora y de restitución y reposición de la legalidad en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, según lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Consello de la Xunta de Galicia.
- h) El requerimiento para la anulación de licencias urbanísticas contrarias a la normativa reguladora del urbanismo, la ordenación del territorio y del litoral.
- i) El asesoramiento y asistencia a las administraciones públicas integradas en la Agencia, en las materias de su competencia, así como, la propuesta a la consellería competente en materia de urbanismo de modificación o adopción de normas legales o reglamentarias necesarias para el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
- j) Las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística que los municipios integrados voluntariamente en la Agencia deleguen

en la misma, en las condiciones que se determinen en los correspondientes convenios de adhesión.

k) El ejercicio de las competencias que le deleguen los órganos urbanísticos de la Xunta de Galicia, de conformidad con lo previsto en el artículo 225.3.º de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

l) El ejercicio de cualquier otra competencia que en materia de disciplina urbanística corresponda a la comunidad autónoma, según la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, sin perjuicio de las reservadas al Consello de la Xunta de Galicia.

Artículo 4.º *Régimen jurídico.*

1. La Agencia se rige por la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, por los presentes estatutos y por las normas aplicables a las entidades de derecho público vinculadas o dependientes de la Administración autonómica.

2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por los órganos de la Agencia ponen fin a la vía administrativa.

3. En la tramitación de recursos administrativos, así como en los procedimientos de revisión de oficio de las resoluciones dictadas por la Agencia en el supuesto de competencias delegadas por los municipios adheridos, se deberá recabar informe preceptivo del ayuntamiento respectivo, que deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se podrá continuar la tramitación.

Artículo 5.º *Adscripción.*

La Agencia estará adscrita orgánicamente a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 6.º *Sede.*

La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística de Galicia tendrá su sede principal en la ciudad de Santiago de Compostela, sin perjuicio de que puedan existir dependencias de la Agencia en otras ciudades de Galicia.

Artículo 7.º *Constitución.*

La Agencia quedará constituida con la publicación de los presentes estatutos en el Diario Oficial de Galicia, sin perjuicio de que la incorporación de los municipios se produzca en el momento en que surtan efectos los convenios de adhesión que se deban suscribir con los mismos, de acuerdo con lo establecido en estos estatutos.

CAPÍTULO II

De los miembros de la Agencia

Artículo 8.º *Miembros de la Agencia.*

Son miembros de la Agencia la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Galicia y los municipios que voluntariamente se integren en ella en los términos y condiciones establecidos en los presentes estatutos y en los correspondientes convenios de adhesión.

Artículo 9.º *Incorporación de los municipios.*

1. La incorporación se realizará a través del correspondiente convenio de adhesión, que deberá obtener la previa aprobación del pleno de la corporación y del Consello de la Xunta de Galicia y será publicado en el Diario Oficial de Galicia.

2. La adhesión necesariamente producirá la atribución a la Agencia de las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística que

correspondan al municipio integrado voluntariamente en la Agencia, en los supuestos que determinan los artículos 209, 210 y 211 de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, según se establezca en el convenio de adhesión.

La Agencia ejercerá efectivamente estas competencias desde el momento que se determine en el convenio de adhesión, estando, en todo caso, condicionada a la publicación del mismo en el Diario Oficial de Galicia.

Artículo 10.º *Convenios de adhesión.*

1. Los convenios de adhesión se ajustarán a lo establecido en los presentes estatutos y deberán contener los siguientes extremos:

- a) Los órganos que celebran el convenio y la capacidad jurídica con la que actúa cada una de las partes.
- b) Las competencias atribuidas a la Agencia, con expresión de las disposiciones legales aplicables.
- c) Medios materiales que se transfieren, en su caso.
- d) Condiciones financieras de la incorporación.
- e) Plazo de vigencia del convenio, que podrá ser indefinido, y las causas de resolución del convenio.
- f) Programa de incorporación a la Agencia, con indicación de los plazos en los que se hará efectivo el traspaso de los medios y, en su caso, los expedientes afectados por la transferencia.
- g) Previsión de aportaciones económicas y forma de entrega a la Agencia.

2. Los convenios de adhesión tienen naturaleza administrativa y carácter de convenio interadministrativo de colaboración. Las controversias que pudiesen surgir en su interpretación y aplicación serán resueltas por el consejo ejecutivo.

3. Los convenios de adhesión se podrán modificar cumpliendo los mismos requisitos exigidos para su aprobación.

Artículo 11.º *Obligaciones de los miembros.*

Las administraciones públicas incorporadas a la Agencia asumen las siguientes obligaciones:

- a) Prestar la cooperación y asistencia activa que la Agencia pudiese solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias.
- b) Facilitar al personal de la Agencia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.
- c) Cumplir las condiciones y compromisos asumidos en el convenio de adhesión.

Artículo 12.º *Pérdida de la condición de miembro.*

1. La condición de miembro de la Agencia se pierde por alguna de las siguientes causas:

- a) Voluntad de la Administración municipal consorciada.
- b) Separación forzosa por incumplimiento grave y reiterado de las condiciones establecidas en el convenio de adhesión o en los presentes estatutos.

2. La separación por voluntad de la Administración consorciada requiere el previo acuerdo del pleno de la corporación y su comunicación por escrito al consejo ejecutivo de la Agencia.

3. El acuerdo de separación forzosa se adoptará por el Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta del consejo ejecutivo de la Agencia y previa audiencia de la Administración municipal afectada.

4. Una vez efectiva la pérdida de la condición de miembro, se procederá a la correspondiente liquidación. En ningún caso la liquidación afectará a las obligaciones contraídas con la Agencia ni a la competencia para la tramitación y resolución de los procedimientos de reposición de la legalidad y sancionadores iniciados antes de la pérdida de la condición de miembro.

CAPÍTULO III

De la organización y del régimen de funcionamiento

Sección primera. De los órganos directivos

Artículo 13.º *Órganos.*

Los órganos directivos de la Agencia son: el consejo ejecutivo y el/la director/a.

Sección segunda. Del consejo ejecutivo

Artículo 14.º *Composición del consejo.*

1. El consejo ejecutivo está formado por:

a) El/la presidente/a, que será el/la director/a general competente en materia de urbanismo de la Xunta de Galicia.

b) Y los/las vocales, que serán:

- Cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la Agencia.
- Cuatro en representación de la comunidad autónoma.

2. Todos/as los/as vocales deberán estar en posesión del título de licenciado/a en derecho, arquitecto/a o ingeniero/a de caminos, canales y puertos, con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

3. Los/as vocales de representación municipal serán elegidos/as por los/las alcaldes/as de los ayuntamientos incorporados a la Agencia, reunidos en asamblea convocada al efecto por la Federación Gallega de Municipios y Provincias, cada cuatro años, después de la celebración de las elecciones municipales. En la misma votación se designará el/a vocal que actuará como vicepresidente/a de la Agencia.

En el supuesto de que uno de los ayuntamientos adheridos pierda la condición de miembro de la Agencia, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 12 de estos estatutos, su representante perderá automáticamente la condición de vocal de la Agencia, y será sustituido/a por otro/a vocal elegido/a en una asamblea extraordinaria convocada al efecto.

4. Los/as vocales de representación autonómica serán designados por el Consello da Xunta de Galicia, a propuesta de el/la conselleiro/a competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

5. Al/a la vicepresidente/a le corresponderá sustituir al/a la presidente/a en caso de vacante, ausencia o imposibilidad física.

6. En las propuestas para la designación de las personas titulares de las vocalías y de la vicepresidencia de la agencia se atenderá al principio de distribución equilibrada por sexos, procurando una representación proporcionada entre hombres y mujeres.

Artículo 15.º *Funciones.*

El consejo ejecutivo es el órgano colegiado de dirección y control de la Agencia, con las siguientes funciones:

- a) Proponer la modificación de los presentes estatutos.
- b) Aprobar el reglamento de régimen interior de la Agencia.
- c) Elaborar el anteproyecto de presupuestos de gastos e ingresos.
- d) Autorizar los gastos por importe igual o superior a 60.000 euros.
- e) Establecer las directrices de actuación de la Agencia, fiscalizar su actividad y la gestión de su director/a.
- f) Informar preceptivamente el nombramiento y cese de el/la director/a de la Agencia.
- g) Aprobar el plan anual de inspección urbanística.
- h) Informar preceptivamente los convenios de adhesión.

§ 11 Estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística

- i) Elaborar la propuesta de estructura orgánica y la relación de puestos de trabajo de la Agencia.
- j) Proponer la separación forzosa de miembros de la Agencia.
- k) Resolver los expedientes sancionadores tramitados por la Agencia según lo establecido en la legislación urbanística o en la legislación de costas, cuando el/la instructor/a del procedimiento proponga la imposición de una sanción entre 300.000 a 600.000 euros.
- l) Aprobar la memoria anual de la gestión de la Agencia, que deberá ser remitida a todos los ayuntamientos adheridos para su conocimiento.
- m) Y cuantos asuntos relacionados con las competencias de la Agencia le someta su presidente/a.

Artículo 16.º *Régimen de funcionamiento.*

1. El consejo ejecutivo se reunirá al menos una vez cada tres meses por convocatoria de su presidente/a, bien por propia iniciativa o a solicitud de la mitad de los/las vocales.
2. Para la válida constitución del consejo será necesaria la presencia de el/la presidente/a, del secretario/a o de quien los sustituya, así como de la mitad de los/as vocales. En todo caso, el consejo quedará constituido, con carácter automático en segunda convocatoria, treinta minutos después de la hora señalada para la celebración de la primera, siendo suficiente la presencia de al menos tres vocales.
3. Los acuerdos del consejo serán adoptados por mayoría simple de votos favorables emitidos por los asistentes. En caso de empate, el voto de el/la presidente/a será dirimente.
4. El/la director/a de la Agencia participará en todas las reuniones del consejo, con voz pero sin voto.
5. La secretaría será desempeñada por un/una funcionario/a designado por el consejo ejecutivo de entre el personal adscrito a la Agencia, que no tendrá derecho a voto.
6. El régimen de funcionamiento del consejo ejecutivo, en lo no previsto en estos estatutos, se regirá por lo dispuesto en los artículos 22 a 26 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Sección tercera. Del/la director/a

Artículo 17.º *Nombramiento.*

El/la director/a de la agencia será nombrado por el Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta del/de la conselleiro/a competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, oído previamente el consejo ejecutivo de la agencia.

El/la director/a de la Agencia deberá contar con titulación universitaria y con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

Artículo 18.º *Funciones.*

El/la director/a es el órgano ejecutivo de la Agencia, con las siguientes funciones:

- a) La representación ordinaria de la Agencia.
- b) El ejercicio de las competencias atribuidas a la Agencia en el artículo 3 de los presentes estatutos, excepto la atribuida al consejo ejecutivo en la letra k) del artículo 15.º
- c) La dirección e impulso de la actividad de la Agencia.
- d) La jefatura directa sobre el personal de la Agencia.
- e) La contratación y adquisición de bienes y servicios.
- f) La ejecución de los acuerdos adoptados por el consejo ejecutivo.
- g) La celebración de convenios con otras entidades, públicas o privadas, previa autorización del consejo ejecutivo.
- h) La gestión económica de la Agencia y autorización de gastos de cuantía inferior a 60.000 euros.
- i) Y todas las competencias de la Agencia no atribuidas expresamente al consejo ejecutivo.

CAPÍTULO IV

Del personal

Artículo 19.º *Personal de la Agencia.*

El personal al servicio de la Agencia estará integrado por funcionarios/as públicos/as de la Comunidad Autónoma de Galicia y de las administraciones locales de la Comunidad Autónoma de Galicia, conforme a lo dispuesto en la Ley de función pública de Galicia.

Artículo 20.º *Inspección urbanística.*

1. Las funciones de dirección y ejecución de la actividad de inspección y control del cumplimiento de la normativa urbanística en los actos de edificación y uso del suelo serán desempeñadas por funcionarios/as de las correspondientes escalas de inspección y de subinspección conforme a lo establecido en las disposiciones adicional segunda y transitoria segunda de la Ley 15/2004, de 29 de diciembre.

2. El/la director/a de la Agencia podrá habilitar funcionarios/as del grupo A como inspectores y del grupo B como subinspectores, siempre que reúnan los requisitos para el acceso a la correspondiente escala y por un período de tiempo que en ningún caso podrá ser superior a cuatro años.

Artículo 21.º *Asesoría Jurídica e Intervención.*

En la Agencia existirá una asesoría jurídica y una intervención delegada bajo la dependencia funcional de la Asesoría Jurídica General y de la Intervención General de la Xunta de Galicia respectivamente.

CAPÍTULO V

Del régimen patrimonial y financiero

Artículo 22.º *Patrimonio.*

1. La Agencia tendrá, para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio, distinto del de la Administración general de la comunidad autónoma y del de las otras administraciones consorciadas, integrado por el conjunto de bienes y derechos que adquiera por cualquier título.

2. La Agencia, además de su patrimonio propio, podrá tener adscritos, para su administración, bienes del patrimonio de la comunidad autónoma y de los patrimonios de las demás administraciones consorciadas; dichos bienes conservarán su calificación jurídica originaria y únicamente se podrán utilizar para el cumplimiento de sus fines.

3. La gestión y administración de los bienes y derechos propios, así como de aquellos del patrimonio de las administraciones consorciadas que se le adscriban para el cumplimiento de sus fines, se deberá realizar con sujeción a lo establecido en la Ley de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

4. El/la director/a formará un inventario de todos los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia, que se someterá al consejo ejecutivo y se revisará anualmente.

Artículo 23.º *Financiación.*

Los recursos económicos de la Agencia podrán provenir de las siguientes fuentes:

- a) Las transferencias consignadas en los presupuestos generales de la comunidad autónoma para garantizar el funcionamiento de la Agencia.
- b) Los rendimientos de su patrimonio.
- c) Las tasas y los precios percibidos por la prestación de servicios.
- d) Las aportaciones provenientes de las entidades locales incorporadas a la Agencia, en los términos previstos en el convenio de adhesión.
- e) Y los demás ingresos que pueda percibir de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 24.º *Contratación.*

1. La contratación de la Agencia se regirá por las normas generales de la contratación de las administraciones públicas.

2. Actuará como órgano de contratación el/la director/a de la Agencia, precisando autorización del consejo ejecutivo o del Consello da Xunta de Galicia, cuando por razón de la cuantía corresponda a éstos autorizar el gasto.

Artículo 25.º *Presupuestos.*

1. El régimen económico y presupuestario de la Agencia se ajustará a las prescripciones establecidas en la Ley de régimen financiero y presupuestario de Galicia para los entes públicos.

2. El anteproyecto de presupuestos será aprobado por el consejo ejecutivo de la Agencia y remitido a la Consellería de Economía y Hacienda por la consellería que tenga adscrito el ente.

§ 12

Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 53, de 18 de marzo de 2010
Última modificación: 28 de septiembre de 2016
Referencia: DOG-g-2010-90255

El Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las normas del hábitat gallego, pretendía establecer unas condiciones de habitabilidad de las viviendas acordes con la evolución de la sociedad actual.

Sin embargo, la experiencia de los últimos años demuestra que su aplicación práctica supuso una serie de problemas e inconvenientes que aconsejan la reelaboración de dicho decreto.

Es competencia de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras establecer las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para ser consideradas habitables. La Comunidad Autónoma de Galicia, en el año 1989, elaboró por primera vez unos estándares mínimos de habitabilidad que debían cumplir las viviendas. Dichos estándares fueron recogidos mediante la aprobación del Decreto 240/1989 en que se suprimía la obligatoriedad de obtener la cédula de habitabilidad y se establecían las condiciones mínimas de habitabilidad que debían reunir las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma.

El objetivo de la reglamentación en materia de habitabilidad de vivienda es dar respuesta a estas exigencias así como a las nuevas demandas de la sociedad y garantizar, al mismo tiempo, que se satisfaga el derecho constitucional que todo ciudadano tiene a habitar en una vivienda digna. De hecho, las adecuadas condiciones de las viviendas inciden de forma significativa en la calidad de vida de los ciudadanos.

Los estándares mínimos que configuran el umbral de habitabilidad deben establecerse atendiendo a la evolución de la sociedad que demanda unos nuevos modos de habitar las viviendas más acordes con el tiempo actual. Estos estándares han de favorecer la flexibilidad en la configuración de las viviendas de forma que posibiliten su variación a lo largo de la vida útil de las viviendas, permitiendo dar respuesta a las cambiantes necesidades de sus moradores.

Por otra parte, no se debe olvidar el elevado porcentaje sobre los recursos de que disponen los ciudadanos que deben ser destinados a la adquisición o alquiler de su vivienda. Por estos motivos la legislación debe buscar un equilibrio entre los limitados recursos y los requisitos que deben cumplir las viviendas. La nueva normativa de habitabilidad intenta llegar a este compromiso y por eso se moderan los estándares de superficies mínimas establecidas por la anterior reglamentación.

Si bien en las viviendas resultan deseables superficies lo más holgadas posible, la normativa debe establecer los requisitos mínimos de habitabilidad de las viviendas evitando

imponer unas exigencias que excedan las necesidades reales de los futuros ocupantes de las viviendas, ya que son éstos quienes, al fin y al cabo, deberán afrontar el coste final del sobredimensionamiento de las mismas.

El ajuste de los estándares de dimensiones mínimos que esta normativa contempla intenta también compatibilizarlos con las limitaciones de superficies máximas establecidas a nivel estatal por la reglamentación de viviendas protegidas, permitiendo la flexibilidad precisa para cubrir las necesidades de los ciudadanos en lo relativo al número de dormitorios y características de estos.

Siendo conscientes de la gran cantidad de nueva normativa que en estos últimos tiempos fue surgiendo en relación con el sector de la construcción de viviendas, el presente decreto pretende limitarse estrictamente a la regulación de las exigencias mínimas de habitabilidad, acotando su campo de competencia, y dejando para la normativa sectorial la reglamentación de asuntos que, si bien se consideran de extraordinaria importancia, se encuentran fuera del ámbito que una normativa de habitabilidad de viviendas debe regular. Tal es el caso de las exigencias constructivas, reciclaje de aguas residuales, ahorro energético, protección frente a las posibles emanaciones de gas radón, etc.

Estas cuestiones deben regularse, con la profundidad requerida, por su propia normativa técnica, existente o futura, que tendrá que dar la oportuna respuesta a los nuevos requerimientos en función de las posibilidades que la innovación técnica ofrezca.

Mención especial merece el tema de la relación de la normativa de habitabilidad con la legislación urbanística. Este fue uno de los aspectos de la normativa anterior que resultó más cuestionado por la sociedad gallega. El proceso de construcción de las viviendas no se inicia cuando se redacta el proyecto de los edificios, sino que comienza ya desde el momento en que se diseña la ciudad mediante la redacción del planeamiento que establece la ordenación detallada de la misma. La normativa de habitabilidad no puede establecer determinaciones que impidan el desarrollo real de la ordenación diseñada y aprobada mediante las oportunas figuras de planeamiento. Por estos motivos, se eliminan en esta normativa todos aquellos aspectos que pudieran hacer inviable la materialización de las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico adecuadamente aprobado.

Por otra parte, es el planeamiento urbanístico el que debe establecer, tras el minucioso análisis del territorio y la evaluación de las distintas alternativas de ordenación, las condiciones de los espacios exteriores en los que se implantarán las edificaciones residenciales. Por lo tanto, corresponde al planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del área a desarrollar, definir las condiciones en las que las viviendas deben abrirse a dichos espacios.

Por estos motivos, la presente normativa se remite a dicho planeamiento, vigente o el que vaya a ser aprobado en el futuro, para reglamentar las condiciones de vivienda exterior.

Es necesario que la normativa urbanística establezca, para los nuevos planeamientos que diseñen la ordenación detallada de las edificaciones a construir, unas exigencias que garanticen la apertura de las estancias de las viviendas a espacios exteriores, públicos o privados, de calidad. Las dimensiones de dichos espacios y la separación entre edificaciones deberán estar de acuerdo con las alturas y configuración de los edificios que los conforman. Asimismo, corresponde al planeamiento urbanístico, en función de las características del territorio sobre el que se proyecta la nueva ordenación, determinar las condiciones de soleamiento que deben tener las edificaciones con uso residencial.

Se eliminan de la presente normativa todas las exigencias relativas a la composición arquitectónica y reglamentación de vuelos que no inciden en la habitabilidad de las viviendas y cuya regulación corresponde también al planeamiento urbanístico.

Resulta evidente que la importancia de la rehabilitación de viviendas no hará sino aumentar en los próximos años. Por estos motivos, las administraciones públicas deben potenciarla y favorecerla, no sólo por el valor que tiene como instrumento de preservación de nuestro rico patrimonio edificado sino también por constituir un elemento esencial en las estrategias de sostenibilidad, ya que implica la recuperación y puesta en valor de los recursos existentes.

La normativa de habitabilidad no puede entrar en conflicto con la conservación del patrimonio ni debe establecer procedimientos de control que dificulten o paralicen los procesos de rehabilitación incrementando los inconvenientes burocráticos en el siempre

complicado proceso de obtener una licencia para actuaciones que intervengan sobre el patrimonio construido.

Por estos motivos, en el terreno de la rehabilitación de viviendas, se flexibilizan las condiciones para compatibilizar los requerimientos de habitabilidad de viviendas con los de protección del patrimonio.

El presente decreto reduce las exigencias normativas en aquellos aspectos en los que la protección del patrimonio debe prevalecer y que anteriormente suponían la exigencia de recurrir a un complicado y largo proceso de autorización que en muchas ocasiones desalentaba a los promotores de dichas actuaciones, alejándolos de su intención original de rehabilitar.

Se simplifica también el proceso de autorización de las excepciones al cumplimiento de determinados aspectos de la normativa, potenciando el papel de los municipios en aras de racionalizar y simplificar el procedimiento para la obtención de las licencias, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de la presente normativa.

Para coordinar los criterios sobre excepcionalidad del cumplimiento de la normativa por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) se arbitran dos procedimientos:

El primero, en el caso de actuaciones de rehabilitación en conjuntos históricos o núcleos rurales, permite a los ayuntamientos proponer a la consellería un documento que establezca excepciones al cumplimiento de la normativa de habitabilidad atendiendo a las características específicas del conjunto histórico o núcleo en cuestión. No se exige, como se hacía en la anterior normativa, la elaboración de una ficha individualizada por edificios que, en la práctica, hacía inviable la tramitación de un documento similar sin redactar un Plan especial. Esta exigencia de la anterior normativa determinó que, desde su aprobación, no se haya tramitado ningún anexo de habitabilidad a los planes especiales en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma gallega.

El segundo procedimiento consiste en establecer los mecanismos de supervisión y control de las actuaciones de excepcionalidad por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que implican la posibilidad de que dicho organismo, después de oído el Comité Asesor de Habitabilidad, pueda elaborar y difundir, con carácter orientativo, propuestas al respecto de los criterios a seguir sobre la normativa de habitabilidad de aplicación en los trámites de excepcionalidad que tramiten los ayuntamientos. Para garantizar la correcta y homogénea aplicación de dichos criterios en el ámbito de la comunidad, los ayuntamientos deberán remitir periódicamente al IGVS los informes justificativos de las excepciones al cumplimiento de la normativa de habitabilidad aprobadas por ellos.

Por otra parte, se reducen las exigencias normativas en actuaciones de rehabilitación de escasa entidad, evitando que el particular tenga que escoger entre proceder a la redistribución total de las viviendas o descartar la rehabilitación. En estos casos, sólo se exige que las reformas previstas no deterioren las condiciones de habitabilidad de la vivienda preexistente.

Finalmente, a la vista de los problemas de inseguridad jurídica generados en la aplicación práctica de la anterior normativa, el presente decreto busca una mayor claridad en su interpretación técnica. Esto redundará en una mayor eficacia en la gestión administrativa de los proyectos y una mayor seguridad jurídica para todos los agentes que intervienen en el proceso constructivo. Con este objetivo, en la presente normativa se aclaran los conceptos, se precisan las definiciones y se establecen tolerancias dimensionales que permitan el cumplimiento normativo de la obra ejecutada incorporando las variaciones que puedan surgir durante el proceso constructivo.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, oído el Consejo Consultivo de Galicia y después de la deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día cuatro de marzo de dos mil diez,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las condiciones de habitabilidad aplicables a las viviendas en edificaciones de nueva construcción, así como regular los requisitos que deben cumplir las obras de rehabilitación u obras de ampliación de edificaciones existentes, con el fin de que las viviendas objeto de dichas obras alcancen unas condiciones mínimas de habitabilidad.

En los casos previstos en el apartado anterior se entiende por condiciones de habitabilidad los requisitos funcionales que deben reunir las edificaciones para que puedan ser destinadas al uso de vivienda.

2. El presente decreto incorpora en su anexo I las normas de habitabilidad de viviendas (NHV-2010) que se aprueban mediante esta disposición.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Todas las viviendas de nueva construcción, así como las que sean objeto o resultado de obras de ampliación o rehabilitación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia deberán cumplir las determinaciones recogidas en el presente decreto.

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo previsto en este decreto, se establecen las siguientes definiciones:

A) Vivienda exterior: es aquella vivienda que cumple las determinaciones del planeamiento o, en su defecto, del presente decreto en lo que respecta a las condiciones que deben reunir los espacios exteriores a través de los que ventilen e iluminen determinadas estancias de las viviendas.

B) Edificaciones de nueva construcción: son aquellas edificaciones que se construyan en solares vacíos. No serán consideradas edificaciones de nueva construcción aquellas construcciones levantadas sobre un solar en el que haya existido una edificación cuya fachada se conserva, aunque se produzca el vaciado de la edificación original.

C) Actuaciones de innovación tipológica y constructiva: a los efectos de este decreto, se considerarán actuaciones de innovación tipológica y constructiva aquellas actuaciones que tengan por objeto la construcción de viviendas nuevas que, por las especiales características de los futuros usuarios de las mismas, requieran una respuesta alternativa a los modelos tradicionales de utilización de las viviendas y/o contemplen la utilización de materiales y soluciones constructivas innovadoras, diferentes de los sistemas habitualmente empleados en la construcción de edificios o viviendas.

D) Solar residual: se entiende por solar residual aquel solar que cumple las dos condiciones siguientes:

1. Resulta imposible incrementar su superficie mediante la agregación de las parcelas contiguas por alguna de las siguientes causas:

- a) No lo permite la legislación sectorial, de protección de patrimonio o urbanística.
- b) Las parcelas contiguas están ya edificadas.

2. Su superficie o dimensiones no permiten el cumplimiento íntegro de las determinaciones de las presentes normas de una forma razonable cuando:

a) La configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra estancia vividera den a la fachada o espacio exterior.

b) La superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permita la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m².

CAPÍTULO II

Coordinación con el planeamiento

Artículo 4. *Coordinación con el planeamiento.*

1. A los efectos previstos en el artículo 48.1º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas.

2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas.

En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos como tales en el planeamiento. El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo:

- a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman.
- b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas.
- c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de dichos espacios aunque el desarrollo de los mismos sea realizado por propietarios diferentes.
- d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según el apartado I.A.1.1. del anexo I a este decreto para los suelos sin planeamiento.

Al menos la estancia mayor y otra estancia, cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que, como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela.

Corresponde a la consellería competente en materia de urbanismo establecer los mecanismos de control precisos para garantizar el cumplimiento de las anteriores determinaciones y evaluar la idoneidad de los espacios mencionados para servir de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.

Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos de lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010.

3. En suelos con planeamiento que contemple la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010.

En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada conllevará la necesidad de establecer las condiciones de vivienda exterior de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de este artículo. Dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica.

Artículo 5. *Verificación de su cumplimiento.*

1. Los proyectistas, de acuerdo con el artículo 6.1º.4 del Real decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, deberán incorporar en la memoria de sus proyectos una memoria específica sobre el cumplimiento de las normas reguladas en el presente decreto.

2. Los ayuntamientos verificarán que los proyectos para los que se solicita licencia cumplen con la presente normativa.

Artículo 6. Comité Asesor de Habitabilidad.

1. El Comité Asesor de Habitabilidad, creado por el Decreto 262/2007 y desarrollado por las órdenes de 7 de abril y de 27 de junio de 2008 de la Consellería de Vivienda y Suelo, es un órgano consultivo adscrito a la consellería con competencias en materia de vivienda, para los asuntos referentes a la habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma.

2. En cuanto a su composición, estará integrado por los siguientes miembros, con voz y voto:

- a) Presidente/a.
- b) Vicepresidente/a.
- c) Vocales.

Con voz pero sin voto:

- d) Secretario/a.

Su composición se ajustará al principio de distribución equilibrada por sexos, procurando una representación proporcionada entre hombres y mujeres.

3. Ejercerá con carácter general las siguientes funciones:

a) Emitir informes, dictámenes y cualquier otro tipo de pronunciamiento, por requerimiento de la consellería con competencias en materia de vivienda, en las materias de habitabilidad.

b) Emitir informe sobre los criterios de interpretación de las normas de habitabilidad, cuando sea solicitado por el IGVS.

c) Emitir informe sobre la procedencia de excepcionar el cumplimiento de la normativa de habitabilidad en las actuaciones de innovación tipológica y constructiva.

CAPÍTULO III

Normas de habitabilidad para viviendas en edificaciones de nueva construcción

Artículo 7. Viviendas en edificaciones de nueva construcción.

1. Las viviendas que se construyan en edificaciones de nueva planta, emplazadas en cualquier clase de suelo, deberán alcanzar las adecuadas condiciones de habitabilidad y contar con un trastero como elemento anexo a las mismas.

Se entiende que las viviendas alcanzan las adecuadas condiciones de habitabilidad cuando éstas, sus anexos y la edificación de la que forman parte, cumplen con las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto (normas NHV-2010) o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a los planes especiales a las que se hace referencia en el capítulo VI cuando el solar esté emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, para las viviendas proyectadas en solares residuales definidos en el artículo 3.º podrá solicitarse la excepción al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anexo I de acuerdo con los criterios y respetando los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Asimismo, podrá solicitarse, siguiendo el trámite establecido en el capítulo V, la no aplicación del apartado I.B.5 de las NHV-2010 relativo a garajes colectivos, cuando las condiciones del solar hagan inviable la aplicación de sus determinaciones.

CAPÍTULO IV

**Normas de habitabilidad para viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación
o ampliación en edificaciones y viviendas existentes**

Artículo 8. *Actuaciones en edificios existentes.*

A los efectos de este decreto, y con objeto de determinar la aplicación de las normas NHV-2010 a las actuaciones previstas en este capítulo, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en edificios existentes:

A. Obras de rehabilitación, que pueden ser:

A.1. Obras de adecuación estructural: son las obras que tienen por objeto proporcionar al edificio seguridad constructiva garantizando su estabilidad y resistencia mecánica.

A.2. Obras de adecuación funcional de edificio: son las obras que afectan a los elementos comunes de la edificación y que tienen por objeto proporcionar al edificio mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad y que no están incluidas en ninguno de los otros apartados de este artículo.

A.3. Obras de adecuación funcional de vivienda: son obras realizadas en el interior de una vivienda existente que tienen por objeto proporcionar a ésta mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación sin alterar su distribución interior.

El incremento del ancho de los tabiques para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas desde el punto de vista de protección contra la humedad, aislamiento térmico o aislamiento acústico no se considerará que altera la distribución de las viviendas existentes.

Tampoco se considerará variación de la distribución de las viviendas la apertura de huecos en sus tabiques, la supresión de alguno de los existentes ni la sustitución de la cubierta de la edificación.

A.4. Obras de remodelación de edificio: son aquellas obras que tienen por objeto alcanzar alguno de los siguientes resultados:

A.4.1. Variar los límites de las viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original. Se excluyen de este apartado las actuaciones de ampliación de viviendas definidas en el punto B.2 de este artículo.

A.4.2 Variación del número de viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original.

A.4.3. Ejecución de vaciados que impliquen la eliminación o sustitución, total o parcial, de la estructura del suelo que afecte a dos o más viviendas. Las obras tendrán esta consideración, aunque el proyecto contemple la reconstrucción de los tabiques delimitadores de las viviendas en la misma posición original.

A.4.4. Creación de nuevas viviendas adecuando al uso de vivienda espacios existentes en la edificación original que anteriormente no tenían dicho uso.

A.5. Obras de remodelación de vivienda: son aquellas que, realizadas dentro de los límites de la vivienda original, tienen por objeto la variación de la distribución interior de ésta para adecuarla a las necesidades de los usuarios, mejorar las condiciones relativas a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad.

B. Obras de ampliación, pueden ser de dos tipos:

B.1. Obras de ampliación de edificio: son obras que incrementan la superficie construida del edificio fuera del volumen original del mismo.

B.2. Obras de ampliación, de vivienda: son obras que incrementan la superficie útil de una vivienda existente mediante la incorporación a la vivienda de espacios existentes dentro de los límites de la edificación original y que anteriormente no tenían el uso de vivienda.

Artículo 9. *Condiciones generales aplicables a las actuaciones de rehabilitación y ampliación de edificios y viviendas existentes.*

1. Las obras de rehabilitación o ampliación de edificios y viviendas existentes deberán cumplir, en los términos establecidos en los artículos siguientes del presente capítulo, con las determinaciones de las normas NVH-2010 de este decreto o con las determinaciones del anexo de habitabilidad al Plan especial al que se hace referencia en el capítulo VI si el edificio está emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

2. En cualquier caso, en las actuaciones reguladas en el presente capítulo, no será exigible:

a) El cumplimiento de aquellas determinaciones del anexo I al presente decreto (normas NHV-2010) que resulten incompatibles con el cumplimiento de las determinaciones de la normativa de protección del patrimonio.

b) Las condiciones establecidas en el apartado I.B. del anexo I al presente decreto (normas NHV-2010) cuando la edificación en cuestión esté incluida en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluidos catálogos, que regulen dichos aspectos.

3. Para poder acogerse, según lo indicado en los distintos artículos de este capítulo, al trámite de excepción regulado en el capítulo V, será preciso justificar la imposibilidad del cumplimiento estricto de todas las determinaciones aplicables según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 10. *Obras de adecuación estructural.*

A las obras de adecuación estructural no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010.

Artículo 11. *Obras de adecuación funcional de edificios.*

1. A las obras de adecuación funcional del edificio no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010, salvo que alteren sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio. En este caso serán de aplicación exclusivamente a la parte del edificio afectado por las obras.

2. Se entiende que las obras alteran sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio cuando:

a) Se varíe la posición de la escalera.

b) Se varíen las dimensiones y características de los patios que sirven de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.

c) Se instale un nuevo ascensor, se elimine uno existente o se modifique su posición en el edificio.

Artículo 12. *Obras de adecuación funcional de viviendas.*

A las obras de adecuación funcional de viviendas no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010.

Artículo 13. *Obras de remodelación de edificios.*

1. Las obras de remodelación de edificios deberán cumplir con las determinaciones de las NHV-2010 o con las del anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el trámite regulado en el capítulo VI.

2. Esta exigencia queda limitada a las viviendas objeto de las obras. También será de aplicación a los elementos comunes del edificio en los casos en los que se altere sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio según lo dispuesto en el artículo 11.º punto 2.

3. Cuando el edificio carezca de ascensor, será preciso instalar uno que dé acceso a las plantas situadas por encima de la tercera planta desde el nivel de acceso al edificio siempre que se incremente el número de viviendas existentes con acceso en dichas plantas.

4. Justificadamente podrá solicitarse la no aplicación de algunas de las determinaciones de las NHV-2010 o del anexo de habitabilidad al Plan especial siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con la regulación de los criterios y con los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Artículo 14. Obras de remodelación de viviendas.

1. En las obras de remodelación de vivienda, cuando la rehabilitación proyectada de la vivienda no incremente el número de estancias existentes en la misma, no será exigible el cumplimiento de las normas de habitabilidad (NHV-2010) recogidas en el anexo I a este decreto, cuando se cumpla que:

A) La vivienda cuente con un espacio reservado para cocinar en el que exista la posibilidad de instalar una cocina, frigorífico, encimera de 1,20 m × 0,60 m, y cuente con la instalación de un vertedero y la preinstalación precisa para conectar directamente un aparato para lavar ropa.

B) La vivienda cuente con una cámara sanitaria cerrada e independiente del resto de las dependencias de la vivienda en la que exista, por lo menos un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera.

C) La vivienda cumpla con los siguientes apartados del anexo I del presente decreto:

C.1. Apartado I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

C.2. Apartado I.A.1.2. Soleamiento, luz natural y relación con el exterior.

C.3. Apartado I.A.2.1. Condiciones de acceso y indivisibilidad de las viviendas.

C.4. Apartado I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

C.5. Apartado I.A.4. Dotación mínima de instalación de la vivienda.

C.6. Apartado I.A.5. Salubridad.

2. Cuando las obras de remodelación impliquen el incremento del número de estancias existentes, la vivienda deberá cumplir con las determinaciones del apartado I.A. de las normas NHV-2010 o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a que se hace referencia en el capítulo VI en el caso de que el edificio se encuentre en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado artículo.

3. No obstante lo anterior, en los casos en los que se justifique la imposibilidad del cumplimiento estricto de las determinaciones de las normas NHV-2010 o del anexo de habitabilidad al Plan especial, podrá solicitarse la no aplicación de algunas de las determinaciones antes indicadas siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V de acuerdo con los criterios y respetando los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Artículo 15. Obras de ampliación de edificios o viviendas.

1. En las obras de ampliación de edificios y en las obras de ampliación de viviendas será preciso cumplir con las determinaciones de las normas NHV-2010 o de los anexos de habitabilidad a los que se hace referencia en el capítulo VI, exclusivamente en la parte ampliada del edificio o de la vivienda.

2. En las obras de ampliación de edificios, será preciso instalar un ascensor en el edificio cuando éste carezca de él, se creen nuevas viviendas y la puerta de acceso a éstas esté situada por encima de la tercera planta desde el nivel de acceso del edificio.

CAPÍTULO V

Trámite de excepción

Artículo 16. Excepcionalidad del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad reguladas en este decreto.

1. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación o de ampliación de edificios o viviendas existentes, construidos al amparo de la normativa de habitabilidad anterior a este decreto, podrán solicitar a través de los ayuntamientos la excepción del cumplimiento de las

condiciones de habitabilidad establecidas en el mismo si, como consecuencia de la configuración física de la edificación o de singulares determinaciones del planeamiento, resultase imposible el cumplimiento íntegro de las determinaciones de estas normas.

Las determinaciones de la normativa de habitabilidad que pueden ser excepcionadas de cumplimiento y los límites y condiciones para autorizar dicha excepción se recogen en el anexo II a este decreto.

2. Su tramitación ante el ayuntamiento se iniciará con la presentación de la solicitud por parte del promotor de la actuación. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación mínima:

a) Anteproyecto, proyecto básico o proyecto básico y de ejecución elaborado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que recoja el estado actual de la edificación, o el plano del solar en los casos a los que hace referencia el artículo 7.º y a propuesta de intervención.

b) Memoria elaborada por el autor del proyecto en el que se recoja la relación detallada de las determinaciones de las presentes normas que se incumplen en el mismo y la justificación de los motivos que imposibiliten o aconsejen su incumplimiento.

3. El procedimiento se ajustará a las normas generales de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común(*). El ayuntamiento resolverá y notificará en el plazo máximo de seis meses sobre la autorización de la excepcionalidad a la vista del informe elaborado por el técnico municipal competente. La resolución deberá estar convenientemente motivada y en ella deberán indicarse expresamente las condiciones de las NHV-2010 cuyo cumplimiento se exceptúa y aquellas otras para las que, figurando en la solicitud presentada, no se considera justificado autorizar la excepcionalidad a su cumplimiento. Ante la falta de resolución expresa transcurridos seis meses desde la solicitud, los interesados podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común(*)).

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 17. *Propuestas de criterios a seguir elaboradas por el IGVS.*

1. Para garantizar la labor de coordinación de criterios y la correcta y uniforme aplicación de los mismos por las entidades locales, el IGVS podrá, oído el Comité Asesor de Habitabilidad, elaborar y difundir, con carácter orientativo, propuestas al respecto de los criterios a seguir a la hora de resolver las solicitudes de excepción en el cumplimiento de estas normas.

2. A los mismos efectos del punto anterior, los ayuntamientos deberán remitir semestralmente a la Dirección General del IGVS la relación de expedientes de excepcionalidad tramitados, que incluirá:

- a) La solicitud de excepcionalidad junto con la documentación que la acompaña.
- b) La resolución emitida por el ayuntamiento.

El IGVS podrá reclamar a los ayuntamientos y con relación a dichos expedientes, la documentación complementaria que estime oportuna.

Artículo 18. *Actuaciones promovidas directamente por la Xunta de Galicia o sus organismos.*

Cuando la actuación sea promovida por alguna consellería de la Xunta de Galicia, por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por cualquier otro organismo de la comunidad autónoma, la solicitud de excepción será tramitada ante el propio IGVS, quien resolverá sobre la autorización de excepcionalidad a la vista del informe elaborado por sus servicios

técnicos, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal emitida por el ayuntamiento correspondiente.

CAPÍTULO VI

Planes especiales de protección

Artículo 19. *La habitabilidad y los planes especiales de protección.*

1. En aquellas áreas del ámbito urbano o rural en las que se establezca algún grado de protección para las edificaciones de viviendas en ellas incluidas, los ayuntamientos podrán redactar un documento complementario a los planes especiales de protección denominado anexo de habitabilidad cuando se considere que el cumplimiento estricto de las normas establecidas en el presente decreto entra en contradicción con la preservación de los valores que justificaron el establecimiento de dicha protección.

2. La aprobación de los anexos de habitabilidad necesitará del informe sectorial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo sobre los requisitos básicos de habitabilidad. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su petición. Transcurrido este plazo sin emitirse podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan o del anexo de habitabilidad.

3. El cumplimiento de las determinaciones recogidas en el citado anexo de habitabilidad supondrá que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad para la obtención de la licencia de obra, sin que sea preciso cumplir con las determinaciones indicadas en el presente decreto.

4. Podrá excepcionarse el cumplimiento de las determinaciones de los correspondientes anexos de habitabilidad siguiendo el procedimiento contemplado en el capítulo V, en los mismos casos y condiciones en los que se contemple la posibilidad de excepción del cumplimiento de las normas NHV-2010 recogidas en el anexo I al presente decreto.

5. Cuando el anexo de habitabilidad se tramite independientemente del Plan especial de protección, seguirá la tramitación prevista en el artículo 86.2.º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, con la particularidad de que, previa aprobación definitiva del órgano municipal correspondiente, se requerirá el informe sectorial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo sobre los requisitos básicos de habitabilidad. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su petición. Transcurrido este plazo sin emitirse podrá continuarse el procedimiento de aprobación del anexo de habitabilidad.

6. En el citado anexo de habitabilidad deberá determinarse el umbral mínimo de habitabilidad (LMH) requerido para que las viviendas y edificios consigan las condiciones mínimas de habitabilidad. En cualquier caso, deberá:

- a) Establecer las condiciones que deben reunir las viviendas para tener la consideración de vivienda exterior.
- b) Recoger los espacios, públicos o privados, que se consideran espacios exteriores y por lo tanto susceptibles de ser utilizados para la iluminación y ventilación de las estancias a los efectos de garantizar las condiciones de vivienda exterior.
- c) Determinar las dimensiones mínimas, existentes o futuras, de los patios interiores.
- d) Establecer los estándares mínimos de accesibilidad de las edificaciones.
- e) Establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito del Plan especial.

7. Las determinaciones de los anexos de habitabilidad podrán establecerse de forma conjunta para todo el ámbito del Plan especial o de manera pormenorizada por zonas del mismo, manzanas o edificios.

8. Los citados anexos de habitabilidad deberán contar con una memoria en la que se justifiquen sus determinaciones y la conveniencia de variar los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto.

CAPÍTULO VII

Innovación tipológica y constructiva

Artículo 20. *Actuaciones de innovación tipológica y constructiva.*

1. Para permitir la aparición de nuevas soluciones innovadoras dirigidas a determinados colectivos específicos y/o nuevos programas funcionales, así como potenciar la creatividad arquitectónica y la investigación que dé lugar a viviendas experimentales de un alto grado de creatividad, se establecerá un trámite especial para las promociones de viviendas que contemplen soluciones de innovación tipológica y constructiva, en el campo tanto de la obra nueva como de la rehabilitación.

2. Cuando una actuación tenga entre sus objetivos alguna de las premisas indicadas en el punto anterior, las personas promotoras, tanto públicas como privadas, podrán solicitar la aplicación de un procedimiento especial de innovación tipológica y constructiva que supondrá la no aplicación íntegra de las presentes normas de habitabilidad de viviendas.

3. El procedimiento se iniciará con la presentación de una solicitud, de acuerdo con el anexo III a este decreto, dirigida a la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. En la solicitud se incluirá una memoria que recogerá como mínimo:

a) Una descripción de las características de la promoción correspondiente, que deberá incluir los planos de emplazamiento y las condiciones de la normativa urbanística de aplicación.

b) La justificación de los motivos que llevan a adoptar el procedimiento especial para la consecución de los objetivos indicados en el apartado 1 y la referencia a las medidas a adoptar para garantizar el cumplimiento de dichos objetivos.

c) La referencia a las determinaciones de las presentes normas que se propone eximir de cumplimiento, con indicación de los motivos por los que se considera justificado conceder dicha exención.

Una vez analizada dicha solicitud, el director general del IGVS resolverá sobre la procedencia de tramitar el expediente en el procedimiento especial regulado en este capítulo.

Una vez recibida la resolución de aceptación del trámite especial, el promotor dispondrá de un plazo de 6 meses para presentar en el IGVS el proyecto básico de las viviendas.

Tras analizar el proyecto, el Comité Asesor de Habitabilidad emitirá un informe relativo a la procedencia de excepcionar el cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

A la vista del informe del Comité Asesor de Habitabilidad, el director general del IGVS dictará la resolución correspondiente sobre la autorización de la excepción del cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

Disposición transitoria primera.

Estas normas no serán de aplicación obligada a los proyectos visados de acuerdo con la normativa anterior y para los que se solicite licencia en un plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor del presente decreto. Dichos proyectos seguirán rigiéndose por lo establecido en la normativa de habitabilidad anterior, excepto que el promotor de la actuación solicite la aplicación de las presentes normas.

Disposición transitoria segunda.

Las modificaciones que se realicen durante la fase de construcción en proyectos con licencia válida obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, se regirán por la normativa de habitabilidad aplicable al proyecto en el momento de obtener la licencia.

Disposición transitoria tercera.

En el caso de aquellas actuaciones de construcción de viviendas o edificios de viviendas con licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas cuya licencia fue anulada como consecuencia de una resolución judicial, y cuando dicha actuación pueda

ser actualmente legalizable desde el punto de vista urbanístico, dichas construcciones se regirán por la normativa de habitabilidad que era aplicable al proyecto en el momento en que se solicitó la licencia anulada.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del hábitat gallego, así como todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este decreto, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este decreto.

Disposición final primera.

El conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en el marco de sus competencias, podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Disposición final segunda.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá, de acuerdo con la legislación vigente, adoptar las medidas oportunas para promover el conocimiento y aplicación de esta normativa.

Disposición final tercera.

Este decreto entrará en vigor transcurrido un mes desde su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO I

Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010

- I. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.
 - I.A. Vivienda.
 - I.A.1. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.
 - I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.
 - I.A.1.2. Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.
 - I.A.2. Condiciones especiales.
 - I.A.2.1. Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.
 - I.A.2.2. Composición y compartimentación.
 - I.A.2.3. Programa mínimo.
 - I.A.2.4. Alturas mínimas.
 - I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.
 - I.A.2.4.2. Piezas bajo cubierta.
 - I.A.3. Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.
 - I.A.3.1. Estancias.
 - I.A.3.1.1. Condiciones generales.
 - I.A.3.1.2. Dimensiones superficiales y lineales.
 - I.A.3.2. Servicios.
 - I.A.3.2.1. Condiciones generales.
 - I.A.3.2.2. Dimensiones superficiales y lineales.
 - I.A.3.2.2.1. Cocinas.
 - I.A.3.2.2.2. Almacenamiento personal.
 - I.A.3.2.2.3. Almacenamiento general.

- I.A.3.2.2.4. Cuarto de baño.
- I.A.3.2.2.5. Cuarto de aseo.
- I.A.3.2.2.6. Lavadero.
- I.A.3.2.2.7. Tendedero.
- I.A.3.3. Espacios de comunicación.
- I.A.4. Dotación mínima de instalaciones en la vivienda.
 - I.A.4.1. Equipamiento y aparatos.
- I.A.5. Salubridad.
- I.B. Edificio.
 - I.B.1. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.
 - I.B.1.1. Retranqueos en la edificación.
 - I.B.1.2. Vuelos y cuerpos salientes en la edificación.
 - I.B.2. Patios interiores.
 - I.B.2.1. Dimensionamiento.
 - I.B.3. Espacios comunes.
 - I.B.3.1. Portal.
 - I.B.3.1.1. Acceso.
 - I.B.3.1.2. Ámbito interior.
 - I.B.3.1.3. Áreas de acceso a ascensores y escaleras.
 - I.B.3.2. Escaleras.
 - I.B.3.2.1. Dimensionamiento.
 - I.B.3.2.2. Iluminación.
 - I.B.3.2.3. Ventilación.
 - I.B.3.3. Espacios de comunicación.
 - I.B.3.4. Ascensores.
 - I.B.3.5. Espacios comunitarios.
 - I.B.4. Trasteros.
 - I.B.4.1. Dimensiones.
 - I.B.4.2. Dotación de instalaciones.
 - I.B.5. Garajes colectivos.
 - I.B.5.1. Área de acceso y espera.
 - I.B.5.1.1. Dimensiones.
 - I.B.5.2. Vías de circulación y distribución.
 - I.B.5.2.1. Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.
 - I.B.5.2.2. Dimensiones de las vías de circulación y distribución.
 - I.B.5.3. Áreas de aparcamiento.
 - I.B.5.3.1. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.
 - I.B.5.4. Accesos peatonales.
 - I.B.5.5. Dotaciones e instalaciones de los garajes.
 - I.B.6. Dotación de instalaciones.
- I Condiciones de habitabilidad de las viviendas.
 - I La vivienda.
 - I.A.1. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

a) Las viviendas deberán tener la consideración de vivienda exterior. A estos efectos, las viviendas deberán cumplir con las determinaciones sobre vivienda exterior definidas por el planeamiento relativas, como mínimo, a las condiciones de los espacios exteriores a los que podrán abrirse los huecos de ventilación e iluminación de la estancia mayor de las viviendas.

b) En caso de que no exista planeamiento aprobado o cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior, la estancia mayor, en todos los casos, y como mínimo otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de:

– Calles, plazas y espacios libres públicos definidos por el planeamiento o considerados como tales por la normativa urbanística aplicable.

– Patios de manzana o espacios libres públicos o privados donde sea posible inscribir, fuera de la proyección de los vuelos interiores, un círculo de diámetro $0,7 H$ (siendo H la media ponderada de la máxima altura de coronación, permitida por la legislación urbanística aplicable, de los edificios que conformen el espacio libre).

c) Al menos la estancia mayor, y otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los espacios exteriores indicados en los puntos anteriores de este apartado. Excepto que el planeamiento aplicable determine otra cosa, el resto de las estancias y las cocinas de las viviendas podrán tener iluminación y ventilación natural y relación directa con el exterior bien a través de dichos espacios exteriores o a través de los patios interiores previstos en el apartado I.B.2.

I.A.1.2. Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

a) Toda pieza vividera tendrá iluminación natural y luz directa desde el exterior a través de uno de los espacios definidos en el apartado anterior o bien a través de los patios definidos en el apartado I.B.2 mediante una ventana ubicada en el plano de la envolvente exterior de una superficie mínima de $1/8$ de la superficie útil de la planta de la pieza.

b) La altura máxima del antepecho de las ventanas, proyectadas para dar cumplimiento a las condiciones mínimas de iluminación, será de $1,10$ m medidos hasta el pavimento rematado de la pieza, con independencia de que puedan existir otros huecos de iluminación o ventilación situados a una altura superior a esta.

c) El suelo de los espacios exteriores a los que ventilen las estancias no podrá estar más de 50 cm por encima del pavimento rematado de la estancia correspondiente.

d) Para garantizar la protección de vistas desde la calle o espacios públicos, la cara inferior de las ventanas de las piezas vivideras que abran a dichos espacios deberán estar ubicadas a una altura mínima de $1,80$ m por encima del suelo del espacio exterior de uso público, excepto que entre dicho espacio y la fachada en la que se emplaza la ventana exista una franja de, cuando menos, 2 metros de largo de uso privativo de la vivienda.

e) Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a $2,00$ m, la superficie mínima de iluminación natural será $1/6$ de la superficie útil de la pieza. La profundidad máxima de la citada terraza no podrá superar los $3,00$ m y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

f) La iluminación natural de las piezas vivideras podrá efectuarse a través de galerías. En este caso la superficie mínima de iluminación entre pieza y galería será $1/6$ de la superficie útil de la pieza y deberá mantenerse la continuidad de la envolvente principal de la edificación. Cuando existan galerías, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ellas serán los situados en la envolvente principal de la edificación.

g) La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación natural (ventana, puerta acristalada, etc.) será de $7,50$ m. Podrán alcanzarse profundidades P superiores siempre que esta dimensión sea como máximo $2,2$ veces el ancho A , de modo que se cumpla la relación $P < 2,2 A$, siendo la superficie mínima de iluminación natural de $1/6$ de la superficie útil de la pieza.

h) En el caso de ventanas situadas en los faldones de cubierta, dicha superficie mínima de iluminación será de $1/8$ de la superficie útil de la planta de la pieza.

i) En las ventanas situadas en los faldones de la cubierta, computables a los efectos de determinar las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, deberán respetarse las siguientes condiciones:

- La altura desde la parte inferior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser superior a 1,20 m.
- La altura desde la parte superior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser inferior a la 2,00 m.

j) En todos los casos, la superficie real de ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie mínima de iluminación.

k) En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas existentes, no será exigible el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los puntos anteriores de este apartado en los siguientes casos:

- Cuando se mantengan los huecos de iluminación y ventilación existentes en obras de remodelación de viviendas y en obras de adecuación funcional de edificios.
- Cuando las determinaciones de la normativa urbanística o de protección del patrimonio no permitan su cumplimiento.

I.A.2. Condiciones espaciales.

I.A.2.1. Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.

a) La vivienda deberá tener acceso directo, a través de un anexo vinculado a ella o a través de una parcela de su propiedad o sobre la que se tenga derecho de paso, desde un espacio público o desde un espacio común del edificio o urbanización con comunicación directa con el espacio público.

b) La vivienda no puede ser el paso obligado para acceder a cualquier local o parcela que no sea de uso exclusivo de la misma.

c) Las dependencias que conforman las viviendas deberán estar comunicadas entre sí a través de espacios cerrados de uso exclusivo de sus moradores. Se exceptúan de este requisito los anexos de las viviendas.

I.A.2.2. Composición y compartimentación.

a) Para la aplicación de estas normas, la composición de las viviendas se estructura en las siguientes zonas:

- Estancias.
- Servicios.
- Espacios de comunicación.

b) El espacio de las piezas reguladas en estas normas, debe permitir la inscripción en su planta de un cuadrado base en contacto con, por lo menos, un punto del plano definido por la cara interior del cerramiento de la fachada a través de la que ilumine y ventile la pieza. A estos efectos, se entenderá que una pieza ventila e ilumina a través de una determinada fachada, cuando dicha pieza ventile e ilumine a través de:

- Huecos abiertos en el propio cerramiento de la fachada.
- Vuelos o cuerpos salientes de la fachada que cumplan con las condiciones indicadas en el apartado I.B.1.2.

c) La dimensión de dicho cuadrado se establece en los apartados siguientes según cada tipo de estancia. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m². Excepto en la estancia mayor, cuando existan varios estrechamientos puntuales estos no podrán estar emplazados en lados opuestos del cuadrado.

d) Aquella área de las piezas vivideras que no cumpla el ancho mínimo establecido para cada caso, así como la superficie de las galerías que puedan existir en la pieza, no será computable a efectos de determinar el cumplimiento de la superficie mínima exigible por este decreto. El área de la pieza cuya superficie sea computable a estos efectos, no podrá estar dividida por zonas en las que no se cumpla el ancho mínimo establecido.

e) Se entenderá que se cumple el ancho mínimo exigible a la pieza, en aquella parte de la misma en la que la distancia entre dos paramentos enfrentados, medida perpendicularmente a alguno de dichos paramentos, alcance el ancho mínimo exigible a la pieza.

f) A excepción de la estancia mayor y los espacios de comunicación, el resto de las piezas de la vivienda no podrán ser paso obligado para acceder a las piezas vivideras desde el acceso de la vivienda. Si el acceso a otras estancias o la cocina tuviera como paso obligado la estancia mayor, deberá aumentarse la superficie de esta en 2 m². Este incremento de superficie no será obligado en el caso en el que la cocina esté integrada en la estancia mayor y esta no sea paso obligado para ninguna otra estancia.

g) El acceso al cuarto de baño obligatorio se efectuará a través de los espacios de comunicación y nunca directamente desde una pieza vividera. En su caso, el acceso al cuarto de aseo podrá efectuarse a través de los espacios de comunicación de la vivienda o a través de estancias distintas de la estancia mayor.

I.A.2.3. Programa mínimo.

La vivienda constará, como mínimo, de una estancia más una cocina, un cuarto de baño, un lavadero, un tendedero y un espacio de almacenamiento general.

I.A.2.4. Alturas mínimas.

I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

a) Siempre que sea compatible con el planeamiento y la normativa de protección patrimonial, la altura libre mínima entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m y la altura libre mínima entre los forjados de suelo y techo será de 2,70 m.

b) En vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, lavaderos y tendederos la altura mínima entre pavimento y techo rematados podrá disminuirse hasta 2,20 m.

c) En las restantes piezas, esta altura libre mínima de 2,20 m, podrá admitirse como máximo en el 30% de la superficie útil de la pieza.

d) En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, excepto en caso de que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar para uso de vivienda los locales que no tenían dicho uso, podrán mantenerse las alturas existentes, aunque no se cumpla con las alturas anteriormente indicadas.

I.A.2.4.2. Piezas bajo cubierta.

a) En las piezas abuhardilladas la altura mínima para el cómputo de la superficie útil, a efectos de habitabilidad, será de 1,80 m. El volumen mínimo que deberá tener la pieza será el resultado de multiplicar la superficie útil mínima de la pieza, indicada en las tablas 1 y 2 por la altura exigible a la pieza, de acuerdo con el indicado en el apartado I.A.2.4.1.

b) Al menos un 70% de la superficie mínima exigible a la pieza deberá tener una altura igual o superior a 2,5 m, en estancias y cocinas, y la 2,20 m en aseos y baños.

c) La altura libre mínima de pasillos y vestíbulos abuhardillados que sirvan de acceso a las piezas no podrá ser inferior a 2,20 m.

d) La altura libre del espacio ocupado por el cuadrado libre de obstáculos que deberá inscribirse según lo dispuesto en el apartado I.A.2.2. no podrá ser inferior a 1,80 m.

e) El plano que defina la altura de 1,8 m tendrá la misma consideración que un paramento vertical a los efectos de cumplimiento de la distancia mínima entre paramentos enfrentados y de emplazamiento del cuadrado base a que se hace referencia en el punto I.A. 2.2.

I.A.3. Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.

I.A.3.1. Estancias.

I.A.3.1.1. Condiciones generales.

a) La superficie útil mínima de cada estancia, según el número de ellas, será la siguiente:

| N.º estancias | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | > 5 |
|-------------------------------------|---|---|---|---|---|-----|
| Tabla 1 Superficie de las estancias | | | | | | |

§ 12 Normas de habitabilidad de viviendas de Galicia

| N.º estancias | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | > 5 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Superficie E1 (estancia mayor) | 25 m ² | 16 m ² | 18 m ² | 20 m ² | 22 m ² | 25 m ² |
| Superficie E2 | | 12 m ² |
| Superficie E3 | | | 8 m ² | 8 m ² | 8 m ² | 8 m ² |
| Superficie E4 | | | | 8 m ² | 8 m ² | 8 m ² |
| Superficie E5 | | | | | 6 m ² | 8 m ² |
| Superficie En | | | | | | 6 m ² |

b) Cuando la superficie útil real de las estancias E3 y E4 de la vivienda de 4 estancias no supere los 9 m² podrá reducirse la superficie mínima de la estancia mayor y de la cocina en 2 m². El número de viviendas donde se aplique esta reducción no podrá superar el 10% del conjunto de viviendas de la promoción de la que se trate. Se entiende por superficie útil real la medida de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de vivienda, con independencia de que, por no respetarse el ancho mínimo establecido en estas normas, no resulte computable a efectos de cumplimiento de las superficies mínimas exigibles por la presente normativa de habitabilidad.

I.A.3.1.2. Dimensiones superficiales y lineales.

a) En toda vivienda existirá, al menos, una estancia mayor. La superficie útil mínima de dicha estancia será la indicada en la tabla 1 y en su planta deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en la forma establecida en el apartado I.A.2.2.

b) En la estancia mayor se establece un ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados de 2,70 m no siendo computables los espacios con anchos menores de 2,70 m a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

c) Excepcionalmente, en el caso de solares de geometría irregular con un frente de fachada inferior a 15 metros, si la estancia mayor fuera contigua a la medianera no perpendicular a la fachada, será suficiente con la inscripción de un círculo de 3,00 m de diámetro y tangente a la cara interior del paramento de fachada. En estos casos, el ancho mínimo del paramento de fachada no podrá ser inferior a 2,5 m. El ancho mínimo de la pieza entre paramentos enfrentados será de 2,50 m no computando espacios con anchos menores a dicha medida a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

d) Siempre que la superficie de la cocina se incremente en 4 m² o más sobre la superficie indicada en la tabla 2, podrá reducirse hasta 4 m² la superficie de la estancia mayor.

e) La superficie útil mínima de las otras estancias, será la indicada en la tabla número 1.

f) Las estancias de superficie $\geq 12,00$ m², deberán admitir en su planta, la inscripción de un cuadrado de 2,60 m de lado, en la forma establecida en el apartado I.A.2.2.

g) Para las estancias indicadas en el punto anterior, se establece un ancho mínimo entre paramentos de 2,60 m, no computándose los espacios con anchos menores de 2,60 m a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en estas normas con la excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento personal o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la misma. Los estrechamientos puntuales a los que se hace referencia en el apartado I.A.2.2. párrafo c), podrán invadir tanto el cuadrado base como el resto de la estancia siempre que la superficie total de los mismos no supere los 0,15 m².

h) Las estancias de superficie útil < 12 m², deberán admitir en su planta, la inscripción de un cuadrado de 2,20 m de lado, en la forma establecida en el apartado I.A.2.2.

i) Para las estancias indicadas en el punto anterior, se establece un ancho mínimo entre paramentos de 2,00 m, no computándose los espacios con anchos menores de 2,00 m a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en estas normas con excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento personal o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la misma.

j) No se admitirán en las viviendas piezas distintas de los servicios (cocinas, baños, aseos, tendedores y lavaderos) que tengan una superficie superior a 3 m² y no cumplan las condiciones establecidas en el presente apartado para las estancias, excepto que la superficie útil computable a efectos de habitabilidad del conjunto de las estancias de la vivienda supere los 100 m² útiles.

I.A.3.2. Servicios.

I.A.3.2.1. Condiciones generales.

a) La vivienda debe incluir una zona destinada a servicios, que comprenderá, al menos, los siguientes:

- Una cocina.
- Un cuarto de baño y un aseo, en su caso.
- Un lavadero y un tendedero.
- Un espacio para almacenamiento general.

b) La superficie útil mínima de los servicios, según el número de estancias de la vivienda, será la siguiente:

| N.º estancias | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | > 5 |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Cocina | 5 m ² | 7 m ² | 7 m ² | 9 m ² | 9 m ² | 10 m ² |
| Cuarto de baño | 5 m ² |
| Cuarto de aseo | | | | 1,5 m ² | 1,5 m ² | 1,5 m ² |
| Lavadero | 1,5 m ² |
| Tendedero | 1,5 m ² |
| Almacenamiento general | 1 m ² |

I.A.3.2.2. Dimensiones superficiales y lineales.

I.A.3.2.2.1. Cocinas.

a) La cocina puede ser una pieza independiente o estar integrada en la estancia mayor. Para que la cocina se considere integrada en la estancia mayor, la superficie vertical abierta que relaciona estos espacios no será inferior a 3,50 m².

b) La superficie útil mínima de la cocina será la indicada en la tabla 2, estableciéndose un ancho mínimo entre paramentos de 1,80 m libre de obstáculos.

c) La longitud mínima del frente del espacio dedicado a mesado, sin contar el espacio destinado a frigorífico, será de 2,40 m para las cocinas de superficie menor de 7 m² y de 3,00 m para las restantes. No se permitirán mesados o aparatos enfrentados sin que dejen un paso libre de 0,90 m.

d) De incrementarse la superficie mínima de la cocina de acuerdo con lo establecido en el apartado I.A.3.1.2, la planta de la misma deberá admitir la inscripción de un cuadrado libre de obstáculos de 2,20 m de lado. La superficie del cuadrado no podrá ser invadida por el mesado. La superficie del cuadrado sólo podrá ser invadida por elementos constructivos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m².

e) La zona de la cocina cuyo ancho mínimo sea inferior a 1,80 m entre paramentos enfrentados no computará a efectos de superficie mínima de habitabilidad con la excepción de que esté situada en la entrada a la cocina y sirva como acceso directo a otros usos complementarios de la misma, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la cocina.

f) La cocina tendrá iluminación y ventilación natural directa al exterior. En ningún caso se computará la iluminación y ventilación natural a través del lavadero ni del tendedero. En caso de que la cocina esté integrada en la estancia mayor, el conjunto estancia mayor-cocina se considerará cómo una única estancia a efectos de determinar las condiciones de iluminación y ventilación reguladas en el apartado I.A.1.2.

g) Cuando la cocina se integre en uno único espacio con la estancia mayor, la superficie de dicho espacio será como mínimo la suma de las superficies mínimas establecida para cada una de dichas piezas.

I.A.3.2.2.2. Almacenamiento personal.

a) Excepto la estancia mayor, las otras estancias dispondrán de un espacio para almacenamiento personal con una superficie mínima en planta de 0,80 m² en estancias de

menos de 12 m² y de 1,2 m² en estancias de 12 o más m², con una altura mínima de 2,20 m, un fondo mínimo de 0,60 m y un fondo máximo de 0,75 m.

b) Estos espacios de almacenamiento personal podrán estar situados en una zona específica destinada a vestidor o en los espacios de comunicación de la vivienda. Su superficie mínima podrá deducirse de la de las estancias a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas previstas en la tabla 1.

c) Los espacios de almacenamiento personal no podrán invadir el cuadrado base definido en el apartado I.A.2.2. Cuando estén delimitados por tabiques, estos no se considerarán a los efectos de la reducción del ancho mínimo de la estancia.

I.A.3.2.2.3. Almacenamiento general.

a) Las viviendas dispondrán de un espacio para almacenamiento general de la superficie en planta indicada en la tabla 2, una altura mínima de 2,20 m, un fondo mínimo de 0,60 m y un fondo máximo de 0,75 m.

b) Este espacio podrá agruparse con lo previsto para el almacenamiento personal y deberá disponerse en los espacios de comunicación de la vivienda (pasillos y vestíbulos) o en recinto independiente con acceso desde estos espacios de comunicación.

I.A.3.2.2.4. Cuarto de baño.

a) En todas las viviendas se instalará, al menos, un cuarto de baño, de la superficie indicada en la tabla 2 y con una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,60 m.

b) La disposición de los aparatos sanitarios deberá ser tal que permita convertirlo en cuarto de baño de uso practicable para personas con movilidad reducida según la normativa de accesibilidad.

I.A.3.2.2.5. Cuarto de aseo.

Cuando exista en la vivienda un cuarto de aseo, este tendrá la superficie mínima indicada en la tabla 2 y una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,20 m.

I.A.3.2.2.6. Lavadero.

a) En toda vivienda existirá un espacio destinado a lavadero, de la superficie indicada en la tabla 2, y tendrá una dimensión mínima entre paramentos de 1,20 m. El lavadero podrá ser un espacio independiente o estar integrado formando un espacio único con el tendedero.

b) En las viviendas de una única estancia, cuando esta y la cocina constituyan un único espacio, podrá accederse al lavadero desde dicho espacio o desde el baño. En el resto de los casos, deberá accederse desde los espacios de comunicación o desde las cocinas.

c) En las obras de remodelación de viviendas no será preciso la reserva del espacio destinado a lavadero.

I.A.3.2.2.7. Tendedero.

En toda vivienda existirá un espacio para el secado natural de la ropa cuya superficie mínima será la indicada en la tabla 2, y tendrá una dimensión mínima entre muros de 1,20 m.

I.A.3.3. Espacios de comunicación.

a) Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1,00 m. En ellos podrán admitirse estrechamientos puntuales que reduzcan el ancho del pasillo a 0,90 m como máximo.

b) El ancho libre mínimo de las puertas de paso será de 0,80 m y su altura libre mínima de 2,03 m.

c) El espacio de acceso interior de la vivienda deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 1,50 m de lado, libre de obstáculos, en contacto con la puerta de entrada y cuya superficie útil podrá estar incluida en la superficie útil mínima de la estancia mayor en caso de que el acceso a la vivienda se realice directamente a través de ella.

I.A.4. Dotación mínima de instalaciones en la vivienda.

a) En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta su compatibilidad con las exigencias básicas del CTE y demás normativa sectorial vigente.

b) Toda vivienda deberá contar con la dotación mínima de instalaciones necesarias que le permita la adecuada realización de las funciones previstas en las diferentes estancias y servicios, reguladas en esta normativa y que a continuación se relacionan:

- Instalación de suministro de agua fría.
- Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria, que habrá incorporado el elemento generador correspondiente.
- Instalación de evacuación de aguas.
- Instalación de telecomunicaciones, además de red de interfonía para comunicar las viviendas con el portal del edificio.
- Instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital para posibilitar la incorporación de las funcionalidades del hogar digital en las viviendas de nueva construcción.
- Instalación eléctrica.
- Instalación de ventilación.

c) Para poder ser utilizados por personas en silla de ruedas, la altura de los botones del interfono situado en el portal del edificio deberán estar entre 1 y 1,20 m desde el pavimento rematado.

d) En las actuaciones de remodelación de viviendas será exigible la instalación de calefacción, la instalación de un sistema de ventilación y/o la instalación de la infraestructura de soporte del hogar digital, cuando la vivienda existente cuente con dicha/s instalación/es o cuando sea exigible ejecutarla/s de acuerdo con lo dispuesto en el CTE.

I.A.4.1. Equipo y aparatos.

Los servicios de la vivienda dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

Cocina.

a) Deberá reservarse en ella el espacio necesario para la instalación del fregadero, lavavajillas, frigorífico, horno, cocina, espacio de almacenamiento inmediato de basuras y sistema de extracción mecánica para los vapores y contaminantes de la cocción.

Asimismo, deberá dotarse el citado equipo de la preinstalación necesaria para su correcto funcionamiento.

b) La preinstalación del fregadero deberá contar con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico frente a los olores.

c) La preinstalación de lavavajillas deberá contar con suministro de agua fría, además de toma eléctrica.

d) Los conductos de extracción para la ventilación general de las viviendas y el conducto de extracción específico de humos de la cocción de la campana deberán ser individualizados y llevarse hasta la cubierta del edificio.

e) En las cocinas, las zonas expuestas al agua deberán ir revestidas de un material impermeable.

f) En aquellas promociones de viviendas en las que deban proyectarse viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberá instalarse el mobiliario de cocina. Dicho mobiliario deberá ser de accesibilidad adaptable con encimera, cocina, horno y fregadero móviles en sentido ascendente-descendente.

Cuarto de baño general.

a) El cuarto de baño estará compuesto como mínimo por bañera o ducha, lavabo e inodoro y deberá contar con la preinstalación que permita la fácil colocación de un bidé.

b) El cuarto de baño deberá ir revestido de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

Cuarto de aseo.

El cuarto de aseo, cuando sea exigible debido al número de estancias de la vivienda, deberá contar como mínimo con un lavabo y un inodoro

Lavadero.

a) Se dotará de preinstalación para lavadero, lavadora y secadora.

b) La preinstalación de lavadora deberá contar con toma de agua fría, además de toma eléctrica.

c) La preinstalación de secadora deberá contar con toma eléctrica además de una salida de aire de Ø150 mm y desagüe.

d) El lavadero deberá ir revestido, en todos sus paramentos, de un material impermeable hasta una altura mínima de 1,80 m.

I.A.5. Salubridad.

a) En las viviendas ubicadas en planta baja, cuando no exista sótano bajo ellas, deberá garantizarse el aislamiento de estas con respeto al terreno mediante una cámara de aire, convenientemente ventilada, de 0,20 m de altura mínima para evitar el riesgo de humedades procedentes del terreno. Dicha condición no será exigible para las viviendas reformadas, ampliadas o rehabilitadas en las que podrá adoptarse cualquier otra medida constructiva que garantice la ausencia de humedades en la vivienda.

b) Cuando existan muros en contacto con el terreno, se garantizará la impermeabilidad de los mismos mediante el empleo de materiales y soluciones constructivas que eviten la aparición de humedades.

c) En el caso de la inexistencia de saneamiento urbano deberá preverse el tratamiento individual de las aguas residuales según el CTE para su posterior decantación y filtración al terreno por zanjas filtrantes.

d) La distancia mínima de pozos de abastecimiento de agua respecto a cualquier fosa séptica o fuente de contaminación será la establecida en la legislación urbanística o la que determine la legislación sectorial correspondiente. La distancia mínima de dicha construcción a lindes será la que fije la legislación urbanística vigente según la clasificación del suelo.

I.B. Edificio

I.B.1. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.

a) Los bajos de la edificación se rematarán de acuerdo con lo dispuesto con la normativa municipal. Cuando dicha normativa no establezca determinaciones al respecto, el acabado de los mismos no deberá desfigurar la imagen arquitectónica de la edificación en su conjunto.

b) Cuando aparezcan medianeras vistas, estas dispondrán de un tratamiento acorde con el diseño de la envolvente del resto del edificio. En cualquier caso, dichas medianeras deberán tener un tratamiento que garantice las mismas condiciones de aislamiento térmico y protección frente a lluvia y agentes atmosféricos que los exigibles al resto de las fachadas del edificio.

I.B.1.1. Retranqueos en la edificación.

Podrán diseñarse retranqueos en la edificación que no superen la profundidad de 2,00 m en cuyos paramentos las ventanas deberán cumplir las indicaciones de luz directa.

Los retranqueos de más de 2 m, en los que se sitúen los huecos de iluminación y ventilación de piezas vivideras, exigibles de acuerdo con el apartado I.A.1.2.1., deberán cumplir con las determinaciones de patio abierto definidas en el apartado I.B.2.

I.B.1.2. Vuelos y cuerpos salientes en la edificación.

a) Los vuelos permitidos en la edificación quedarán regulados por la normativa municipal.

b) Cualquier vuelo de la edificación deberá retranquearse de la edificación contigua al menos una distancia igual a la distancia volada.

c) Para poder disponer ventanas de iluminación de estancias y cocinas en el paramento entre vuelos de más de 2 m de profundidad deberán cumplirse las determinaciones de patios abiertos del apartado I.B.2

d) Para que los vuelos y cuerpos salientes puedan servir de iluminación y ventilación a una pieza deberán cumplirse los siguientes requisitos:

– El ancho del frente abierto a la pieza (ver definición II.22) deberá ser, como mínimo, dos veces la profundidad del vuelo medida perpendicularmente al plano definido por el frente abierto del vuelo a la pieza.

– La altura mínima del frente abierto será de 2,05 m.

– La proyección del hueco sobre el plano definido por el frente abierto, trazada perpendicularmente a dicho plano, cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Su superficie será igual o mayor que la superficie mínima de iluminación exigida a la pieza.

2. Dicha proyección se encontrará íntegramente en el frente abierto.

e) Cuando el vuelo esté constituido por una galería, conforme a la definición del apartado II.13, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ella serán los emplazados en la envolvente principal de la edificación. La superficie de la galería no se considerará en el cómputo de la superficie útil de la pieza que ventila a través de ella a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas de este decreto.

I.B.2. Patios interiores.

a) En la aplicación de las presentes normas se definen dos tipos de patios interiores:

– Patio cerrado: patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por lindes de parcela.

– Patio abierto: retranqueo de fachada a espacio exterior público o privado en el que su profundidad, medida normalmente a su plano, sea superior a 2,00 m.

b) Los patios se dimensionarán en función del uso de las piezas que iluminen y ventilen a través de ellos, y sus dimensiones estarán definidas por los siguientes parámetros:

– Parámetro D. Lado del cuadrado que se podrá inscribir en el patio en toda su altura. En la superficie del cuadrado podrá incluirse la superficie ocupada por estrechamientos puntuales de un ancho máximo de 0,50 m con una sección horizontal cuya superficie total sea inferior a 0,50 m².

– Parámetro H. Altura media de los paramentos del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a través de él, hasta la coronación superior de los paramentos verticales que lo delimiten.

– Parámetro R. Distancia desde la cara exterior del paramento en que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrenteado, medida perpendicularmente al paramento del hueco.

– Parámetro L. Longitud del frente del patio abierto a vía pública o a patio de manzana.

– Parámetro P. Profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de fachada.

I.B.2.1. Dimensionamiento.

a) En los patios interiores a los que ventilen o iluminen escaleras, el parámetro R será como mínimo 1/6 del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

b) En los patios interiores a los que ventilen e iluminen piezas vivideras de las viviendas, el parámetro R será como mínimo 1/3 del parámetro H, y el parámetro D será el que se establezca el DB-HS3 del CTE.

c) Para determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de las cajas de escaleras, los cuartos de máquinas de los ascensores y los depósitos de agua.

d) Los patios abiertos a la fachada cumplirán las siguientes condiciones:

– La longitud L del frente abierto será como mínimo 1/4 de la altura H, con un mínimo de 4,00 m.

– La profundidad P será inferior a L cuando al patio abran estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 1,5 L.

e) A los patios interiores no podrán ventilar garajes ni locales, excepto que sean exclusivos para su ventilación.

f) El patio interior podrá cubrirse con las siguientes condiciones:

– El elemento de cobertura tendrá una transparencia nominal del 80%, y deberá garantizarse que no se produzcan desprendimientos en caso de rotura.

– Deberá garantizarse una ventilación permanente. Para ello, deberá disponerse de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de 0,20 m² que tomará el aire del exterior del edificio. Asimismo, la cubierta del patio deberá contar

con una superficie mínima de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie en planta del mismo.

g) Todos los patios interiores serán accesibles para su limpieza bien a través de zonas comunes del edificio o bien a través de un dominio privado.

I.B.3. Espacios comunes.

I.B.3.1. Portal.

Es el espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior de ésta.

I.B.3.1.1. Acceso.

a) La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,20 m y estará situada de tal manera que no invada el espacio público de acceso cuando se abra.

b) En contacto con la puerta de acceso deberá poder inscribirse en el exterior un rectángulo de dimensiones mínimas 1,20 × 2,40 m libre de obstáculos y en el que no pueden existir escalones que lo dividan. La altura libre del espacio en el que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.

c) El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior de un ancho y altura mínimos de 2,40 m. En este hueco puede integrarse la puerta de acceso.

I.B.3.1.2. Ámbito interior.

a) La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto con la puerta de acceso con la excepción indicada en el apartado I.A.2.1. Deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m. La comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras tendrán un ancho mínimo entre paramentos de 1,50 m.

b) Es obligatorio que exista un recorrido practicable para personas con movilidad reducida desde el espacio exterior hasta el ascensor o hasta el hueco previsto para su instalación, cuando sea exigible su instalación o reserva de acuerdo con el dispuesto en estas normas.

I.B.3.1.3. Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

a) Esta zona tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 m en toda su extensión, y además, en su planta, deberá admitir la inscripción de un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m × 1,50 m deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m.

b) Deberán respetarse las dimensiones de esta zona en el acceso al hueco previsto para la instalación de ascensor, aunque la instalación del mismo no sea obligatoria.

I.B.3.2. Escaleras.

I.B.3.2.1. Dimensionamiento.

a) El ancho libre mínimo entre paramentos para una escalera de un tramo será de 1,20 m y, si es de dos tramos será de 2,20 m, y la altura mínima será de 2,20 m.

b) El ancho libre mínimo de escalones será de 1,00 m y las dimensiones libres de intermedios o descansillos, cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución, serán iguales al ancho libre mínimo del escalón.

I.B.3.2.2. Iluminación.

a) En aquellos edificios en que sea obligada la instalación de un ascensor, el núcleo de escalera contará, como mínimo, con iluminación artificial según el DB-SUA 4 del CTE.

b) En los edificios en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor y no se proyecte su instalación, el núcleo de escalera contará con iluminación natural e iluminación artificial según el DB-SU 4 del CTE.

c) La iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios interiores regulados en I.B.2.1, cuya superficie mínima será de 1,00 m² en cada planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/4 de la anterior.

d) En edificios de viviendas colectivas de hasta planta baja más dos plantas en los que no se instale ascensor, se admitirá ventilación e iluminación cenital, por medio de un lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente de $2/3$ de la superficie de la caja de la escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él deberá poder inscribirse un círculo de $\varnothing 1,10$ m.

I.B.3.2.3. Ventilación.

En todas las escaleras sin ventilación natural se cumplirán las disposiciones del documento básico de seguridad en caso de incendio DB-SI del CTE sobre la ventilación mediante conductos de las escaleras protegidas (Anexo SI A. Escalera protegida)

I.B.3.3. Espacios de comunicación.

a) El acceso a las viviendas habrá de efectuarse a través de un espacio público o de uso común. La altura libre mínima de estos espacios será de 2,40 metros.

b) En cada planta deberá existir un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m \times 1,50 m. Además, el ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,20 m.

c) Las puertas de entrada a la vivienda serán de dimensiones tales que dejarán un paso de un ancho libre mínimo de 0,80 m. y una altura libre mínima de 2,03 m.

I.B.3.4. Ascensores.

a) En los edificios de viviendas, excepto que todas las viviendas del edificio se sitúen en la planta baja, será necesaria la instalación de un ascensor.

b) Excepcionalmente, cuando la puerta de acceso a todas las viviendas esté situada a menos de 8 metros de desnivel con respecto al portal del edificio y no existan más de 8 viviendas situadas en plantas distintas de la planta baja, no será necesaria la instalación del ascensor. En este caso, será obligatorio dejar un hueco libre y continuo en toda la altura del edificio en cuya planta se deberá poder inscribir un cuadrado de lado mínimo 1,60 m que permita instalar en el futuro un ascensor con acceso a todas las plantas de viviendas, garajes y trasteros. El emplazamiento de este hueco se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas, garajes y trasteros.

c) El número de ascensores será de uno por cada 20 viviendas o fracción.

d) Si el desnivel es de 25,00 metros o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos, excepto que el número de viviendas situadas en plantas altas sea menor de 15. Este desnivel se medirá desde la planta más baja hasta la más alta a la que se tiene acceso.

e) Si existe garaje y/o trasteros en los sótanos del edificio o trasteros en bajo cubierta, estarán comunicados con el resto de las plantas a través del ascensor.

f) El desembarco del ascensor en cada planta y el núcleo de escaleras serán siempre espacios comunicados entre sí a través de espacios comunes.

I.B.3.5. Espacios comunitarios.

a) En promociones a partir de 50 viviendas se dotará a las mismas de un espacio comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para la comunidad de propietarios. La superficie útil mínima de dicho espacio será de, por lo menos, 0,20 m² por vivienda y sus características las de pieza vividera.

I.B.4. Trasteros.

a) Son aquellos espacios de almacenamiento independientes a las viviendas, situados en el propio edificio, y que tendrán acceso desde el interior del mismo.

b) Los trasteros exigibles de acuerdo con el dispuesto en el artículo 7 de este decreto deberán tener la consideración de anexo inseparable de la vivienda.

c) El hueco libre de la puerta de acceso a los trasteros deberá tener un ancho mínimo de 0,80 m.

I.B.4.1. Dimensiones.

a) La superficie útil mínima del trastero será de 4 m² y el ancho mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,60 m. No computarán alturas libres inferiores a 2,10 m. Los pasillos de acceso a los trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 m.

I.B.4.2. Dotación de instalaciones.

Cada trastero dispondrá de un punto de luz, y una toma de corriente eléctrica.

I.B.5. Garajes colectivos.

a) Este punto será de aplicación obligada a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda y se encuentren en ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, con independencia de que también se deban cumplir las determinaciones que el planeamiento establezca.

b) Cuando dichos locales se encuentren en ámbitos de planeamiento con ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, será de aplicación la normativa prevista en el planeamiento municipal y subsidiaria y complementariamente lo recogido en este apartado, siempre que las dimensiones del solar hagan técnicamente viable su cumplimiento.

c) Estos garajes quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

I.B.5.1. Área de acceso y espera.

a) Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del garaje.

b) Se admite la utilización de aparatos elevadores de coches. En este caso, la plataforma se considerará válida como espacio de acceso y espera en la incorporación del vehículo a la vía pública. Deberá proyectarse, cuando menos, un aparato elevador de coches por cada 30 plazas de aparcamiento.

I.B.5.1.1. Dimensiones.

a) El ancho libre mínimo del área de acceso para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y con acceso único desde vías de ancho mayor o igual a 15,00 m será de 3,00 m, y si el acceso es desde vías de ancho menor a 15,00 m será de 4,00 m. Cuando el garaje tenga una capacidad superior a 100 vehículos y cuente con un único acceso, el ancho mínimo del mismo será de 5,00 m; cuando cuente con dos accesos independientes, el ancho de cada uno de ellos será como mínimo de 3,00 m.

b) El fondo libre mínimo del área de acceso, sin incluir superficies de dominio público, será de 4,50 m.

c) La altura libre mínima del área de acceso será de 2,30 m, permitiéndose reducir dicha altura hasta 2,10 m cuando dicha reducción no afecte a más del 15% de la superficie en planta del área de acceso.

d) La pendiente máxima admisible para la zona de acceso será del 5%.

e) La puerta tendrá como ancho mínimo el 90% de la vía interior a la que sirva, y una altura libre mínima de 2,10 m medidos con la puerta abierta, y se encontrará siempre en el plano de alineación del inmueble o alineado con la puerta del portal.

I.B.5.2. Vías de circulación y distribución.

a) Son las encargadas de la comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos.

b) Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

I.B.5.2.1. Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.

a) Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos, y del 14% en tramos curvos, medida sobre el eje de la vía.

b) El ancho libre mínimo de las rampas de circulación será de 3,00 m, y para más de 100 vehículos y acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros en la cara exterior de los giros, en todos los casos.

c) El radio de giro mínimo será de 3,50 m medido sobre el borde interior de la rampa tanto en las de sentido único como en las de doble vía diferenciada.

d) La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica, en elementos aislados, sin pasar del 15% de la superficie útil, de 2,10 m.

I.B.5.2.2. Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

a) El ancho libre mínimo de las vías de circulación y distribución con aparcamientos en batería será de 5,00 m. Si se trata de vías con aparcamientos en línea, o ángulo <math><45^\circ</math>, será de 3,30 m, y si se trata de vías sin acceso a plazas, el ancho mínimo será de 3,00 m.

b) El radio de giro mínimo, medido en la cara exterior de la vía, será de 6 m.

c) La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica, en elementos aislados, sin pasar del 15% de la superficie útil de 2,10 m.

d) La pendiente máxima de este tipo de vías será del 5%.

I.B.5.3. Áreas de aparcamiento.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas.

I.B.5.3.1. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

a) La longitud libre mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,70 m, y su ancho mínimo de 2,40 m. Se permitirán estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos cuya suma de superficies en planta sea menor de 0,1 m² siempre que, en la plaza, pueda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensiones mínimas 2,30 m × 4,70 m. Las plazas de aparcamiento se dibujarán tanto en el proyecto como en la obra ejecutada. La altura libre mínima será de 2,20 m, permitiéndose una altura crítica, en menos del 20% de su superficie de 2,00 m.

b) Las plazas delimitadas lateralmente por un tabique u obstáculo fijo similar deberán incrementar su ancho en 20 cm.

c) Todos los edificios dispondrán de las plazas de aparcamiento para uso de discapacitados reguladas por la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras.

d) En ningún caso se permitirá la disposición de plazas cerradas independientes de aparcamiento por cuestiones de seguridad y visibilidad.

I.B.5.4. Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en el DB-SU del CTE.

I.B.5.5. Dotaciones e instalaciones de los garajes.

Todos los garajes estarán dotados de, por lo menos, una toma de agua, y un sumidero.

I.B.6. Dotación de instalaciones.

a) Los edificios de viviendas deberán contar con el siguiente nivel dotacional de instalaciones:

- Instalación de suministro de agua.
- Instalación eléctrica.
- Instalación de evacuación de aguas.
- Instalación de telecomunicaciones además de la red de interfonía para comunicar el portal del edificio con las viviendas.
- Instalación de paneles solares, en su caso, según el DB-HE 4 del CTE.
- Instalación de ascensor en las condiciones reguladas en este anexo.
- Instalación de ventilación.

b) Salvo en el caso de las canalizaciones o conductos verticales de instalaciones, el trazado de las instalaciones comunes no podrán invadir las estancias de las viviendas.

II. Definiciones

Para la aplicación de las presentes normas de habitabilidad de viviendas, se entiende como:

II.1. Vivienda.

§ 12 Normas de habitabilidad de viviendas de Galicia

Espacio cerrado, destinado a alojamiento habitual de personas, para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad idóneas.

II.2. Vivienda unifamiliar.

Es aquella vivienda que tiene acceso individual desde un espacio público o bien a través de su propia parcela.

II.3. Pieza.

Espacio de la vivienda delimitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

II.4. Piezas vivideras.

Conjunto de piezas en los que se desarrolla la vida de los ocupantes de la vivienda que tienen obligatoriamente iluminación y ventilación natural al exterior. Son piezas vivideras las estancias y las cocinas.

II.5. Estancia.

Espacio interior habitable computable superficial y volumétricamente, con o sin delimitación, apto para acoger a los moradores de la vivienda. Son estancias la sala de estar, el comedor, los dormitorios, despacho, biblioteca, sala de juegos y cualquier otra que no sea un servicio ni espacio de comunicación.

II.6. Servicios.

Son el conjunto de piezas dotadas de las instalaciones necesarias para el desarrollo de su función. Son servicios: la cocina, cuarto de baño/aseo, lavadero, tendedero y también los espacios para almacenamiento general.

II.7. Espacios de comunicación.

Son espacios de comunicación los vestíbulos, pasillos, etc. destinados a comunicar las diferentes estancias y servicios de la vivienda.

II.8. Patio interior.

Es el espacio libre interior del edificio, que se encuentra dentro de la superficie del solar que ocupa el inmueble, y está destinado a proporcionar luz natural, ventilación y calidad ambiental a las estancias y servicios de la vivienda o a los espacios comunes del edificio.

II.9. Cuarto de baño practicable.

Cuarto de baño que pueda ser capaz de admitir su uso por personas de movilidad reducida, y además las dotaciones mínimas del cuarto de baño según las prescripciones establecidas en la normativa vigente

II.10. Superficie útil interior.

Es la superficie de la pieza que puede ser pisada, medida entre paramentos rematados. Del cómputo de la superficie útil quedará excluida la superficie ocupada en planta por cerramientos fijos o móviles, por elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal cuya suma sea superior a 0,1 m², y a las superficies de elementos exteriores como terrazas, balcones y galerías.

Cuando se trate de viviendas en disposición vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas por elementos estructurales verticales y por canalizaciones o conductos, se tomará el promedio aritmética de los valores correspondientes a las viviendas ubicadas en las plantas inferior y superior.

II.11. Luz directa.

Aquella luz natural recibida a través de las ventanas, cuya situación cumpla la siguiente condición:

En las piezas vivideras, cualquier punto de la ventana deberá tener visión, dentro de un ángulo de 90° cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 m ubicado paralelamente a la fachada a una distancia de 3 m.

En ventanas ubicadas en las vertientes de las cubiertas, se analizará el cumplimiento de esta determinación sustituyendo la ventana de la cubierta por su proyección sobre un plano que forme 90° con la horizontal, sea paralelo al marco inferior y pase por el centro de la ventana.

II.12. Vuelos.

Superficie o volumen construido que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada de la edificación.

II.13. Galería.

Solución tradicional de vuelo, en el que la zona semitransparente es superior al 75% de su superficie, y esté limitada en su lado interior por la envolvente principal de la edificación.

II.14. Fachada.

Envolvente vertical del edificio.

II.15. Sistemas de ahorro de agua.

Conjunto de elementos de una instalación, empleados en todos los puntos de consumo, que tenga por objeto una reducción del consumo del agua (limitadores de caudal del edificio, llaves de regulación, llaves monomando, limitadores de caudal de aparatos, descarga de cisternas de inodoros de bajo consumo, etc.).

II.16. Altura de coronación.

Es la máxima altura que el edificio puede llegar a conseguir en el plano de fachada de acuerdo con las disposiciones del planeamiento o la normativa urbanística de aplicación medida desde la rasante oficial.

II.17. Solar de geometría irregular.

Aquel solar en que alguno de sus lados contiguos a la alineación forma un ángulo superior a $\pm 15^\circ$ con la perpendicular.

II.18. Planta del edificio.

Cada uno de los niveles horizontales en que se desarrolla el edificio. Son plantas del edificio las plantas de sótano, la de semisótano, la planta baja, los entresuelos, las plantas tipo, la planta baja cubierta y/o la planta ático.

II.19. Cerramiento de fachada.

Cerramiento que constituye la envolvente vertical del edificio y lo separa del espacio exterior, de los balcones, de las terrazas o de las galerías.

II.20. Paramentos enfrentados.

A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se considerarán paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima entre paramentos enfrentados indicada en el apartado I.A.3 de estas normas.

II.21. Alineación de fachada.

Es la línea señalada que establece el límite que separa los suelos destinados a vía pública, espacios libres públicos o espacio exterior de las parcelas edificables y sus retranqueos.

II.22. Frente abierto.

Se entiende por frente abierto a una pieza, de un vuelo o cuerpo saliente, el hueco abierto en el cerramiento de la fachada que comunica la pieza con el vuelo o cuerpo saliente.

II.23. Ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada.

Son los ámbitos en que no existe planeamiento de detalle en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.

II.24. Ámbitos de planeamiento con ordenación detallada.

Son los ámbitos en que existe planeamiento de detalle en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.

ANEXO II

Regulación del trámite de excepción

II.1. Condiciones generales.

En el presente anexo se recogen los criterios y condiciones determinantes que justifican el recurso al trámite de excepción, se establecen los aspectos de la normativa de habitabilidad que pueden ser excepcionados y se determinan los límites a dicha excepción que, en ningún caso, pueden ser sobrepasados.

Según el tipo de excepción se indican los apartados y puntos de las NHV que pueden ser objeto de excepción. El resto de las determinaciones de la normativa de habitabilidad que no figuran expresamente recogidas como determinaciones objeto de excepción deberán ser cumplidas en su integridad.

El trámite de excepción, por su propia naturaleza, implica una ponderación de la propuesta y una valoración de las posibilidades de cumplimiento de la norma dentro de unos límites razonables.

Los límites establecidos en los apartados siguientes en ningún caso deben considerarse como determinaciones que, de cumplirse, impliquen la concesión automática de la excepcionalidad. Muy al contrario, suponen una condición necesaria pero en ningún momento suficiente para la concesión de la excepción. Ello es así porque dichos límites se encuentran por debajo de los que se consideraron convenientes establecer como norma general para el conjunto de las viviendas. Deberá ser el técnico municipal quien valore cuáles son las determinaciones de la norma, justificadas por la singularidad del caso a que de pie a la excepción, que pueden ser eximidas de cumplimiento y cuales no, procurando el mayor cumplimiento posible de determinaciones y, en aquellos aspectos en los que se concede la excepción, tratando de que la solución se acerque lo más posible a las determinaciones establecidas en el presente decreto como norma general.

II.2. Trámite de excepción en edificios construidos sobre solares residuales.

1. Criterios o condiciones determinantes de la excepción.

Únicamente podrán exceptuarse las viviendas o edificios a construir en solares residuales definidos en el artículo 3.

Este apartado no será de aplicación en solares vacíos en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales, que se regirán por el apartado II.3 del presente anexo.

2. Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

Dependiendo de las causas que determinen la condición de solar residual, podrá exceptuarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Cuando la configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra estancia den a la fachada o al espacio exterior.

Podrá exceptuarse:

– La exigencia de que una segunda estancia tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado I.A.1.1

b) Cuando la superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permita la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m².

Podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el apartado I.A. 3 de las normas de habitabilidad.

II.3. Trámite de excepción en actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solares residuales en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales.

1. Criterios o condiciones determinantes de la excepción.

Podrá solicitarse el trámite de excepción en los siguientes supuestos:

a) Cuando en una edificación existente se pretendan realizar obras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios para uso de personas con problema de movilidad.

b) Cuando las condiciones de los espacios públicos, patios de manzanas o patios de parcela existentes a los que se abren las viviendas de la edificación a rehabilitar, no reúnan los requisitos mínimos exigibles en los apartados 1.A.1.1 y I.B.2.

c) Cuando la edificación a rehabilitar cuente con viviendas en planta baja que no cumplan los requisitos de protección de vistas desde la calle o espacios públicos indicados en el párrafo 4 del apartado 1.A.1.2. o en los casos de ampliación de viviendas mediante la incorporación de los espacios situados en la planta baja.

d) Cuando las condiciones de los elementos a conservar, por aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento municipal, hagan imposible el cumplimiento de las determinaciones de estas normas.

e) Cuando la superficie edificable del solar o edificio, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes, no permite la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual de 50 m²

f) En los casos de remodelación de viviendas recogidos en el artículo 14 cuando se justifique la imposibilidad del cumplimiento de las determinación del artículo 14 punto 1 apartado C del presente decreto o la necesidad de incrementar el número de estancias en función de las necesidades de los usuarios de las mismas o debido a que algunas piezas de las viviendas resultan excesivamente grandes según los estándares actuales de las viviendas.

g) Cuando la configuración del solar o el edificio no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra estancia den a fachada o a espacio exterior.

2. Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

2.1 En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado A del punto anterior, podrá exceptuarse:

El cumplimiento de las determinaciones del anexo I exigibles a las viviendas y elementos comunes de los edificios que estén afectados por las obras.

2.2 En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado B del punto anterior podrá exceptuarse:

– El cumplimiento de las determinaciones exigibles a dichos espacios en los apartados 1.A.1.1 y I.B.2 siempre que se mantengan las dimensiones actuales de los mismos.

– El cumplimiento de las condiciones del apartado I.B.1 definidas por remisión al apartado I.B.2.

2.3 En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado C del punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones relativas a la protección de vistas desde los espacios públicos indicadas en el párrafo d) del apartado I.A.1.2

2.4 En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado D podrá exceptuarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

– El cumplimiento de las determinaciones de los apartados: I.A.1, I.A.2, I.A.3 del anexo I.

– El cumplimiento de las determinaciones del apartado I.B. del anexo I siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en ese apartado que cumplía la edificación existente.

2.5 En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado E del punto anterior, podrá exceptuarse:

- El cumplimiento de las determinaciones de los apartados: I.A.1, I.A.2, I.A.3 del anexo I.
- El cumplimiento de las determinaciones del apartado I.B del anexo I. siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en ese apartado que cumplía la edificación existente.

2.6 En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado F del punto anterior, podrá exceptuarse:

- El cumplimiento de las determinaciones de los apartados: I.A.1, I.A.2, I.A.3 del anexo I.

2.7 En el caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado G del punto anterior, podrá exceptuarse:

- La exigencia de que una segunda estancia tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado I.A.1.1

II.4. Trámite de excepción al capítulo VII.–Innovación tipológica y constructiva.

1. Criterios o condiciones determinantes de la excepción.

Los criterios serán los propuestos por el promotor público o privado de la innovación que solicite un procedimiento especial de innovación tipológica y constructiva. Tendrán que aportar un proyecto técnico cuyas características de innovación tipológica y constructiva destaquen por su funcionalidad, accesibilidad u otras características sobresalientes que se alejen del especificado en las normas vigentes.

2. Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

Únicamente podrán exceptuarse los proyectos que por sus características innovadoras en el diseño del edificio o sus innovaciones tipológicas o constructivas tengan la consideración de proyectos I+D+i.

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 12 Normas de habitabilidad de viviendas de Galicia

ANEXO III



| | | |
|--|---|-------------------------------|
| PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE INNOVACIÓN TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA | CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO VI433B | DOCUMENTO SOLICITUD |
|--|---|-------------------------------|

DATOS DEL SOLICITANTE

| | | | |
|-----------|---------------|-----------|--------------------|
| PROMOTOR | | | CIF |
| DIRECCIÓN | | LOCALIDAD | |
| PROVINCIA | CÓDIGO POSTAL | TELÉFONO | CORREO ELECTRÓNICO |

Y, en su representación:

| | | |
|-----------|---------------|--------------------|
| APELLIDOS | NOMBRE | DNI |
| DIRECCIÓN | | LOCALIDAD |
| PROVINCIA | CÓDIGO POSTAL | CORREO ELECTRÓNICO |

DATOS DE LA EDIFICACIÓN

| | | |
|----------------------------------|------------------------|--------------|
| LOCALIZACIÓN | CARACTERÍSTICAS | |
| LOCALIDAD | SUPERFICIE: | Nº VIVIENDAS |
| PROVINCIA | PARCELA | Nº PLANTAS |
| PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE | EDIFICACIÓN | |

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTUACIÓN JUSTIFICATIVA DE LAS CONDICIONES QUE MOTIVAN EL INCUMPLIMIENTO DEL DECRETO.

- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.
- DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD INCOMPATIBLES CON LA ACTUACIÓN.
- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER INNOVADOR DE LA ACTUACIÓN EN LO RELATIVO A LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA.
- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER INNOVADOR DE LA ACTUACIÓN EN LO RELATIVO A LAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS.
- MEDIDAS ALTERNATIVAS A ADOPTAR EN EL PROYECTO PARA GARANTIZAR LAS ADECUADAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
- PLANOS DEL EMPLAZAMIENTO.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- ANEXO FOTOGRÁFICO DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.

OTROS DOCUMENTOS QUE SE CONSIDERE CONVENIENTE APORTAR (P.E.: PLANOS, FICHAS DE MATERIALES, .ETC.....)

| | | | | | | | | | |
|---|---|----------|----------------------|---------------------|------------------|--|------------------|--|-----------------|
| LEGISLACIÓN APLICABLE <i>Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.</i> | (A rellenar por la Administración) | | | | | | | | |
| FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO REPRESENTA _____, de _____ de _____ | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">RECIBIDO</td> <td style="padding: 5px;">NÚMERO DE EXPEDIENTE</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">REVISADO Y CONFORME</td> <td style="padding: 5px;">FECHA DE ENTRADA</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">FECHA DE EFECTOS</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">FECHA DE SALIDA</td> </tr> </table> | RECIBIDO | NÚMERO DE EXPEDIENTE | REVISADO Y CONFORME | FECHA DE ENTRADA | | FECHA DE EFECTOS | | FECHA DE SALIDA |
| RECIBIDO | NÚMERO DE EXPEDIENTE | | | | | | | | |
| REVISADO Y CONFORME | FECHA DE ENTRADA | | | | | | | | |
| | FECHA DE EFECTOS | | | | | | | | |
| | FECHA DE SALIDA | | | | | | | | |

Director Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS)

§ 13

Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 177, de 17 de septiembre de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2013-90252

La Comunidad Autónoma de Galicia tiene atribuida, en virtud de lo establecido en el artículo 27.21 del Estatuto de autonomía, la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

La aprobación de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, define y clasifica los campamentos de turismo en su título IV, remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario en lo referente a los requisitos y condiciones de funcionamiento, instalaciones y servicios.

En la actualidad, los campamentos de turismo se regulan por el Decreto 143/2006, de 27 de julio, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia.

A pesar de tratarse de una norma reciente, se hace necesario la aprobación de un nuevo decreto, por una parte para dar cumplimiento a lo establecido en la actual Ley 7/2011, del 27 de octubre, del turismo de Galicia, y por otra para la adaptación de la reglamentación de los campamentos de turismo a lo previsto en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Las principales novedades introducidas en este decreto se refieren a la simplificación administrativa, eliminándose imposiciones como el sellado de precios, siendo sustituido por una adecuada publicidad de los mismos, de la obligación de contar con un reglamento de régimen interior o la supresión de la necesidad de contar con un/una director/a al frente del establecimiento o bien la supresión de cuantías mínimas en los seguros de responsabilidad profesional.

Se simplifican, asimismo, las categorías al pasar de cuatro categorías a tres.

Asimismo, se establece para los campamentos de categoría superior la obligación de disponer de un área para autocaravanas y caravanas en tránsito con toma de agua y vertederos para la evacuación del contenido de wc químicos, además de recoger de manera específica las autocaravanas como elementos de alojamiento dentro de los campamentos de turismo.

Por lo que respecta a los órganos competentes, el Decreto 196/2012, de 27 de septiembre, por el que se crea la Agencia de Turismo de Galicia y se aprueban sus estatutos, establece en su disposición adicional primera que la Agencia Turismo de Galicia asume, desde su constitución, las competencias, recursos y medios materiales que le corresponden en la actualidad a la Secretaría General para el Turismo, a los servicios de Turismo en las jefaturas territoriales, que habían quedado suprimidos en el momento de

dicha constitución, subrogándose la agencia en todas las relaciones jurídicas, bienes, derechos y obligaciones derivados del ejercicio de las competencias de dicho órgano.

El artículo 4 del citado Decreto 196/2012 dispone que, de acuerdo con la descentralización funcional autorizada por la disposición adicional cuarta de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, así como con lo previsto en el artículo 3.1 d) de la citada ley, las competencias atribuidas por la normativa sectorial vigente en materia de turismo a las jefaturas territoriales competentes en materia de turismo, centro directivo competente en materia de turismo y consellería competente en materia de turismo, quedan atribuidas a los órganos de estructura de la Agencia, con excepción de las competencias atribuidas a la persona titular de la consejería competente en materia de turismo, que se entenderán atribuidas a la persona titular de la Consejería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, sin perjuicio de la posible delegación de su ejercicio de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 16/2010, del 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia.

Este decreto consta de 65 artículos, agrupados en siete capítulos, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, dos disposiciones finales y cinco anexos.

El capítulo I regula las disposiciones generales relativas al objeto y ámbito de aplicación, concepto, normativa aplicable, clasificación y distintivo de campamento de turismo verde.

El capítulo II se ocupa de los requisitos generales, estructurándose en cuatro secciones dedicadas a los requisitos técnicos del terreno y de los servicios, a los requisitos de las instalaciones estables de alojamiento temporal y de otras edificaciones, a la capacidad y a los distintivos y publicidad.

El capítulo III establece el régimen de funcionamiento, regulando el carácter público de los campamentos de turismo, la posibilidad de limitar el acceso a menores de dieciséis años, la acreditación de la identidad, prestación de los servicios, información, libro de inspección y hojas de reclamaciones, las prohibiciones y el seguro de responsabilidad civil.

El capítulo IV recoge los requisitos de los campamentos de turismo según su categoría, estructurándose en tres secciones según la categoría de los campamentos: de categoría superior, de primera categoría y de segunda categoría.

El capítulo V regula los campamentos que podrán recibir el distintivo de campamentos turismo verde.

El capítulo VI establece el procedimiento de autorización, cambios y bajas, desarrollando la previsión contenida en el artículo 45 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

Este capítulo se divide en dos secciones relativas respectivamente al procedimiento para la emisión del informe potestativo previo y al procedimiento para la autorización de apertura y clasificación turística.

El capítulo VII bajo la rúbrica de «Disciplina turística» remite a la Ley del turismo de Galicia en lo que respecta a la determinación de las sanciones de los incumplimientos de lo dispuesto en este decreto.

La disposición adicional faculta a la persona titular de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia para dictar las órdenes para la modificación de los anexos que acompañan a este decreto.

La disposición transitoria primera regula el régimen transitorio de esta norma que no se aplicará a los expedientes en curso en su entrada en vigor. La disposición transitoria segunda establece la reclasificación de oficio, previa audiencia al interesado, de los establecimientos autorizados con anterioridad, por que se modifiquen las categorías existentes.

En su virtud, a propuesta del vicepresidente y conselleiro de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consejo de la Xunta en su reunión del día cinco de septiembre de dos mil trece,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Esta disposición regula la actividad turística de alojamiento en la modalidad de campamentos de turismo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Las disposiciones de esta norma no serán de aplicación a los campamentos juveniles, albergues, centros y colonias de vacaciones escolares, así como a toda clase de acampadas que estén reguladas por sus normas específicas, y a las actividades y empresas de alojamiento excluidas en el artículo 53, apartados 2 y 3 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

Artículo 2. *Concepto.*

1. Se considera campamento de turismo el establecimiento de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado y dotado de las instalaciones y servicios que se establecen en el presente decreto, esté destinado a facilitar, mediante contraprestación económica, la estancia temporal en tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas o cualquier elemento semejante fácilmente transportable, así como en otras instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal que sean explotados por la misma persona titular del campamento.

2. Se entiende por instalaciones estables, destinadas al alojamiento temporal, las instalaciones de elementos fijos prefabricados de madera o similares tipo cabaña, bungalow, u otros elementos transportables y/o desmontables, siempre que se trate de edificaciones independientes o pareadas de planta baja, con una altura mínima de 2,30 metros y máxima de 3 metros contada desde el suelo a la línea de cornisa.

Artículo 3. *Normativa aplicable.*

Los campamentos de turismo se someterán a las prescripciones de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, a lo establecido en el presente decreto y a la normativa sectorial que, en su caso, les resulte de aplicación.

Artículo 4. *Clasificación.*

Los campamentos de turismo se clasifican, de acuerdo con sus instalaciones y servicios, en las tres categorías siguientes: superior, primero y segundo.

Artículo 5. *Distintivo de campamento de turismo verde.*

El distintivo de campamento de turismo verde podrá otorgarse por la Agencia Turismo de Galicia a los campamentos que, con independencia de la categoría que ostenten, cumplan además con los requisitos establecidos en el artículo 52.

CAPÍTULO II

Requisitos generales

Sección 1.ª Requisitos técnicos del terreno y de los servicios

Artículo 6. *Régimen jurídico de los terrenos.*

1. Los campamentos de turismo deberán situarse en una única finca o predio.

2. Los terrenos sobre los cuales se autorice la implantación de campamentos de turismo deben mantenerse en situación de indivisión, que deberá inscribirse mediante anotación en el Registro de la Propiedad, en tanto se mantenga el citado uso.

Artículo 7. Zona de acampada.

En la zona destinada la acampada se permitirán los siguientes usos:

- a) La estancia temporal en tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas y cualquier elemento semejante y fácilmente transportable.
- b) La estancia temporal en instalaciones estables, definidas en el artículo 2.2, destinadas al alojamiento temporal.

Artículo 8. Parcelas.

1. La superficie destinada a acampada estará dividida en parcelas de terreno destinadas a la instalación de tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas y otros elementos semejantes fácilmente transportables, las instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal y al estacionamiento de un automóvil por parcela, excepto lo previsto en el punto 3 de este artículo. Cada parcela tendrá convenientemente señalizadas, mediante hitos, marcas o separaciones vegetales, sus límites y el número que le corresponda.

2. En cada campamento y dentro del terreno dedicado a la acampada, la Agencia Turismo de Galicia podrá permitir, tras la solicitud del/de la interesado/a, dejar sin parcelar hasta un diez por ciento de dicho terreno, sin distinción de categoría.

En las zonas sin parcelar, las tiendas de campaña o elementos semejantes fácilmente transportables destinados a acampada deberán disponer de una zona libre entre ellas de dos metros que permitan deambular alrededor en todo su perímetro.

En esta zona se colocará un cartel indicador con el número máximo de personas que pueden acampar en ellas, que se determinará a razón de los siguientes parámetros:

- a) Dieciséis metros cuadrados por persona usuaria turística en la categoría superior.
- b) Catorce metros cuadrados por persona usuaria turística en la primera categoría.
- c) Doce metros cuadrados por persona usuaria turística en la segunda categoría.

3. Los establecimientos podrán disponer de parcelas en las que se prevea el aparcamiento de vehículos en lugar diferente al de la parcela destinada a tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas u otros elementos similares fácilmente transportables. En este caso, según la categoría del campamento, podrán descontarse de la superficie que le corresponda a la parcela quince metros cuadrados, y el lugar destinado a aparcamiento llevará el número de la parcela a que corresponda.

En los campamentos a los que no sea posible el acceso con automóviles debido a condiciones geográficas o limitaciones medioambientales, así como en aquellos en los que esté restringido con carácter permanente el citado acceso por la normativa vigente, las parcelas no tendrán que contar con la superficie reservada para el estacionamiento de automóviles, pudiendo descontarse de la superficie que le corresponda los quince metros cuadrados a los que se refiere el párrafo anterior.

4. La superficie de ocupación de cada parcela destinada a la instalación de tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas y otros elementos similares fácilmente transportables, será como máximo, el 60% de la superficie de la misma. En cada parcela solo podrá instalarse una tienda o elemento similar y un vehículo. Excepcionalmente, la persona titular del establecimiento, a petición del/de la interesado/a, podrá autorizar la instalación de una tienda adicional cuando los/las usuarios/as formen parte del mismo grupo, siempre que no suponga que acampen en una misma parcela más de seis personas.

Artículo 9. Estancia máxima.

1. La estancia del usuario/a turístico no podrá superar el período autorizado de apertura del camping.

2. En ningún caso, los campamentos de turismo pueden constituir la residencia habitual de las personas usuarias turísticas. No respetar esta prohibición podrá dar lugar a la pérdida de la calificación del establecimiento como campamento de turismo.

Artículo 10. *Prohibición de la venta o alquiler de parcelas e instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal.*

1. La utilización de los servicios de los campamentos de turismo será siempre en la condición de persona usuaria turística, quedando prohibida la venta o alquiler de parcelas e instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal en los campamentos de turismo sujetos a esta norma. Terminado el período de la estancia, las parcelas deben quedar desalojadas totalmente, salvo en lo que respecta a las instalaciones estables con las que cuente el establecimiento.

2. Se prohíbe, asimismo, la instalación en parcelas de cierres, pavimentos, vertederos y cualquier otro de naturaleza análoga que no estén regulados en la presente norma.

3. El incumplimiento de esta norma dará lugar a las responsabilidades administrativas correspondientes.

Artículo 11. *Accesos.*

1. Los accesos al campamento deberán contar con un firme conforme a las características del medio y dotado de las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad, según el volumen de tráfico.

2. La anchura mínima de la entrada de acceso principal al campamento será de cinco metros, con márgenes de respeto para los/las peatones de una anchura mínima de un metro.

Artículo 12. *Vías interiores.*

1. Todos los campamentos dispondrán de vías interiores suficientes en número, longitud y anchura para permitir la circulación de equipos móviles de extinción de incendios y un rápido traslado en caso de emergencia.

2. En cualquier caso, la anchura no podrá ser inferior a cinco metros en vías con dos sentidos de marcha y a tres metros si la vía es de sentido único.

Artículo 13. *Sistema de protección contra incendios.*

1. Todos los campamentos deberán, además de cumplir lo establecido en las normas específicas que le sean de aplicación, disponer de las siguientes instalaciones y cumplir con las medidas de prevención que se detallan a continuación:

a) Extintores de polvo antibrasa de seis kilogramos de capacidad, en número de uno por cada veinte parcelas o fracción, situados en lugares visibles de fácil acceso y a una distancia máxima de 40 metros entre ellos.

b) Luces de emergencia en los lugares previstos para la salida de personas o vehículos en caso de incendio, así como en todos los lugares de uso común.

c) En la recepción de los campamentos de turismo y de forma bien visible, se colocará un plano del terreno con indicación de los lugares en los que están los extintores y las salidas, acompañado del siguiente aviso escrito en gallego, castellano e inglés: situación de los extintores y salidas para caso de incendio.

d) Los campamentos de turismo situados en zonas forestales deberán cumplir las disposiciones que dicten los organismos competentes para la prevención de incendios forestales.

e) En el caso de que en el campamento se autorice a hacer parrilladas, deberá delimitarse una zona para ellas, especificando las distancias mínimas a las parcelas del campamento.

f) La apertura de todas las puertas de utilización en caso de incendio deberá ser en el sentido de salida o bien en doble sentido.

g) El almacenaje de materiales líquidos, especialmente de botellas de gas, no se podrá efectuar sin las correspondientes instalaciones de seguridad, conforme a la normativa específica sobre la materia.

h) Los trabajos que se deban realizar y puedan suponer riesgos de incendio, sobre todo el transporte de materiales inflamables y la soldadura, requerirán la previa autorización

expresa, por escrito, de la persona titular del establecimiento, que tomará las medidas de precaución adecuadas a cada caso.

i) El personal del campamento de turismo deberá conocer el uso de los extintores y realizar, como mínimo una vez cada año al comienzo de la temporada, ejercicios prácticos de extinción de incendios.

Artículo 14. *Agua potable.*

1. Los campamentos de turismo, que realizan el suministro de agua por manantiales propios, deberán disponer de la correspondiente autorización o concesión, según proceda, para el uso privativo de las aguas emitida por la Administración hidráulica competente.

Los campamentos de turismo previstos en el párrafo anterior, antes de iniciar la temporada turística, y en todo caso una vez al año, acreditarán la potabilidad del agua, ante el área provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, mediante certificado expedido por un laboratorio público o privado, que esté acreditado o certificado, que especifique que el agua en el punto de entrega al consumidor o consumidora es apta para el consumo humano. Sin este requisito previo el campamento no podrá iniciar la temporada de funcionamiento.

Si el suministro de agua se realiza por la red municipal correspondiente, el campamento quedará exento de ese requisito.

2. Para garantizar el normal suministro de agua potable, los campamentos dispondrán de los correspondientes depósitos de reserva calculados para una capacidad mínima de cien litros por plaza y día, y para un mínimo de tres días de uso.

Si el suministro de agua se realiza por la red municipal, el campamento quedará exento de este requisito.

3. En las zonas comunitarias de consumo de agua se instalarán rótulos donde se haga referencia al uso racional del agua.

4. En caso de utilización de aguas no potables para riego, evacuaciones u otras finalidades para las que no sea necesaria la potabilidad del agua, sus conducciones deberán estar suficientemente protegidas y no conectadas a las del agua potable, señalando sus puntos de captación con la indicación no potable, en gallego, castellano e inglés o con la simbología correspondiente.

Artículo 15. *Tratamiento y evacuación de aguas residuales.*

Los vertidos al dominio público hidráulico o marítimo-terrestre de las aguas residuales generadas en el establecimiento deberán contar con la correspondiente autorización emitida por la Administración hidráulica competente. En el caso de que el vertido se efectúe a la red de alcantarillas deberá contar con el correspondiente permiso emitido por la Administración titular de la red.

Artículo 16. *Tratamiento y recogida de la basura.*

Para la recogida de la basura, los campamentos de turismo deberán contar con los contenedores necesarios para efectuar la recogida selectiva de la basura en la forma prevista en las ordenanzas municipales del ayuntamiento donde esté el campamento o, en su defecto, en el sistema previsto para esa zona en el Plan de gestión de residuos urbanos de Galicia.

Artículo 17. *Instalación eléctrica.*

1. La capacidad de suministro eléctrico se determinará después del informe del organismo competente en función de las parcelas con toma de corriente, de las instalaciones y de los servicios con los que cuente el campamento, según el anteproyecto de las obras.

2. Deberá garantizarse la adecuada iluminación del campamento, mediante balizas de un metro de altura como máximo. En las vías de evacuación y en las zonas de paso común se dispondrá de iluminación de emergencia.

3. La red de distribución interior deberá estar soterrada y protegida, debiendo permanecer durante la noche permanentemente encendidos puntos de luz en la entrada del

campamento, en los servicios sanitarios y en los demás lugares estratégicos que resulten necesarios para facilitar el tránsito por el interior.

4. En todos los enchufes de uso público, que deberán estar protegidos de modo adecuado y contarán con toma de tierra, se indicará su voltaje.

Artículo 18. *Acreditación documental.*

La persona titular del campamento de turismo tendrá que tener a disposición de la inspección turística los correspondientes documentos que acrediten el cumplimiento del dispuesto en los artículos 13, 14, 15, 16 y 17.

Artículo 19. *Cerramientos.*

Los campamentos deberán estar cerrados en todo su perímetro, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. Para la elección de los materiales que se utilicen en las vallas o muros deberá tenerse en cuenta su disposición y color, con el fin de permitir su integración armónica con el entorno.

Artículo 20. *Señalización.*

1. La señalización que los campamentos instalen en sus entradas y caminos será de tipo normalizado, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

2. Las vías interiores del campamento, además de las señales indicativas de los diferentes servicios e instalaciones, contarán con las señales reglamentarias, de velocidad máxima 10 km/h, prohibición de señales acústicas y prohibición de circulación de vehículos durante el período de descanso y silencio que se señale.

Artículo 21. *Servicios higiénicos.*

1. Todos los campamentos dispondrán de los bloques de servicios higiénicos necesarios para que ninguna parcela esté a más de doscientos metros de distancia de uno de esos bloques, y serán totalmente independientes los de hombres y los de mujeres. Dentro de cada bloque de servicios, los retretes estarán separados de las duchas y de los lavabos. Estos servicios contarán con instalaciones específicas para personas con discapacidad o movilidad reducida.

2. Las instalaciones de los servicios higiénicos deberán estar dotadas de una ventilación amplia y directa al exterior.

3. Deberán existir instalaciones especiales para la evacuación del contenido de los depósitos de aguas residuales de tratamiento químico de caravanas y autocaravanas.

Artículo 22. *Limitaciones para la instalación de los campamentos de turismo.*

1. No podrán instalarse campamentos de turismo, de conformidad con las limitaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable:

a) En zona de dominio público hidráulico ni en la zona de servidumbre asociada, según lo establecido en la normativa de aguas.

b) En terrenos situados en la zona de policía prevista en la normativa de aguas, salvo que se disponga de la pertinente autorización emitida por la Administración hidráulica competente.

c) En terrenos situados en zonas con riesgo significativo de inundación, salvo que se cuente con autorización emitida por la Administración hidráulica competente, respetando en todo caso lo establecido en la planificación hidrológica y los planes de gestión de inundaciones y limitando con carácter general la instalación de campamentos en la zona de flujo preferente.

d) En terrenos que por cualquier causa resulten peligrosos o insalubres.

e) En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definitoria de la ribera de las lagunas en una distancia de 50 metros.

f) En la zona delimitadora del perímetro de protección de la captación de aguas potables para el abastecimiento de núcleos de población y a menos de 300 metros de los puntos de evacuación de aguas residuales de un núcleo urbano o industrial.

g) En las cercanías de instalaciones en las que se desarrollen actividades sometidas a evaluación ambiental, de acuerdo con la normativa reguladora de la referida materia.

h) En terrenos situados en la zona de protección de una carretera o red ferroviaria.

i) En terrenos por los que discurran líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión.

l) En terrenos situados a menos de 200 metros de yacimientos arqueológicos, monumentos o conjuntos histórico-artísticos integrantes del patrimonio cultural de Galicia.

m) En aquellos terrenos o lugares que, por exigencias de interés militar, industrial, comercial, turístico o de protección de espacios naturales o de otros intereses o servidumbres públicas, esté expresamente prohibido por disposiciones legales o reglamentarias, u ordenanzas y reglamentos locales. En el supuesto de que las disposiciones que regulen la protección de espacios naturales no establezcan expresamente las referidas prohibiciones, se necesitará la previa aprobación de la consellería competente en materia de medio ambiente.

n) En los demás terrenos y lugares en que lo prohíba la normativa sectorial que resulte de aplicación.

2. En todo caso, para la localización de nuevos campamentos de turismo habrá que atenerse a lo previsto en la normativa y en el planeamiento urbanístico que sea de aplicación.

Sección 2.ª Requisitos de las instalaciones estables de alojamiento temporal y de otras edificaciones

Artículo 23. Requisitos de las instalaciones estables.

1. La Agencia Turismo de Galicia podrá autorizar en los campamentos de turismo instalaciones estables de las definidas en el artículo 2.2 destinadas al alojamiento temporal siempre que su instalación conste expresamente en el proyecto técnico para el cual se conceda la correspondiente licencia municipal.

2. Estas instalaciones estables no tendrán, en ningún caso, carácter de residencia habitual, de las personas usuarias turísticas.

3. Quedan expresamente prohibidos los aprovechamientos bajo cubierta.

Artículo 24. Composición.

Las instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal contarán, como mínimo, con dormitorio y cocina, con iluminación y ventilación directa al exterior, y cuarto de baño o aseo, dotado como mínimo con ducha, lavabo e inodoro que estará en pieza separada y contará con ventilación directa o forzada.

Artículo 25. Ocupación máxima de la parcela.

Las instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal no podrán ocupar más del 60 por ciento de la superficie de la parcela, debiendo existir una distancia mínima de 3 metros entre ellas y de 3 metros al perímetro del campamento. La superficie máxima de la instalación no será superior a 40 m², y su capacidad no podrá superar las 6 plazas de alojamiento.

Artículo 26. Características constructivas.

Las instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal deberán adaptarse al ambiente y características del entorno y los materiales empleados en las fachadas y cubiertas deberán armonizar con el paisaje en el que se sitúen. En todo caso, se procurará que la totalidad de estas construcciones respondan a un mismo diseño.

Artículo 27. Edificaciones y construcciones permitidas.

En los campamentos de turismo únicamente podrán instalarse elementos fijos, de planta baja, que tengan por objeto satisfacer las necesidades colectivas de las personas acampadas, tales como la recepción, el supermercado, el comedor o restaurante, el bar o

cafetería, los bloques de servicios higiénicos y las oficinas, y los dedicados exclusivamente al personal de servicio.

Artículo 28. *Servicios de restauración.*

1. Cuando con independencia de los servicios propios del establecimiento, se ofrezcan al público en general servicios de restauración integrados en la misma unidad de explotación, estos se regirán por las normas específicas que le sean de aplicación a estos establecimientos, siendo necesaria clasificación turística independiente para cada tipo de establecimiento de restauración.

2. Para el caso de que fuera necesario compartir determinados espacios comunes de los establecimientos, no se perjudicarán los derechos de la clientela, adoptándose las medidas necesarias para evitar molestias a los usuarios y usuarias del campamento.

Sección 3.ª Capacidad

Artículo 29. *Capacidad total de alojamiento del campamento de turismo.*

La capacidad máxima de alojamiento de cada campamento de turismo estará determinada por la suma de las plazas de alojamiento en instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal, más el resultado de dividir entre 20 la superficie calculada en metros cuadrados destinada al alojamiento temporal en tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas y cualquier elemento semejante fácilmente transportable computando tanto la zona parcelada como las posibles zonas sin parcelar.

Artículo 30. *Capacidad de las instalaciones estables.*

1. La capacidad en plazas vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios reservándose un mínimo de 3 metros cuadrados por plaza con un máximo de 6 plazas por cada instalación estable.

2. Cuando se trate de literas, la capacidad por plaza podrá reducirse a 2 metros cuadrados. No se permitirán literas de 3 pisos.

3. Las camas de 2 plazas deberán tener una anchura igual o superior a 1,35 metros.

Sección 4.ª Distintivos y publicidad

Artículo 31. *Placa identificativa.*

1. En todos los campamentos será obligatoria la exhibición, al pie de la entrada principal, de una placa normalizada, en la que figurará el distintivo correspondiente a la clase de establecimiento de alojamiento turístico y a su categoría.

2. El distintivo deberá ser exhibido también en la entrada de la recepción del campamento y tendrá que figurar, de forma destacada, con semejante grafismo y en las dimensiones que resulten adecuadas en cada caso, en los justificantes de pago y en cualquier otro material impreso, incluida la propaganda que utilice la empresa.

3. Las características y dimensiones de las placas identificativas son las que figuran en el anexo I de este reglamento.

CAPÍTULO III

Régimen de funcionamiento

Artículo 32. *Carácter público de los campamentos de turismo.*

1. Los campamentos de turismo serán considerados como establecimientos públicos.

2. No obstante, el acceso a ellos podrá condicionarse al cumplimiento de un reglamento de régimen interno, entendiéndose como tal el documento mediante el cual la persona titular del establecimiento podrá tener a disposición de las personas usuarias turísticas normas para facilitarle el conocimiento y uso de los diferentes bienes y servicios, así como las reglas

de conducta. Este reglamento, que en ningún caso contravendrá la normativa vigente, deberá anunciarse en un lugar visible de acceso al establecimiento.

Artículo 33. Menores de dieciséis años.

La persona titular del campamento podrá limitar el acceso a las personas menores de dieciséis años que no aparezcan acompañadas de una persona que se haga responsable de ellas, así como asegurarse de que esos o esas menores cuentan con la pertinente autorización de sus progenitores/as o guardadores/as.

Artículo 34. Acreditación de la identidad.

Para alojarse en un campamento, la clientela deberá acreditar documentalmente su identidad conforme a la normativa vigente en la materia.

Artículo 35. Prestación de servicios.

El personal encargado del establecimiento velará especialmente por el correcto funcionamiento y prestación de los servicios.

Artículo 36. Información.

1. La recepción del campamento de turismo, que estará situada en las cercanías de la entrada al establecimiento, constituirá el centro de reunión con la clientela a efectos administrativos y de información.

2. En la recepción, y de manera bien visible, se expondrán los siguientes documentos:

a) Autorización de apertura y clasificación turística, expedida por la Agencia Turismo de Galicia, el aforo y los símbolos de calidad normalizados.

b) Período anual de funcionamiento.

c) Plano del campamento, en lo que conste la situación y límites de cada una de las parcelas, así como la numeración correspondiente, y situación de los diferentes servicios.

d) Carteles con los precios de los diferentes servicios.

e) Certificado expedido por un laboratorio público o privado, que esté acreditado o certificado, de que el agua en el punto de entrega a las personas consumidoras es apta para su consumo o bien aviso de que el agua del campamento procede de la correspondiente red municipal.

f) Relación de horarios de funcionamiento de los diferentes servicios, y el horario de descanso y silencio que tendrá una duración mínima de ocho horas, dentro del período comprendido entre las 23.00 horas y las 9.00 horas.

g) Aviso de la existencia de hojas oficiales de reclamación a la disposición de la clientela.

h) Régimen de uso de servicios e instalaciones, y el reglamento de régimen interior.

i) Plano señalado en el punto 1 c) del artículo 13.

3. El registro de entradas y salidas de clientes estará en la recepción a disposición de los miembros de las fuerzas y cuerpos de seguridad con competencia en la materia.

Artículo 37. Libro de inspección y hojas de reclamaciones.

1. En todos los campamentos de turismo deberá existir un libro de visitas de la inspección turística a disposición de las inspectoras e inspectores de turismo.

2. Igualmente, en los campamentos de turismo deberá tenerse a disposición de las usuarias y usuarios turísticos hojas de reclamaciones turísticas y entregarles un ejemplar, de forma inmediata, cuando lo soliciten.

Artículo 38. Prohibiciones.

1. Queda prohibido a las personas usuarias turísticas alojadas en los campamentos:

a) Perturbar el silencio o descanso de los/las demás usuarios/as turísticos/as en las horas nocturnas que se fijen y cuyo número no podrá ser inferior a 8 horas ininterrumpidas.

En ese período debe establecerse el cese de la circulación de toda clase de vehículos a motor.

b) Hacer fuego, fuera de las zonas habilitadas para hacer parrilladas.

c) Hacerse acompañar por animales que manifiestamente supongan un peligro o molestia para los/las usuarios/as turísticos/as. En todo caso los animales de compañía excepto los perros de asistencia para personas con discapacidad, tales como perros, gatos o similares, permanecerán atados dentro de la parcela correspondiente a su dueño/a, quien se encargará de eliminar la suciedad que produzcan. Igualmente, cuando se conduzcan fuera de la misma se hará con correa y bozal, al menos, hasta los límites del campamento.

d) Portar armas u objetos que puedan causar accidentes.

e) Abandonar residuos o basura fuera de los recipientes destinados a ellos y, especialmente, echarlos en los arroyos, pozos, fuentes, vías públicas, o alrededores del campamento.

f) Introducir en el campamento a personas no alojadas sin la previa autorización del personal del campamento de turismo.

g) Colocar cuerdas, cordeles o similares en lugares no habilitados al efecto.

h) Usar inadecuadamente los distintos elementos y servicios del establecimiento.

2. El incumplimiento de estas prohibiciones, del reglamento de régimen interior, o pretender acudir o permanecer en el campamento con una finalidad diferente a la propia del uso pacífico del establecimiento turístico por parte de la persona usuaria turística, será causa bastante para la resolución del contrato de alojamiento, sin derecho a indemnización ninguna.

Artículo 39. *Seguro de responsabilidad civil.*

1. El/la titular de un establecimiento de campamento de turismo deberá haber contratado un seguro de responsabilidad civil que garantice el normal desarrollo de la actividad del campamento de turismo.

2. La cobertura por responsabilidad civil deberá cubrir los daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos que deriven del desarrollo de su actividad.

3. Los establecimientos están obligados a mantener en permanente vigencia dicha póliza. A estos efectos deberán tener a disposición de la inspección de turismo la póliza y el correspondiente recibo de pago con el fin de acreditar la vigencia de la misma.

CAPÍTULO IV

Requisitos de los campamentos de turismo según su categoría

Sección 1.ª Campamentos de turismo de categoría superior

Artículo 40. *Parcelas.*

1. La superficie mínima por parcela en los campamentos de turismo de categoría superior será de 90 metros cuadrados.

2. En cada parcela sólo se podrá instalar, además de un vehículo, una tienda de campaña, una caravana, una autocaravana u otro elemento similar fácilmente transportable o una instalación estable destinada al alojamiento temporal y las pertenencias del/la usuario/a turístico/a siempre que sean las propias del desarrollo normal de la actividad del campamento de turismo.

Artículo 41. *Instalaciones.*

Los campamentos de categoría superior deberán disponer de las siguientes instalaciones, que deberán tener materiales de primera calidad:

1. Recepción, que será independiente de cualquier otro servicio y con espacio destinado al público. Estará atendida por personal suficiente en horario de 8 a 24 horas. Deberá disponer de servicio telefónico.

§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

2. Comedor, que deberá tener una carta adecuada de platos, tanto típicos del país como de la cocina internacional y carta de vinos seleccionados, pudiendo funcionar con autoservicio. Podrá prescindirse de este servicio siempre que cuente con restaurante según lo reglamentado en el artículo 28.

3. Bar o cafetería, que estará totalmente independiente del comedor o, en su caso, del restaurante, con barra y servicio de mesa.

4. Sala de reuniones con TV.

5. Supermercado, en el que se deberán ofrecer al público productos autóctonos, entre otros.

6. Salón de juegos en local cubierto.

7. Sala de curas y primeros auxilios, que deberá contar con una caja de urgencias para primeros auxilios.

8. Servicios higiénicos mínimos:

a) 1 lavabo por cada 4 parcelas o fracción, independientes para mujeres y hombres que contará, como mínimo, con agua caliente, toma de corriente, espejo y colgador.

b) 1 lavabo en cabina individual por cada 75 parcelas o fracción que contará, como mínimo, con agua caliente, toma de corriente, espejo y colgador.

c) 1 WC por cada 4 parcelas o fracción, independiente para mujeres y hombres. El de mujeres deberá disponer de contenedor específico de higiene femenina.

d) 1 ducha con puerta por cada 6 parcelas o fracción, independiente para mujeres y hombres con agua caliente.

e) 1 vertedero por cada 6 parcelas o fracción con agua caliente.

f) 1 lavadero por cada 8 parcelas o fracción.

g) Vertederos especiales para la evacuación del contenido de WC químicos, para caravanas y autocaravanas, pudiendo utilizarse los vertederos del área de autocaravanas en tránsito.

h) Bañeras y vestidores para bebés en el recinto de los servicios sanitarios generales de mujeres y hombres o en recinto independiente.

i) Servicios higiénicos para personas discapacitadas.

9. Tomas de agua potable adecuadamente distribuidas por el campamento.

10. Enchufes: todas las parcelas deben contar con toma de energía eléctrica.

11. Superficie arbolada, en la proporción de un árbol por cada parcela.

12. Parque infantil.

13. Piscina para personas adultas y piscina infantil.

14. Instalaciones deportivas y gimnasio.

15. Aparcamiento para vehículos, en consonancia con el previsto en el artículo 8 de este decreto.

16. Área de servicio para autocaravanas y caravanas en tránsito con toma de agua potable y vertederos para la evacuación del contenido de wc químicos. Podrá prescindirse de esta área en aquellos establecimientos a los que no sea posible el acceso de las autocaravanas o caravanas, debido a condiciones geográficas o limitaciones medio ambientales, así como en aquellos en los que esté restringido con carácter permanente el citado acceso por la normativa vigente.

17. Instalaciones de animación.

Artículo 42. Servicios.

Los campamentos de categoría superior deberán ofrecer los siguientes servicios:

1. Gestión del servicio de asistencia médica y de enfermería.

2. Servicio de lavandería y planchado.

3. Servicio telefónico.

4. Sistema de acceso a internet.

5. Recogida y entrega de correspondencia.

6. Servicios de animación.

7. Servicio de guardería, propio o concertado.

8. Venta de prensa diaria nacional y extranjera.

9. Servicio de caja fuerte.

10. Servicio de limpieza.
11. Servicio de vigilancia permanente durante las 24 h.

Artículo 43. Instalaciones y servicios en temporada baja.

1. Fuera de la temporada comprendida entre el 15 de junio y el 15 de septiembre los campamentos de categoría superior podrán tener cerradas las instalaciones citadas en el artículo 41 números 2, 5, 13, 14, 17 y deberán tener abiertos los servicios comprendidos en el número 8 del citado artículo en proporción a la ocupación que tengan.

2. Fuera de la temporada comprendida entre el 15 de junio y el 15 de septiembre los campamentos de categoría superior podrán no ofertar los servicios comprendidos en el artículo 42 números 6, 7 y 8.

3. En el caso de tener cerradas algunas instalaciones o no ofertar algunos de los servicios previstos en los párrafos anteriores, se le dará la debida publicidad y se le notificará a las personas usuarias turísticas con anterioridad a su alojamiento.

Sección 2.ª Campamentos de turismo de primera categoría**Artículo 44. Parcelas.**

1. La superficie mínima por parcela en los campamentos de primera categoría será de 70 m².

2. En cada parcela sólo se podrá instalar, además de un vehículo, una tienda de campaña, o una caravana, o una autocaravana u otro elemento similar fácilmente transportable o una instalación estable destinada al alojamiento temporal y las pertenencias del/de la usuario/a turístico/a siempre que sean las propias del desarrollo normal de la actividad del campamento de turismo.

Artículo 45. Instalaciones.

Los campamentos de primera categoría deberán disponer de las siguientes instalaciones, que deberán tener materiales de primera calidad:

1. Recepción, que será independiente de cualquier otro servicio y con espacio destinado al público. Estará atendida por personal suficiente en horario de 8 a 24 h. Deberá disponer de servicio telefónico.

2. Comedor o bar o cafetería. El comedor podrá funcionar con autoservicio. Podrá prescindirse de estos servicios, siempre que el establecimiento disponga de restaurante según lo reglamentado en el artículo 28 de este decreto.

3. Supermercado o tienda de alimentación. Podrá prescindirse de este servicio siempre que se disponga del mismo a 1 kilómetro o menos de distancia al campamento.

4. Sala de curas y primeros auxilios. Deberá tener un botiquín para primeros auxilios.

5. Servicios higiénicos mínimos:

a) 1 lavabo por cada 6 parcelas o fracción, independientes para mujeres y hombres que contará como mínimo con agua caliente en el 50 % de los mismos, toma de corriente y espejo y colgador.

b) 1 WC por cada 6 parcelas o fracción, independiente para mujeres y hombres. El de mujeres dispondrá de contenedor de higiene femenina.

c) 1 ducha con puerta por cada 8 parcelas o fracción, independiente para mujeres y hombres con agua caliente.

d) 1 fregadero por cada 10 parcelas o fracción con al menos un grifo de agua caliente en el 50 %.

e) 1 lavadero por cada 12 parcelas o fracción.

f) Vertederos especiales para caravanas y autocaravanas para la evacuación del contenido de WC químicos.

g) Bañeras y cambiadores para bebés en el recinto de los servicios sanitarios generales de mujeres y hombres o en recinto independiente.

h) Servicios higiénicos para personas discapacitadas.

6. Tomas de agua potable adecuadamente distribuidas por el campamento.
7. Enchufes: un 75 % de las parcelas deben contar con toma de energía eléctrica.
8. Superficie arbolada, en la proporción de un árbol por cada dos parcelas.
9. Parque infantil.
10. Piscina para adultos con zona infantil diferenciada, siempre y cuando el establecimiento esté situado a más de tres mil metros de una playa o laguna.
11. Instalaciones deportivas.
12. Aparcamiento para vehículos, en consonancia con el previsto en el artículo 8 de este decreto.

Artículo 46. Servicios.

Los campamentos de primera categoría deberán ofrecer los siguientes servicios:

1. Gestión del servicio de asistencia médica y enfermería.
2. Servicio de lavandería.
3. Servicio telefónico.
4. Sistema de acceso a internet.
5. Recogida y entrega de correspondencia.
6. Venta de prensa.
7. Servicio de limpieza.
8. Servicio de vigilancia permanente durante las 24 h.

Artículo 47. Instalaciones y servicios en temporada baja.

1. Fuera de la temporada comprendida entre el 15 de junio y el 15 de septiembre los campamentos de primera categoría podrán tener cerradas las instalaciones citadas en el artículo 45 apartados 2, 3, 10 y 11 y deberán tener abiertos los servicios comprendidos en el apartado 5 del citado artículo en proporción a la ocupación que tengan.

2. Fuera de la temporada comprendida entre el 15 de junio y el 15 de septiembre los campamentos de primera categoría podrán no ofertar el servicio comprendido en el artículo 46 apartado 6.

3. En el caso de tener cerradas algunas instalaciones o no ofertar algunos de los servicios previstos en los párrafos anteriores, se le dará la debida publicidad y se le notificará a las personas usuarias turísticas con anterioridad a su alojamiento.

Sección 3.ª Campamentos de segunda categoría

Artículo 48. Parcelas.

1. La superficie mínima por parcela en los campamentos de segunda categoría será de 60 m².

2. En cada parcela sólo se podrá instalar, además de un vehículo, una tienda de campaña, o una caravana, o una autocaravana u otro elemento similar fácilmente transportable o una instalación estable destinada al alojamiento temporal y las pertenencias del/de la usuario/a turístico/a siempre que sean las propias del desarrollo normal de la actividad del campamento de turismo.

Artículo 49. Instalaciones.

Los campamentos de segunda categoría deberán disponer de las siguientes instalaciones, de forma y con materiales que no desentonen con la fisonomía del paisaje:

1. Recepción, que será independiente de cualquier otro servicio y estará atendida por personal suficiente durante el horario comprendido entre las 8.00 y las 24.00 h. Deberá disponer de servicio telefónico.

2. Comedor o bar o cafetería. En el caso de contar con comedor este podrá funcionar con autoservicio. Podrá prescindirse de estos servicios siempre que el establecimiento cuente con restaurante según lo regulado en el artículo 28 de este decreto.

3. Servicios higiénicos mínimos:

- a) 1 lavabo por cada 8 parcelas o fracción, independientes para mujeres y hombres que contará como mínimo con agua caliente en el 25 % de los mismos, toma de corriente y espejo y colgador.
 - b) 1 WC por cada 8 parcelas o fracción, independiente para mujeres y hombres. El de mujeres dispondrá de colector de higiene femenina.
 - c) 1 ducha con puerta por cada 10 parcelas o fracción, independiente para mujeres y hombres con agua caliente.
 - d) 1 fregadero por cada 10 parcelas o fracción con un grifo de agua caliente en el 25 %.
 - e) 1 lavadero por cada 12 parcelas o fracción.
 - f) Tomas de agua potable y vertederos especiales para caravanas y autocaravanas para la evacuación del contenido de WC químicos.
 - g) Bañeras y cambiadores para bebés en el recinto de los servicios sanitarios generales de mujeres y hombres o en recinto independiente.
 - h) Servicios higiénicos para personas discapacitadas.
4. Botiquín de primeros auxilios.
 5. Tomas de agua potable adecuadamente distribuidas por el campamento.
 6. Enchufes: un 50 % de las parcelas deben contar con toma de energía eléctrica.
 7. Superficie arbolada, en la proporción de un árbol por cada tres parcelas.
 8. Aparcamiento para vehículos, en consonancia con el previsto en el artículo 8 de este decreto.

Artículo 50. Servicios.

Los campamentos de segunda categoría deberán ofrecer los siguientes servicios:

1. Gestión del servicio de asistencia médica y de enfermería.
2. Servicio de lavandería.
3. Servicio telefónico.
4. Recogida y entrega de correspondencia.
5. Servicio de limpieza.
6. Servicio de vigilancia permanente durante las 24 h.

Artículo 51. Instalaciones en temporada baja.

Fuera de la temporada comprendida entre el 15 de junio y el 15 de septiembre los campamentos de segunda categoría podrán tener cerrada la instalación citada en el artículo 49 apartado 2 y deberán tener abiertos los servicios comprendidos en el apartado 3 del citado artículo en proporción a la ocupación que tengan, con la debida publicidad y notificándose a las personas usuarias turísticas con anterioridad a su alojamiento.

CAPÍTULO V

Campamentos de turismo verde**Artículo 52. Campamentos de turismo verde.**

1. Recibirán el distintivo de campamentos de turismo verde aquellos que, además de cumplir los requisitos para su clasificación en alguna de las categorías previstas en esta norma, cuenten con alguna de las siguientes certificaciones:

- a) Certificación bajo la norma UNE 184001:2007 Campings y ciudades de vacaciones o norma que la sustituya.
- b) Acreditación de tener concedida la etiqueta ecológica de la UE a los servicios de campamento de turismo, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 66/2010 del Parlamento europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2009, relativo a la etiqueta ecológica de la UE.
- c) Tener concedida por el Instituto para la Calidad Turística Española la marca de calidad turística española, marca «Q» a campamentos de turismo.

d) Contar de acuerdo con el Reglamento (CE) n.º 1221/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2009, con la implantación del sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental y la inscripción en el registro EMAS.

e) Certificación bajo la norma UNE-EN ISO 14001:2004 Sistemas de gestión ambiental o norma que la sustituya.

2. Para la obtención de este distintivo la persona interesada comunicará a la Agencia Turismo de Galicia que cuenta con alguna de dichas certificaciones.

La Agencia Turismo de Galicia concederá este distintivo previa comunicación del/de la interesado/a de la obtención de alguna de las certificaciones relacionadas en el párrafo anterior.

3. El distintivo de campamento de turismo verde tendrá carácter indefinido. La Agencia Turismo de Galicia podrá revocar, por resolución motivada de la persona titular de la Dirección de la Agencia, la concesión del distintivo de campamento de turismo verde en el supuesto de la pérdida de la certificación correspondiente.

CAPÍTULO VI

Procedimiento de autorización, cambios y bajas

Sección 1.ª Procedimiento para la emisión del informe potestativo previo

Artículo 53. Informe potestativo previo.

1. Quien proyecte instalar un campamento de turismo, antes de iniciar cualquier tipo actuación o trámite ante el ayuntamiento correspondiente, podrá solicitar al área provincial de la Agencia Turismo de Galicia de la provincia correspondiente, informe relativo al cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura y servicios, empleando modelo normalizado que figura en el anexo II de esta norma, que deberá presentarse preferiblemente por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, en la dirección electrónica <https://sede.xunta.es>, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos, y 24 del Decreto 198/2010, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes. Para la presentación de las solicitudes será necesario el documento nacional de identidad electrónico o cualquiera de los certificados electrónicos reconocidos por la sede de la Xunta de Galicia.

Alternativamente, también se podrán presentar las solicitudes en soporte papel por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, utilizando el formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

2. De la misma manera, en la tramitación de las preceptiva licencias municipales, el ayuntamiento correspondiente podrá requerir dicho informe.

Artículo 54. Documentación que ha de acompañarse a la solicitud de informe potestativo previo.

1. Con la solicitud referida en el artículo anterior se acompañará la siguiente documentación:

a) Plano del campamento a escala 1:500 en el que figure la situación de las diferentes instalaciones, edificaciones, vías y superficies, debidamente delimitadas, a las reservadas para zonas de campamento, marcando las correspondientes parcelas y espacios verdes.

b) Plano de situación del campamento a escala 1:2.000 señalando las vías de comunicación, tipos de edificaciones en los alrededores, distancia a los núcleos habitados más próximos y accidentes topográficos más importantes.

c) Plano de planta de los diferentes edificios e instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal a escala 1:100.

d) Memoria firmada por facultativo/a competente en la que se hagan constar los requisitos técnicos de los que dispone el establecimiento, la idoneidad de la localización, instalaciones y servicios del establecimiento, cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, incendios, inundabilidad, y ordenación urbanística, así como cualquier otra que resulte de aplicación.

e) En el caso de pretender situar el campamento en suelo rústico, autorización previa del órgano autonómico competente en materia urbanística.

f) Para el caso de pretender situar el campamento en zona de policía de cauces públicos, autorización previa del organismo de bacía competente.

2. La documentación complementaria podrá presentarse electrónicamente utilizando cualquier procedimiento de copia digitalizada del documento original. En este caso, las copias digitalizadas presentadas garantizarán la fidelidad con el original bajo la responsabilidad de la persona solicitante. La Administración podrá requerir la exhibición del documento original para el cotejo de la copia electrónica presentada según lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso de los ciudadanos al servicios públicos, y 22.3 del Decreto 198/2010, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes.

En el caso de que alguno de los documentos a presentar por parte del/de la solicitante, de forma electrónica, superara los tamaños límites establecidos o en formatos no admitidos por la sede electrónica, se permitirá su presentación de forma presencial dentro de los plazos previstos. Para ello, y junto con el documento que se presenta, la persona interesada deberá mencionar el código y el órgano responsable del procedimiento, el número de expediente y el número o código único de registro. En la sede electrónica de la Xunta de Galicia se publicará la relación de formatos, protocolos y tamaño máximo admitido de la documentación complementaria para cada procedimiento.

Artículo 55. *Emisión del informe potestativo previo.*

1. Una vez recibida la solicitud junto con la documentación a la que se refiere el artículo anterior, el área provincial de la Agencia Turismo de Galicia, emitirá informe potestativo previo en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, en los términos establecidos en el artículo 49.1 de la Ley 7/2011.

2. En ningún caso este informe será suficiente para la apertura del campamento, debiendo contar con autorización de apertura y clasificación turística según el dispuesto en este decreto.

Sección 2.^a Procedimiento para la autorización de apertura y clasificación turística

Artículo 56. *Autorización de apertura y clasificación turística.*

1. Para realizar la actividad turística de alojamiento en campamentos de turismo en cualquiera de las categorías previstas por esta norma, será requisito previo la obtención de la autorización de apertura y clasificación turística otorgada por la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia.

2. Las solicitudes o comunicaciones, establecidas en esta sección, deberán presentarse preferiblemente a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, en la dirección electrónica <https://sede.xunta.es>, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos y 24 del Decreto 198/2010, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes. Para la presentación de las solicitudes será necesario el documento nacional de identidad electrónico o cualquiera de los certificados electrónicos reconocidos por la sede de la Xunta de Galicia.

Alternativamente, también se podrán presentar las solicitudes en soporte papel por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento

administrativo común, utilizando el formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

3. La documentación complementaria podrá presentarse según se establece en el artículo 54.2.

Artículo 57. Solicitud de la autorización de apertura y clasificación turística.

1. La solicitud de autorización de apertura y clasificación turística seguirá el modelo oficial que figura en el anexo III de esta norma, debiendo indicar el período de funcionamiento del establecimiento para el cual se solicita la autorización.

2. La solicitud deberá ir acompañada, además del documento acreditativo del pago de las tasas correspondientes, de la siguiente documentación:

a) Si la titularidad del establecimiento corresponde a una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad y poderes del/de la solicitante para el caso de que no se deduzca claramente de la escritura social.

b) Título de propiedad del terreno o cualquier otro documento que acredite su disponibilidad para su utilización como campamento de turismo. En el caso de que el establecimiento disponga de instalaciones estables, título de propiedad o documento acreditativo de su disponibilidad por parte del/de la titular del campamento. Si se tratase de terrenos municipales, certificación del ayuntamiento en el que se acuerde la instalación del campamento y régimen de explotación.

c) Documento de inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca o predio destinado a campamento.

d) Certificado expedido por un laboratorio público o privado, que esté acreditado o certificado, de que el agua en el punto de entrega al consumidor o consumidora es apta para su consumo. Si el campamento utiliza exclusivamente la red municipal de abastecimiento, será suficiente con hacer constar tal circunstancia.

e) Autorización y/o concesiones requeridas, en su caso, por la normativa vigente en materia de aguas.

f) Documento que acredite la suscripción de un seguro de responsabilidad civil según lo dispuesto en este decreto.

g) Proyecto técnico firmado por facultativo/a competente, con planos y memoria a la que hace referencia los apartados a), b), c) y d) del artículo 54 en el que se identificarán expresamente las zonas y parcelas previstas para las instalaciones estables. No será necesario presentar este proyecto en el caso que se presentase con la solicitud de informe potestativo previo.

h) Certificado de final de obra expedido por técnico/a competente.

i) Licencia de actividad clasificada o de apertura y de la licencia urbanística del campamento o permisos que las sustituyan.

l) Relación de parcelas numeradas con indicación de sus características y superficies respectivas.

Artículo 58. Resolución de apertura y clasificación turística.

1. Una vez recibida la solicitud de apertura y clasificación turística, el área provincial de la Agencia Turismo de Galicia, tramitará el oportuno procedimiento y, una vez completo el expediente, lo elevará, junto con su informe, a la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, que expedirá, si procede, la autorización de apertura y clasificación turística en el plazo máximo de tres meses, contados a partir de la entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para su tramitación.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se produjera la notificación de una resolución expresa, la persona interesada podrá entender estimada su solicitud.

3. La autorización de apertura y clasificación turística es independiente de otras que deban ser concedidas por otros órganos administrativos, en virtud de sus respectivas competencias.

Artículo 59. *Inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia.*

Los campamentos autorizados serán inscritos de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia con el número que les corresponda de acuerdo con el orden cronológico de autorizaciones.

Artículo 60. *Dispensas.*

Con carácter excepcional, previa solicitud de la persona interesada, y en atención a las especiales circunstancias que puedan darse, ponderadas en conjunto la concurrencia de las condiciones exigidas a los campamentos de turismo, y el número y calidad de los servicios ofrecidos, y después del informe técnico de la Inspección Turística, la persona titular de la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, mediante resolución motivada, podrá dispensar a un campamento de los requisitos relativos:

a) Al cómputo de la superficie de las construcciones estables prevista en el artículo 25, en la que podrá no incluirse la superficie de la zona destinada a soportal o patín siempre que sean exteriores a la edificación, aunque cuenten con techo.

b) Al área de servicios de autocaravanas y caravanas en tránsito, siempre que el ayuntamiento disponga de una zona especial de acogida de estas en una distancia de 1 kilómetro del campamento, en los campamentos de primera categoría.

c) A la sala de reuniones y sala de juegos, reguladas en el artículo 41, podrán compartir el mismo espacio siempre que se considere suficiente su dimensión para los dos usos.

d) A las instalaciones deportivas previstas en el artículo 45, cuando cuenten con gimnasio, en los campamentos de primera categoría.

e) Al comedor o bar o cafetería, previstos en el artículo 49, siempre que exista algún establecimiento, que preste estos servicios, en una distancia de 2 kilómetros del campamento, en los campamentos de segunda categoría.

f) Al acceso a internet, cuando se acredite de manera fehaciente, por la persona interesada, la imposibilidad técnica de prestar este servicio.

Artículo 61. *Cambios y reformas substancias.*

1. Son cambios o reformas sustanciales los que afecten a la categoría y a la capacidad; así como, los cambios o reformas que afecten a las instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal, al terreno destinado a campamento o la redistribución de las edificaciones o instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal siempre que afecten a la clasificación turística. Tales cambios o reformas sustanciales requerirán la previa autorización expedida por la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, tras la tramitación del oportuno expediente.

2. A estos efectos, los/las interesados/as que pretendan llevar a cabo cualquier cambio o reforma sustancial, excepto las que se refieren a instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal, presentarán solicitud, dirigida al Área provincial de la Agencia Turismo de Galicia, mediante modelo normalizado que figura en el anexo IV de esta norma, acompañada de la documentación justificativa de dichos cambios, el proyecto técnico, firmado por facultativo/a competente, con planos de edificación e instalaciones a escala 1:100 y acreditación del pago de las tasas correspondientes.

En el caso de que el cambio afecte a la superficie del campamento autorizado, se acompañará, además, la documentación prevista en el artículo 57.2 c).

3. Para la autorización de instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal a las que se refiere el artículo 2.2 de esta norma, los interesados e interesadas deberán presentar junto con la solicitud, según modelo que figura en el anexo V de esta norma, el documento acreditativo del pago de las tasas correspondientes y la siguiente documentación:

a) Título de propiedad o documento acreditativo de la disponibilidad de las instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal por parte del titular del campamento.

b) Plano de planta general de colocación en la parcela de las diferentes instalaciones en el que se consignará el destino, la superficie útil y la altura de sus dependencias.

c) Permiso municipal del reformado del proyecto inicial, en su caso, y certificado emitido por la casa instaladora o por el técnico correspondiente, acreditativo del cumplimiento de la normativa vigente.

d) Póliza de seguro de responsabilidad civil (solo en el supuesto de que del texto de la póliza vigente se derive que no se extiende su cobertura a las nuevas instalaciones).

Artículo 62. *Resolución autorizando los cambios o reformas sustanciales.*

1. El área provincial de la Agencia Turismo de Galicia iniciará el oportuno expediente de autorización y, una vez instruido este y hechas las comprobaciones oportunas, lo elevará, junto con su informe, a la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia que expedirá, si procede la autorización turística en el plazo máximo de tres meses, contados a partir de la entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para su tramitación.

2. Transcurrido dicho plazo sin que si produjera la notificación de una resolución expresa, la persona interesada podrá entender estimada su solicitud.

3. La autorización de los cambios o reformas sustanciales es independiente de otras que deban ser concedidas por otros órganos administrativos, en virtud de sus respectivas competencias.

Artículo 63. *Comunicación de cambios no sustanciales y cese de actividad.*

1. Los cambios de temporada de funcionamiento, denominación, titularidad, cambios en la escritura social y aquellos otros que no supongan cambios o reformas sustanciales, así como el cese de la actividad, tan sólo requerirán de su comunicación al área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia correspondiente a la provincia en la que se sitúe el establecimiento.

2. La comunicación se efectuará, mediante modelo normalizado aprobado por la consejería competente en materia de turismo, en el plazo máximo de 10 días desde que se hubieran producido los cambios o reformas no sustanciales o el cese de la actividad.

3. Los expedientes se elevarán, junto con un informe, a la Agencia Turismo de Galicia para constancia en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 64. *Baja de oficio y modificación de la clasificación.*

1. La Dirección de la Agencia Turismo de Galicia acordará la baja de oficio y correspondiente cancelación de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia, de los establecimientos regulados en este decreto, previa instrucción del oportuno expediente por el Área provincial de la Agencia Turismo de Galicia, en el que se dará audiencia a los/las interesados/as, cuando se incumpla el deber de comunicar el cese de la actividad según lo dispuesto en el artículo anterior. En este caso, podrá incoarse el correspondiente expediente sancionador.

2. Cuando se incumplan o desaparezcan las circunstancias que motivaron la clasificación turística o sobrevengan otras que, de existir en aquel momento, justificaran su denegación, se procederá por la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, después de la tramitación del oportuno expediente en el que se le dará audiencia al/a la interesado/a, a la modificación o revocación de su clasificación.

3. En el caso de que se produzca la modificación, la persona interesada no podrá presentar una nueva solicitud de autorización hasta que transcurra un plazo mínimo de dos meses desde la notificación de la modificación.

CAPÍTULO VII

Disciplina turística

Artículo 65. *Infracciones.*

Los incumplimientos de lo dispuesto en el presente decreto serán sancionados de conformidad con la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

Disposición adicional única. *Competencia para dictar las órdenes de modificación de los anexos.*

Se faculta al/a la titular de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia para dictar las órdenes oportunas para la modificación de los anexos I, II, III, IV y V de esta norma.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los expedientes.*

1. Los expedientes en curso en la fecha de entrada en vigor de este decreto se tramitarán y se resolverán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su iniciación.

2. Sin perjuicio del dispuesto en el párrafo anterior, en lo relativo a los órganos competentes para su tramitación se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del Decreto 196/2012, de 27 de septiembre, por el que se crea la Agencia de Turismo de Galicia y se aprueban sus estatutos.

Disposición transitoria segunda. *Régimen aplicable a los campamentos autorizados.*

Los campamentos de turismo que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma, así como los mencionados en la anterior disposición, estuvieran autorizados en alguna categoría, serán reclasificados de oficio, después de la audiencia al interesado, en las siguientes categorías: los campamentos de lujo se clasificarán en la categoría superior, los campamentos de primera categoría mantendrán la categoría primera y los de segunda y tercera categoría se reclasificarán en la categoría segunda.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 143/2006, de 27 de julio, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se habilita la persona titular de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia para el desarrollo de las disposiciones contenidas en este decreto, en lo relativo a la organización y materias propias de su departamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor al 20 días naturales de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

ANEXO I

Modelo de placa según la categoría

La placa consistirá en un rectángulo de metal 360 mm por 400 mm en el que sobre fondo de color verde (pantone 355) figure en color blanco una silueta frontal de tienda de campaña como a aquí presente.

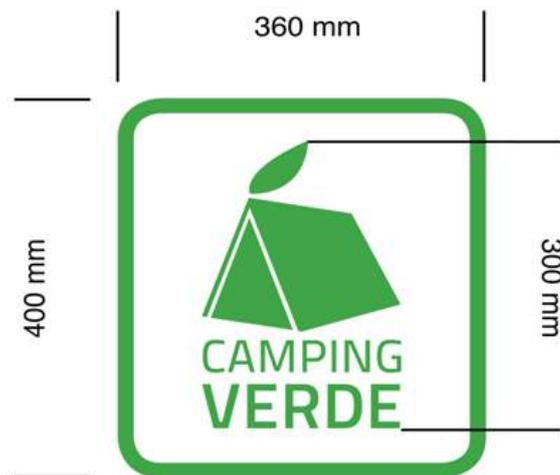
Sobre dicha placa figurará en el mismo color y tipografía Frutiger Medium, la letra o número de la categoría correspondiente (S para la categoría superior, 1.^a para la categoría primera y 2.^a para la categoría segunda) según el siguiente diseño:



Modelo de placa, distintivo campamento de turismo verde

El logotipo de campamento de turismo verde, constará del símbolo que parte de la estilización de la tienda de campaña y una hoja. A su pie está el texto compuesto en caja y con la tipografía Titillium. Todo el logotipo está hecho en color verde pantone 355.

La placa consistirá en un rectángulo de metal 360 mm por 400 mm en el que sobre fondo de color blanca y borde verde figure en el mismo pantone 355, el logotipo de camping verde, con una altura de 300 mm.



CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO II



ANEXO II

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| PROCEDIMIENTO INFORME POTESTATIVO PREVIO PARA LA INSTALACIÓN DE CAMPAMENTOS DE TURISMO | CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO TU984P | DOCUMENTO SOLICITUD |
|--|---|-------------------------------|

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----|
| DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE | | | |
| RAZÓN SOCIAL / NOMBRE | | | NIF |
| DIRECCIÓN | | LOCALIDAD | |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|-----|
| Y, en su representación, | | | |
| NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----------|
| DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN (no es necesaria si coincide con la anterior) | | | |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----------|
| DATOS DEL ESTABLECIMIENTO | | | |
| NOMBRE COMERCIAL | | CATEGORÍA | |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |
| TEMPORADA DE FUNCIONAMIENTO | | | |
| CAPACIDAD | | | |
| N.º TOTAL DE CONSTRUCCIONES ESTABLES | | | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN CONSTRUCCIONES ESTABLES | | | |
| N.º TOTAL DE PARCELAS DISTINTAS DE LAS DEDICADAS A CONSTRUCCIONES ESTABLES | | | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN ESTAS PARCELAS | | | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS | | | |

| | |
|--|------------------------------------|
| INFORME POTESTATIVO PREVIO DEL ÁREA PROVINCIAL DE LA AGENCIA TURISMO DE GALICIA | |
| <input type="radio"/> FAVORABLE | <input type="radio"/> NO FAVORABLE |

| | |
|---|--------------------------|
| Autorizo a la Agencia Turismo de Galicia, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y con la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de 7 de julio de 2009 que lo desarrolla, para la consulta de los datos de identidad de la persona solicitante en el Sistema de verificación de datos de identidad del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. | |
| <input checked="" type="radio"/> SÍ | <input type="radio"/> NO |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO II
(continuación)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud serán incorporados a un fichero para su tratamiento con la finalidad de la gestión de este procedimiento. Usted puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la ley mediante un escrito dirigido a este centro directivo como responsable del fichero.

ADJUNTO la siguiente documentación:

- Plano del campamento a escala 1:500 en el que figure la situación de las diferentes instalaciones, edificaciones, vías y superficies, debidamente delimitadas las reservadas para zonas de campamento, marcando las correspondientes parcelas y espacios verdes.
- Plano de situación del campamento a escala 1:2000 señalando las vías de comunicación, tipos de edificaciones en los alrededores, distancia a los núcleos habitados más próximos y accidentes topográficos más importantes.
- Plano de planta de los diferentes edificios e instalaciones estables destinadas al alojamiento temporal a escala 1:100.
- Memoria firmada por facultativo competente en la que se hagan constar los requisitos técnicos de los que dispone el establecimiento, la idoneidad de la localización, instalaciones y servicios del establecimiento, cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, incendios, inundabilidad y ordenación urbanística, así como cualquier otra que resulte de aplicación.
- En caso de pretender situar el campamento en suelo rústico, autorización previa del órgano autonómico competente en materia urbanística.
- En caso de pretender situar el campamento en zona de policía de lechos públicos, autorización previa del organismo de cuenca hidrográfica competente.

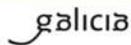
LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de



Área Provincial de de la Agencia Turismo de Galicia

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO III



ANEXO III

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| PROCEDIMIENTO SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE APERTURA Y CLASIFICACIÓN TURÍSTICA DE CAMPAMENTOS DE TURISMO | CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO TU984G | DOCUMENTO SOLICITUD |
|---|---|-------------------------------|

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----|
| DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE | | | |
| RAZÓN SOCIAL / NOMBRE | | | NIF |
| DIRECCIÓN | | LOCALIDAD | |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|-----|
| Y, en su representación, | | | |
| NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----------|
| DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN (no es necesaria si coincide con la anterior) | | | |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----------|
| DATOS DEL ESTABLECIMIENTO | | | |
| NOMBRE COMERCIAL | | | CATEGORÍA |
| DIRECCIÓN | | LOCALIDAD | |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |
| TEMPORADA DE FUNCIONAMIENTO | | | |
| CAPACIDAD | | | |
| N.º TOTAL DE CONSTRUCCIONES ESTABLES | | | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN CONSTRUCCIONES ESTABLES | | | |
| N.º TOTAL DE PARCELAS DISTINTAS DE LAS DEDICADAS A CONSTRUCCIONES ESTABLES | | | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN ESTAS PARCELAS | | | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS | | | |

| |
|--|
| INFORME POTESTATIVO PREVIO DEL ÁREA PROVINCIAL DE LA AGENCIA TURISMO DE GALICIA <input type="radio"/> FAVORABLE <input type="radio"/> NO FAVORABLE |
|--|

| |
|---|
| Autorizo a la Agencia Turismo de Galicia, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y con la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de 7 de julio de 2009 que lo desarrolla, para la consulta de los datos de identidad de la persona solicitante en el Sistema de verificación de datos de identidad del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. <input checked="" type="radio"/> SÍ <input type="radio"/> NO |
|---|

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO III
(continuación)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud serán incorporados a un fichero para su tratamiento con la finalidad de la gestión de este procedimiento. Usted puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la ley mediante un escrito dirigido a este centro directivo como responsable del fichero.

ADJUNTO la siguiente documentación:

- Si la titularidad del establecimiento correspondiese a una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad y poderes del/de la solicitante para el caso de que no se deduzca claramente de la escritura social.
- Título de propiedad del terreno y cualquier otro documento que acredite su disponibilidad para su utilización como camping de turismo. En el caso de que el establecimiento disponga de instalaciones estables, título de propiedad o documento acreditativo de su disponibilidad por parte del titular del camping. Si se tratase de terrenos municipales, certificación del ayuntamiento en el que se acuerde la instalación del camping y régimen de explotación.
- Documento de inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca o predio destinado a campamento.
- Certificado expedido por un laboratorio público o privado, que esté acreditado, o certificado de que el agua en el punto de entrega al consumidor /a es apta para su consumo. Si el campamento utiliza exclusivamente la red municipal de abastecimiento, llegará con hacer constar tal circunstancia.
- Autorización y/o concesiones requeridas, en su caso, por la normativa vigente en materia de aguas.
- Documento que acredite a suscripción de un seguro de responsabilidad civil según lo dispuesto en este decreto.
- Proyecto técnico firmado por facultativo/a competente, con planos y memoria a la que hacen referencia los apartados a), b), c) y d) del artículo 54 en el que se identificarán expresamente las zonas y parcelas previstas para las instalaciones estables. No será necesario adjuntar este proyecto en el caso de que se adjuntase con la solicitud de informe potestativo previo.
- Certificado de final de obra expedido por técnico competente.
- Licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística del campamento o permisos que las sustituyan.
- Relación de parcelas numeradas con indicación de sus características y superficies respectivas.
- Documento acreditativo del pago de las tasas correspondientes.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de

 galicia

Área Provincial de de la Agencia Turismo de Galicia

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO IV



ANEXO IV

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| PROCEDIMIENTO CAMBIOS Y REFORMAS SUSTANCIALES DE CAMPAMENTOS DE TURISMO | CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO TU984M | DOCUMENTO SOLICITUD |
|---|---|-------------------------------|

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE | | | |
| RAZÓN SOCIAL / NOMBRE | | | NIF |
| <input type="text"/> | | | <input type="text"/> |
| DIRECCIÓN | | LOCALIDAD | |
| <input type="text"/> | | <input type="text"/> | |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |

| | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Y, en su representación, | | | |
| NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |

| | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN (no es necesaria si coincide con la anterior) | | | |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| <input type="text"/> | | | <input type="text"/> |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |

| | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| DATOS DEL ESTABLECIMIENTO | | | |
| NOMBRE COMERCIAL | | | CATEGORÍA |
| <input type="text"/> | | | <input type="text"/> |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| <input type="text"/> | | | <input type="text"/> |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | |

| | |
|--|----------------------|
| EXPONE | |
| Que pretende efectuar en el citado establecimiento las siguientes modificaciones: | |
| <input type="checkbox"/> CATEGORÍA | |
| <input type="radio"/> SUPERIOR <input type="radio"/> 1º <input type="radio"/> 2º | |
| <input type="checkbox"/> CAPACIDAD | |
| Nº. TOTAL DE CONSTRUCCIONES ESTABLES | <input type="text"/> |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN CONSTRUCCIONES ESTABLES | <input type="text"/> |
| N.º TOTAL DE PARCELAS DISTINTAS DE LAS DEDICADAS A CONSTRUCCIONES ESTABLES | <input type="text"/> |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN ESTAS PARCELAS | <input type="text"/> |
| N.º TOTAL DE PLAZAS | <input type="text"/> |
| Por todo esto, SOLICITA: Que se le conceda la preceptiva autorización turística. | |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO IV
(continuación)

ADJUNTO la siguiente documentación:

- Documentación justificativa de dichos cambios.
- Proyecto técnico, firmado por facultativo competente, con planos de edificación e instalaciones a escala 1:100.
- Documento de inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca o predio destinado a campamento, en el caso de que el cambio afecte a la superficie del campamento autorizado.
- Documento acreditativo del pago de las tasas correspondientes.

Autorizo a la Agencia Turismo de Galicia, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y con la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de 7 de julio de 2009 que lo desarrolla, para la consulta de los datos de identidad de la persona solicitante en el Sistema de verificación de datos de identidad del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

SÍ NO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud serán incorporados a un fichero para su tratamiento con la finalidad de la gestión de este procedimiento. Usted puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la ley mediante un escrito dirigido a este centro directivo como responsable del fichero.

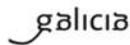
LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de

 galicia

Área Provincial de de la Agencia Turismo de Galicia

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO V



ANEXO V

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| PROCEDIMIENTO AUTORIZACIÓN CONSTRUCCIONES ESTABLES EN ESTABLECIMIENTOS YA AUTORIZADOS | CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO TU984Q | DOCUMENTO SOLICITUD |
|---|---|-------------------------------|

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----------|
| DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE | | | |
| RAZÓN SOCIAL / NOMBRE | | | NIF |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|-----|
| Y, en su representación, | | | |
| NOMBRE | PRIMER APELLIDO | SEGUNDO APELLIDO | NIF |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|--|-----------|--------------------|-----------|
| DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN (no es necesaria si coincide con la anterior) | | | |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | | | |
|----------------------------------|-----------|--------------------|-----------|
| DATOS DEL ESTABLECIMIENTO | | | |
| NOMBRE COMERCIAL | | | CATEGORÍA |
| DIRECCIÓN | | | LOCALIDAD |
| CÓDIGO POSTAL | PROVINCIA | AYUNTAMIENTO | |
| TELÉFONO | FAX | CORREO ELECTRÓNICO | |

| | |
|--|--|
| CAPACIDAD | |
| N.º TOTAL DE CONSTRUCCIONES ESTABLES NUEVAS | |
| ¿DISPONÍA DE CONSTRUCCIONES ESTABLES? | <input type="radio"/> SÍ N.ºs <input type="radio"/> NO |
| N.º TOTAL DE PLAZAS EN CONSTRUCCIONES ESTABLES | |
| N.º TOTAL DE PARCELAS DISTINTAS DE LAS DEDICADAS A CONSTRUCCIONES ESTABLES | |
| N.º TOTAL DE PLAZAS | |

| |
|---|
| Autorizo a la Agencia Turismo de Galicia, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 255/2008, de 23 de octubre, y con la Orden de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, de 7 de julio de 2009 que lo desarrolla, para la consulta de los datos de identidad de la persona solicitante en el Sistema de verificación de datos de identidad del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. |
| <input checked="" type="radio"/> SÍ <input type="radio"/> NO |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 13 Ordenación de los Campamentos de Turismo

ANEXO V
(continuación)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, se informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud serán incorporados a un fichero para su tratamiento con la finalidad de la gestión de este procedimiento. Usted puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la ley mediante un escrito dirigido a este centro directivo como responsable del fichero.

ADJUNTO la siguiente documentación:

- Título de propiedad o documento acreditativo de la disponibilidad de las instalaciones estables destinadas a alojamiento temporal por parte del titular del campamento.
- Plano de planta general de colocación en la parcela de las diferentes instalaciones en el que se consignará el destino, la superficie útil y la altura de sus dependencias.
- Permiso municipal de lo reformado del proyecto inicial, en su caso, y certificado emitido por la casa instaladora o por el técnico correspondiente, acreditativo del cumplimiento de la normativa vigente.
- Póliza de responsabilidad civil (solo en el supuesto de que del texto de la póliza vigente se derive que no extiende su cobertura a las nuevas instalaciones).
- Documento acreditativo del pago de las tasas correspondientes.

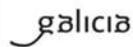
LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo de Galicia.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

, de de

 galicia

Área Provincial de de la Agencia Turismo de Galicia

§ 14

Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 213, de 9 de noviembre de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOG-g-2016-90492

I

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, habilita en su disposición final quinta al Consello da Xunta para dictar, en el plazo de un año, las disposiciones para su desarrollo reglamentario.

En consecuencia, procedía ahora completar el marco legal mediante el desarrollo reglamentario de la norma, más aún por cuanto la aplicación supletoria de los Reglamentos estatales de planeamiento urbanístico (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) y gestión urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), así como el autonómico de disciplina urbanística aprobado en desarrollo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, por el Decreto 28/1999, de 21 de enero, dado el transcurso del tiempo desde su elaboración y aprobación, no resolvían muchos aspectos de las materias que fueron tratadas por las posteriores legislaciones autonómicas, ni contemplan, lógicamente, aquellas innovaciones de más calado introducidas por estas.

Así, se aborda el desarrollo íntegro de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, optándose por elaborar un texto que, además de constituir el desarrollo reglamentario propiamente dicho, incorpore la regulación existente en la propia ley, con el objeto de permitir el manejo unitario de todo el cuerpo normativo, facilitando la interpretación y coherencia interna de toda la materia urbanística, con vocación de permanencia y estabilidad.

Lo indicado anteriormente, además de justificar la necesidad y oportunidad del reglamento, enuncia su estructura conceptual: el desarrollo integral de la Ley del suelo partiendo de su redacción, atendiendo a necesidades derivadas de la propia complejidad de la materia y para facilitar la tarea de los operadores jurídicos y técnicos en su aplicación, resultando indispensable emplear esa técnica para una adecuada comprensión y estructuración de la norma.

El objetivo es conseguir una regulación completa que incluya los correspondientes preceptos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, así como sus respectivas normas de desarrollo, pero que permita, al mismo tiempo, distinguir claramente aquellos preceptos que son directa transcripción de los previamente existentes en el texto legal, en relación a aquellos otros donde se ejerce la potestad reglamentaria, quedando plenamente garantizado el principio de seguridad jurídica.

Para ello, las reproducciones literales en el texto reglamentario de los preceptos concordantes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se señalan con la indicación expresa entre paréntesis del artículo del texto legal al que corresponden y de la abreviatura (de la LSG) empleada para hacer referencia a la antedicha Ley del suelo de Galicia. Tal referencia se recoge cuando termina la reproducción literal del precepto, o parte del mismo, para que quede clara la identificación del texto transcrito de la ley, con respeto a lo que constituye desarrollo reglamentario.

El reglamento pasará a incorporar íntegramente todas aquellas cuestiones que hasta ahora se aplicaban en la Comunidad Autónoma de Galicia y que estaban contenidas en los reglamentos de planeamiento y gestión estatales indicados anteriormente. Asimismo, supondrá la derogación del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia.

Supone, por lo tanto, y por primera vez, una regulación íntegra, desde el punto de vista del desarrollo reglamentario de la Ley del suelo de Galicia en nuestra Comunidad Autónoma, de todos los aspectos relacionados con el régimen jurídico del suelo, el planeamiento, la gestión y la disciplina urbanísticas.

El decreto contiene un único artículo, en el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. La parte final del decreto está compuesta por una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

La disposición derogatoria única deroga expresamente el Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística aprobado en desarrollo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, y el Decreto 119/1998, de 16 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

En este último caso, la derogación obedece a razones de simplificación normativa y adecuación a la legislación vigente en materia de funcionamiento de los órganos colegiados en la comunidad autónoma, específicamente la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la administración general y del sector público autonómico de Galicia.

Se derogan, asimismo, cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango normativo se opongan a lo dispuesto en el decreto.

Las disposiciones finales regulan la habilitación para el desarrollo reglamentario, la aplicación de la normativa de rango reglamentario estatal, la modificación del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por lo que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia, los procedimientos administrativos a instancia de parte y la entrada en vigor del decreto al mes de su publicación.

Por su parte, la estructura del reglamento resulta similar a la de la ley a la que desarrolla, dividiéndose en 7 títulos que se corresponden con cada uno de los que componen la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, añadiendo oportunamente nuevos capítulos, secciones o subsecciones allí donde resultó preciso por el grado de detalle que se consiguió.

II

El Título preliminar se estructura en 2 capítulos: principios generales y competencias y organización administrativa.

El capítulo I recoge con precisión todas las cuestiones relativas a la actividad urbanística, al ámbito de la competencia urbanística (en materia de planeamiento, gestión, intervención en el mercado del suelo, en la edificación y uso del suelo y en la disciplina urbanística), y los fines de la actividad urbanística.

En el capítulo II se definen las competencias de cada una de las administraciones involucradas en el ejercicio de las funciones urbanísticas, así como de alguno de sus órganos y de entidades a ellas adscritas, como la Comisión Superior de Urbanismo, la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística y el Jurado de Expropiación de Galicia.

En relación a la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, se incorpora en el Reglamento su composición, organización y funcionamiento, que hasta ahora se contenía en el Decreto 119/1998, de 16 de abril, por el que se regulaba su composición y funcionamiento.

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

En lo que se refiere a la regulación que se efectúa en relación a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, hace falta manifestar que la misma no es agotadora, sino que debe completarse con la prevista en sus estatutos.

III

El título I, de manera similar a la propia estructura de Ley del suelo, regula la clasificación y categorización del suelo, así como el régimen jurídico correspondiente en función de las mismas.

Dado que se trata de una materia que ya se aborda con un importante grado de detalle en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, el desarrollo reglamentario se limita a la precisión de cuestiones puntuales.

El Reglamento recoge las distintas clases de suelo: urbano, núcleo rural, urbanizable y rústico, introduciendo ciertas matizaciones en relación con las categorías de suelo y con el régimen jurídico aplicable.

Así, el régimen del suelo urbano mantiene en lo esencial los criterios tradicionales para su clasificación y categorización, diferenciando entre el suelo urbano consolidado y no consolidado y armonizando las definiciones de estas categorías de suelo a los conceptos contenidos en la legislación básica estatal del suelo, clarificando el reglamento a definición de las actuaciones que implican procesos de urbanización, las de reforma y renovación y las de dotación.

Respecto del suelo de núcleo rural, categorizado en tradicional y común, el reglamento desarrolla los criterios para la delimitación de los núcleos rurales, así como los métodos para el cálculo del grado de consolidación que se deben cumplir en ellos.

Respecto del suelo urbanizable, se sigue el designio legal de que debe estar dotado de sustantividad propia, abandonando el carácter residual que tradicionalmente se le venía atribuyendo. En este sentido, el suelo urbanizable se define como el relativo a los terrenos que el planeamiento considere necesarios y acomodados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica, o para completar su estructura urbanística.

La regulación del suelo rústico, con las categorías de suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección, sigue lo indicado en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con la introducción de precisiones respecto a lo dispuesto en la misma que derivan de la necesidad de tener en cuenta lo previsto en la legislación básica estatal.

Al mismo tiempo, se incluye el concepto de reestructuración parcelaria, que viene a substituir al ya superado de concentración parcelaria, en coherencia con el régimen jurídico instaurado por la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia.

En cuanto a los usos en los que se considera que su implantación debe ser objeto de una mayor tutela por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma (las construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agropecuarias; y las construcciones que alberguen actividades complementarias de primera transformación de productos del sector primario), se detallan en el reglamento los requisitos y condiciones que deben concurrir para poder otorgar la autorización autonómica para ese tipo de usos.

Así, en el supuesto de las viviendas vinculadas a las explotaciones agropecuarias, debe acreditarse fehacientemente la necesidad de esa vinculación para permitir su autorización, por cuanto el uso residencial constituye un uso prohibido en el suelo rústico. Así, que se trate de una explotación agropecuaria preexistente, que se sitúe en el propio predio de la explotación, que su titular acredite tal condición durante los tres años anteriores, entre otras exigencias.

IV

El título II se dedica a la regulación del planeamiento urbanístico, desarrollándose las materias objeto del mismo en dos partes diferenciadas:

a) Una primera parte, en el capítulo I, en la que se recogen una serie de disposiciones generales para todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Una segunda parte, desarrollada en los capítulos II a IX, en la que se define cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la Ley del suelo de Galicia, detallando sus determinaciones, el contenido de su documentación y el correspondiente proceso de tramitación y aprobación.

El objetivo principal del reglamento en las disposiciones generales del capítulo I es el de definir con claridad las denominadas dotaciones urbanísticas, diferenciando entre aquellas que son de uso y titularidad privada y que pueden ser previstas por el plan general en la medida que las estime necesarias, y aquellas de uso y titularidad pública que conformarán los sistemas generales y locales de dotaciones, y que deberán cumplir las reservas mínimas de suelo establecidas al efecto en la Ley del suelo de Galicia, y las condiciones que se establecen en este reglamento.

Es importante, además, la división clara e inequívoca que se quiere hacer desde el reglamento, de los diferentes sistemas en los que se agrupan las dotaciones urbanísticas diferenciando: el sistema de infraestructuras de comunicaciones, el sistema de infraestructuras de redes de servicios, el sistema de espacios libres y zonas verdes y el sistema de equipamientos.

En esta primera parte, se establecen los métodos para que el planeamiento general pueda justificar la capacidad máxima residencial del plan, y los desarrollos residenciales propuestos, de acuerdo con lo establecido en la Ley del suelo y en las directrices de ordenación del territorio, basando su cálculo en los factores determinantes y característicos de cada ayuntamiento: crecimiento de la población, número de viviendas existentes, ocupadas y vacías, tamaño medio del hogar y de la vivienda, y otros que el redactor del plan considere de interés para dicha justificación.

En la segunda parte, la que se desarrolla del capítulo II al capítulo IX, el reglamento define y detalla cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la Ley del suelo de Galicia, diferenciando entre los instrumentos que desarrollan la ordenación urbanística: el Plan básico autonómico, los planes generales municipales y los planes básicos municipales, y los instrumentos de desarrollo de aquellos.

Para cada uno de estos instrumentos, el reglamento desarrolla sus determinaciones, establecidas con carácter general en la Ley del suelo, el contenido de su documentación, dejando el grado de detalle de la misma para su posterior desarrollo a través de las normas técnicas de planeamiento previstas en la ley y en este reglamento, y detalla su tramitación, en los aspectos que requieran de alguna aclaración.

El reglamento pone mayor atención en la regulación de la figura del Plan general de ordenación municipal, por cuanto es el instrumento de planeamiento de mayor complejidad y el principal para el desarrollo de la mayor parte de los ayuntamientos de la comunidad.

Asimismo, se regula el informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial que recoge, en un único documento, la justificación de toda la normativa de carácter sectorial que afecte al término municipal objeto de planeamiento, facilitando su control y tratando de evitar que en la documentación final del plan falte alguno de los informes necesarios.

A tal efecto, siguiendo el objetivo de simplificación administrativa de la Ley del suelo de Galicia, supone una importante novedad a incorporación en el anexo II de un cuadro en el que se establecen los informes sectoriales que será necesario solicitar a lo largo de la redacción de los diferentes instrumentos de planeamiento.

El reglamento desarrolla la regulación de los documentos que deben contener las nuevas figuras de planeamiento, el Plan básico autonómico y los planes básicos municipales, relacionados directamente con las determinaciones que les atribuye la Ley del suelo.

Se desarrollan también las determinaciones y los documentos de los instrumentos de desarrollo del plan general, los planes parciales y los planes especiales, y se detalla su tramitación, diferenciando los casos en los que la iniciativa sea privada a efectos de su formulación y aprobación.

El reglamento también desarrolla otras figuras de planeamiento que establece la Ley del suelo como son los estudios de detalle, los catálogos y las delimitaciones de núcleo rural.

En el capítulo IX, el reglamento materializa la apuesta por la transparencia: los documentos de planeamiento deben estar a disposición de la ciudadanía a través de medios telemáticos, correspondiendo a los ayuntamientos la obligación de garantizar la difusión de

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

los mismos. La publicación telemática permitirá la difusión de la información urbanística de acuerdo con las nuevas tecnologías, facilitando el acceso a la misma.

Con el mismo fin de difundir y hacer más transparente la información urbanística, se regula en el capítulo X el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, en el que se inscribirán la totalidad de instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, siendo esta circunstancia determinante para proceder a su publicación y entrada en vigor.

V

El título III regula las normas de aplicación directa relativas a la adaptación al ambiente y a la protección del paisaje y de las vías de circulación. Las normas de aplicación directa suponen un mecanismo para preservar el medio ambiente y el patrimonio natural y cultural y, más en concreto, como principios que tienen que regir la ordenación de un territorio en ausencia de planeamiento.

VI

El título IV desarrolla la regulación de la ejecución del planeamiento urbanístico, partiendo de las determinaciones y contenido de la Ley del suelo de Galicia, pero con la voluntad de dotar de una mayor utilidad y seguridad jurídica a aquellos aspectos de la gestión urbanística necesitados de una pormenorización normativa propia de un reglamento.

Es por eso que el primero de los capítulos regula aspectos capitales de las obras de urbanización, desde lo contenido que ha de tener el proyecto, su tramitación o los procesos de contratación, ejecución, recepción o conservación de las obras. Se introduce, además, la novedad de habilitar a los ayuntamientos para aprobar, en casos motivados, proyectos de obras en actuaciones sistemáticas con el fin público de ejecutar parcelas dotacionales públicas.

Los capítulos segundo a cuarto se acomodan sustancialmente a lo dispuesto en la Ley del suelo de Galicia en todo lo que se refiere a áreas de reparto, aprovechamiento tipo y polígonos de ejecución, desarrollándose respecto de estos últimos el reajuste de su delimitación.

El capítulo V, reglas generales para la equidistribución, constituye un pilar fundamental del presente reglamento. La complejidad de la equidistribución, en la que participan una pluralidad de agentes y en la que coexisten normativas propiamente urbanísticas y hipotecarias con importante tradición en nuestro ordenamiento jurídico, aunque de cierta antigüedad y dispersión normativa, motivan la conveniencia de establecer un marco de actuación propio y actual en Galicia que garantice el correcto desarrollo de las actuaciones reparcelatorias.

En este sentido se pone el acento en los titulares y personas interesadas del expediente y muy especialmente en los criterios, contenido, aprobación y efectos del proyecto de equidistribución, tratándose, así, de disponer de una herramienta de utilidad jurídica y técnica en los procesos reparcelatorios que se desarrollen en los sistemas de cooperación, concierto y compensación.

En el capítulo VI se abordan los sistemas de actuación, desarrollando la facultad de proceder a su modificación y regulando aspectos propios de los sistemas como las formas de colaboración por las personas propietarias en el sistema de cooperación, el contenido del proyecto de estatutos y de bases de actuación o la constitución de la junta de compensación en el sistema de compensación.

El capítulo VII se dedica a la obtención de terrenos de sistemas generales y locales, con especial mención de la ocupación directa y la permuta forzosa, finalizándose el título con las entidades urbanísticas colaboradoras.

VII

En el título V y, en consonancia con la legislación básica estatal, específicamente el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, se regulan y se desarrollan los patrimonios públicos del suelo, como un mecanismo de intervención en el mercado del suelo.

VIII

El título VI aborda la intervención en la edificación y uso del suelo, así como la disciplina urbanística, a través de tres capítulos: el primero dedicado al fomento de la edificación, conservación y rehabilitación; el segundo, a la intervención en la edificación y uso del suelo; y el tercero, a la disciplina urbanística.

En esta parte, el reglamento viene a sustituir al Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del suelo de Galicia, totalmente obsoleto por cuanto desarrollaba la Ley del suelo de 1997.

En la línea fijada por la Ley del suelo, se hace especial hincapié en la regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. Se remarca el deber de las personas propietarias de finalizar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia, englobándose dentro del deber genérico de edificar los solares.

Para garantizar el cumplimiento de estos deberes, los ayuntamientos tienen el mecanismo de las órdenes de ejecución, que son reguladas con más detalle ahora en el reglamento, así como la obligación de acudir a los medios de ejecución forzosa en el caso de su incumplimiento.

También, en relación con el deber de edificar y conservar, el reglamento, desarrolla el procedimiento para proceder a la declaración de ruina.

En relación con la intervención en la edificación y uso del suelo, la Ley del suelo que se desarrolla, consolidó la comunicación previa como el régimen general de intervención administrativa, manteniendo la exigencia de licencia urbanística para los actos expresamente relacionados en la propia ley.

De este modo, se persigue la simplificación administrativa, principio inspirador de la ley, siguiendo el camino ya iniciado con la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, hacia una progresiva reducción de las cargas para los ciudadanos, incidiendo en la eliminación de trámites innecesarios y de la presentación de documentos prescindibles, consecuencia de la necesidad de adaptación a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

En este punto el reglamento detalla cuestiones relativas al procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas así como a la tramitación de las comunicaciones previas.

Como una manifestación de la intervención en la edificación y uso del suelo, se regulan también las parcelaciones urbanísticas.

Finalmente, el título termina con un capítulo que atiende a la disciplina urbanística, potenciando uno de sus objetivos fundamentales, la adopción de las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

IX

Los convenios urbanísticos son objeto de regulación en el título VII, en el que se desarrollan las líneas genéricas relativas a su formalización y perfeccionamiento contenidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

X

El reglamento se completa con dos disposiciones adicionales y siete transitorias.

Las disposiciones adicionales se refieren a la supresión del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, así como a la justificación de la necesidad de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria en el caso de jóvenes agricultores.

Las disposiciones transitorias regulan aspectos como la adaptación del planeamiento en tramitación, el desarrollo de las disposiciones transitorias primera, tercera y cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, los proyectos de ejecución del planeamiento urbanístico en tramitación, el régimen transitorio de los órganos colegiados, así como la vigencia y aplicación de las normas subsidiarias y complementarias provinciales de planeamiento en tanto no sea aprobado definitivamente el Plan básico autonómico.

Finalmente, se incorporan tres anexos relativos a definiciones de conceptos urbanísticos de uso habitual a tener en cuenta a los efectos de lo previsto en el reglamento; la relación de informes sectoriales que deben ser solicitados en la tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento de la aprobación del reglamento; y un último anexo en el que se incorpora una ficha modelo que, convenientemente cumplimentada, se incluirá en la documentación del plan general de ordenación municipal en el correspondiente anexo síntesis de su memoria justificativa.

En su virtud, a propuesta de la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de la Xunta, en su reunión del día 22 de septiembre de 2016, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, cuyo texto se incluye a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados el Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia; el Decreto 119/1998, de 16 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo normativo.*

La persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá dictar cuantas disposiciones administrativas de carácter general resulten precisas para el desarrollo de este decreto.

Disposición final segunda. *Normativa del Estado.*

Dejan de ser aplicables en la Comunidad Autónoma de Galicia las siguientes normas estatales:

- a) El Reglamento de planeamiento urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- b) El Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- c) El Reglamento de gestión urbanística, aprobado por el Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, a excepción de sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos «reparcelación», «en este Reglamento», «polígono o unidad de actuación», «Ley de patrimonio del Estado» y «Jurado Provincial de Expropiación Forzosa» se entienden hechas a los términos «equidistribución», «en el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia», «polígono», «legislación patrimonial que resulte de aplicación» y «Jurado de Expropiación de Galicia», respectivamente.

Disposición final tercera. *Modificación del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia.*

Se modifican los números 1, 2, 3 y 4 del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«El Jurado funciona en Pleno y en secciones. Su composición es la siguiente:

1. Presidencia: con rango de dirección general, deberá ser una persona licenciada o con el grado en derecho, arquitectura o ingeniería, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.

2. Vocales:

- a) Una persona perteneciente a la escala de letrados de la Xunta de Galicia, que actuará como asesor/a jurídico/a.
 - b) Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.
 - c) Un vocal en representación de la consellería competente en materia de Hacienda, a propuesta del citado departamento.
 - d) Una persona funcionaria perteneciente al cuerpo o escala del grupo A, del subgrupo A 1, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.
 - e) Un/una profesional acreditado/a o técnico/a superior, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios, con experiencia en las materias propias del ámbito competencial del Jurado.
 - f) Tres profesionales libres colegiados/as competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.
- Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en su composición.

3. El/la secretario/a del Jurado de Expropiación de Galicia podrá ser un miembro del mismo o un empleado público al servicio de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.

4. Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá incorporarse a las sesiones del Pleno del Jurado un/una representante, designado/a a propuesta de aquellas, quien actuará con voz y sin voto.»

Disposición final cuarta. *Procedimientos administrativos a instancia de parte.*

La regulación de los procedimientos administrativos iniciados a instancia de parte y tramitados ante el órgano autonómico competente en materia de urbanismo, así como los formularios correspondientes a los mismos, serán objeto de desarrollo normativo posterior.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto del reglamento.*

1. Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa relacionada con él vendrán determinados por lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en el presente reglamento y en los instrumentos de ordenación urbanística previstos en aquella (artículo 1.2 de la LSG).

Artículo 2. *Función pública e iniciativa privada.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública y corresponden, en todo caso, a la Administración urbanística competente (artículo 2.1 de la LSG). A tal efecto:

a) Corresponden a la comunidad autónoma las competencias de impulso, dirección y control de la actividad urbanística que se le atribuyen expresamente en la normativa urbanística.

b) Corresponden a los ayuntamientos las competencias de impulso, dirección y control de la actividad urbanística que no estén expresamente atribuidas a otras administraciones públicas en la normativa urbanística.

2. La gestión de la actividad urbanística puede desarrollarse directamente por aquella, o a través de las formas previstas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y de las autorizadas por la legislación reguladora de la administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de derecho público (artículo 2.2 de la LSG).

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, pudiendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y eficaz desarrollo de la actividad urbanística (artículo 2.3 de la LSG).

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico las administraciones urbanísticas competentes habrán de asegurar la participación de las personas interesadas y de la ciudadanía en general (artículo 2.4 de la LSG).

Artículo 3. *Actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y la utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística (artículo 3 de la LSG).

2. La regulación de la actividad urbanística comprende los siguientes aspectos que se desarrollan en el presente reglamento:

a) Régimen urbanístico del suelo, regulado en el título I.

b) Planeamiento urbanístico, regulado en el título II.

c) Normas de aplicación directa, reguladas en el título III.

d) Ejecución del planeamiento urbanístico, regulada en el título IV.

e) Patrimonios públicos del suelo, regulados en el título V.

f) Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística, regulados en el título VI.

g) Convenios urbanísticos, regulados en el título VII.

Artículo 4. *Ámbito de la competencia urbanística.*

1. De conformidad con el artículo 4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la competencia urbanística abarca:

a) Competencias relativas al planeamiento urbanístico.

b) Competencias relativas a la ejecución del planeamiento urbanístico.

c) Competencias relativas a la intervención en la regulación del mercado del suelo.

d) Competencias relativas a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

e) Competencias en materia de disciplina urbanística.

2. De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, las competencias que se enumeran en los artículos siguientes tienen un carácter meramente enunciativo, correspondiendo cuantas otras fueran necesarias para el cumplimiento de los fines de dicha ley, con arreglo a la cual habrán de ser ejercidas.

Artículo 5. *Ámbito de la competencia urbanística relativa al planeamiento y a su ejecución.*

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

- a) Formular los planes e instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.
- b) Establecer la clasificación del suelo.
- c) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las construcciones.
- d) Determinar la configuración y las dimensiones de las parcelas edificables.
- e) Emplazar las infraestructuras, equipamientos, centros de producción y residenciales de manera adecuada para la población.
- f) Establecer zonas de distinta utilización, en función de la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a las ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.
- g) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y redes de infraestructuras y servicios, y para la implantación de dotaciones urbanísticas y, en concreto, parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad y demás equipamientos.
- i) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- j) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en los que fuere necesario, sus características estéticas (artículo 4.1 de la LSG).

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

- a) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Fomentar la iniciativa de los particulares, promoviendo su participación en los procesos de ejecución.
- c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada (artículo 4.2 de la LSG).

Artículo 6. *Ámbito de la competencia urbanística referida a la intervención en la regulación del mercado del suelo y en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.*

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

- a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento urbanístico.
- b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo (artículo 4.3 de la LSG).

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

- a) Intervenir en la construcción y uso de las fincas y en la parcelación de terrenos mediante el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte exigible.
- b) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
- c) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero (artículo 4.4 de la LSG).

Artículo 7. *Ámbito de la competencia urbanística en materia de disciplina urbanística.*

La competencia urbanística en materia de disciplina urbanística comprenderá las siguientes facultades:

- a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.
- b) Adoptar las medidas necesarias para el restablecimiento del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
- c) Imponer las sanciones que correspondan a los responsables de las infracciones urbanísticas (artículo 4.5 de la LSG).

Artículo 8. *Fines de la actividad urbanística.*

La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, las siguientes finalidades:

- a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad en las condiciones establecidas en las leyes y, en su virtud, en el planeamiento urbanístico.
- b) Garantizar el principio de justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
- d) Preservar el medio físico, los valores tradicionales, las señales de identidad y la memoria histórica de Galicia.
- e) Armonizar las exigencias de ordenación y conservación de los recursos naturales y del paisaje rural y urbano con el mantenimiento, diversificación y desarrollo sostenible del territorio y de su población, para contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población.
- f) Velar para que la actividad urbanística se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares, asegurando, en todo caso, la participación de los ciudadanos y asociaciones por estos constituidas para la defensa de sus intereses y valores.
- g) Conseguir la integración armónica del territorio y proteger los valores agrarios, forestales y naturales y la riqueza y variedad arquitectónica, fomentando el empleo de las formas constructivas propias de las diversas zonas y garantizando su integración en el medio rural.
- h) Fomentar la ordenación y mejora de los núcleos rurales, evitando la degradación y pérdida de las construcciones tradicionales, favoreciendo el uso y disfrute del medio rural.
- i) Ejercer las competencias de las administraciones públicas con arreglo a los principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la normativa urbanística (artículo 5 de la LSG).

Artículo 9. *Reglas de interpretación.*

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán aplicando el principio de interpretación integrada de las normas (artículo 6 de la LSG).

CAPÍTULO II

Competencias y organización administrativa

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 10. *Administraciones competentes.*

En el desarrollo de las actividades reguladas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, entenderán específicamente los órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y administraciones locales (artículo 7 de la LSG).

Sección 2.ª Competencias y órganos urbanísticos en el ámbito de la Comunidad Autónoma

Subsección 1.ª Disposición general

Artículo 11. *Competencias y órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.*

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias urbanísticas expresamente atribuidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en la restante legislación urbanística (artículo 8.1 de la LSG).

2. Son órganos de la Administración general de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística:

- a) El Consello de la Xunta de Galicia.
- b) La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo.
- c) La persona titular del órgano competente en materia de urbanismo.
- d) La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia (artículo 8.2 de la LSG).

3. Son entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas:

- a) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, en materia de disciplina urbanística.
- b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en materia de gestión urbanística (artículo 8.3 de la LSG).

4. Las competencias urbanísticas atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma, sin indicar expresamente el órgano competente que deba ejercerlas, corresponderán a la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Subsección 2.ª Comisión Superior de Urbanismo de Galicia

Artículo 12. *Naturaleza y funciones.*

1. La Comisión Superior de Urbanismo es el órgano superior, de carácter consultivo, en materia de urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia (artículo 9.1 de la LSG).

Este órgano colegiado, adscrito a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, ejercerá sus funciones en los términos previstos en este reglamento.

2. La Comisión Superior de Urbanismo emitirá los informes y dictámenes que, con carácter preceptivo, vengan exigidos por cualquier disposición legal o reglamentaria, así como sobre cuantos asuntos sean sometidos a consulta por la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La persona titular de cualquiera de las consellerías de la Xunta de Galicia, podrá dirigir a la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y

urbanismo una solicitud razonada de emisión de informe por la Comisión Superior de Urbanismo sobre asuntos con incidencia en el ámbito de la ordenación urbanística.

Artículo 13. Composición.

1. La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia estará presidida por la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que podrá delegar en la persona titular de la Vicepresidencia.

2. Formarán parte de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, además de la persona titular de la Presidencia, los siguientes miembros:

a) La Vicepresidencia, con voz y voto, que será ejercida por la persona titular del órgano competente en materia de Urbanismo, y que actuará como presidente/a en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, o por delegación.

b) Los/las siguientes vocales, con voz y voto:

1.º El titular de la secretaría general técnica y los titulares de las direcciones generales o equivalentes de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Podrán actuar en su nombre las persona a las que legalmente corresponda su sustitución o, en su caso, en las que expresa y documentalmente se delegue.

2.º Una persona representante, con rango de secretario/a general técnico/a o de director/a general o equivalente, por cada una de las consellerías de la Xunta de Galicia con competencias con incidencia directa o transversal en las cuestiones urbanísticas objeto de sometimiento a la Comisión Superior de Urbanismo.

Podrán actuar en su nombre las personas a las que legalmente corresponda su sustitución o, en su caso, en las que expresa y documentalmente se delegue.

3.º Una persona representante por cada una de las entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas: la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística y el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo.

4.º La persona titular de la dirección de la Asesoría Jurídica General de la Xunta de Galicia, o persona a la que legalmente corresponda su sustitución o, en su caso, en la que expresa y documentalmente se delegue.

5.º La persona titular de la presidencia de cada una de las diputaciones provinciales de Galicia, o el/la diputado/a provincial en el/la que expresa y documentalmente se delegue.

6.º Cuatro titulares de alcaldías, designados por la Federación Gallega de Municipios y Provincias: un/una de ellos/las entre los/las alcaldes/esas de municipios con menos de 5.000 habitantes; uno de los municipios de entre 5.000 y 20.000 habitantes; uno de los municipios de entre 20.001 y 50.000 habitantes; y otro/la de entre los municipios de más de 50.000 habitantes.

7.º Cuatro vocales de libre designación por la persona titular de la consellería competente en materia de Urbanismo, entre personas de acreditada experiencia o vinculación con cualquier materia relacionada con la ordenación del territorio y urbanismo de Galicia.

8.º Un vocal en representación de cada uno de los colegios oficiales con competencias urbanísticas.

3. Podrán asistir a las sesiones de la comisión y tener voz en ella:

a) El/la subdirector/a general en materia de Urbanismo, de la consellería competente en materia de urbanismo.

b) Un/una asesor/a jurídico/a de la consellería competente en materia de urbanismo.

4. La Comisión Superior de Urbanismo tendrá un/una secretario/a, licenciado/a en derecho o en posesión del grado equivalente, y designado/a por el/la presidente/a entre el personal empleado público que presta servicios en la consellería competente en materia de urbanismo. Su suplencia temporal atenderá a los mismos requisitos.

5. El/la presidente/a podrá convocar a las autoridades, funcionarios/as y técnicos/as que estime conveniente para el mejor asesoramiento de la comisión.

6. Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición total de la Comisión.

Artículo 14. *Constitución y adopción de acuerdos.*

1. El órgano competente en materia de urbanismo actuará como órgano permanente encargado de preparar los asuntos del orden del día de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Para su válida constitución a efectos de la celebración de la sesión, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del presidente y del secretario o, en su caso, de aquellos que los sustituyan, y de la mitad, al menos, de sus miembros.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos emitidos por los miembros asistentes, salvo que por precepto expreso se exija una mayoría cualificada, dirimiendo los empates el presidente con su voto.

Artículo 15. *Régimen de convocatorias y sesiones.*

1. La Comisión Superior de Urbanismo se reunirá cuantas veces sea convocada por su presidente/a.

2. Los miembros de la Comisión Superior de Urbanismo recibirán, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas, la convocatoria que contenga el orden del día de la reunión, así como del acta de la sesión anterior a los efectos de su aprobación, cuando proceda.

3. Las convocatorias se efectuarán mediante correo electrónico siempre que se cumplan los requisitos determinados en la legislación vigente para el uso de medios electrónicos por los órganos colegiados:

a) El sistema de notificación electrónica permitirá acreditar la fecha y hora en que se produzca la puesta a disposición de la persona interesada de la convocatoria notificada, así como la de acceso a su contenido, momento a partir del cual la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales.

En todo caso, se presumirá que la notificación se hubo producido por el transcurso de veinticuatro horas, excluyendo los sábados, domingos y festivos, desde la puesta a disposición de la persona interesada de la convocatoria notificada, excepto que de oficio o a instancia de la persona destinataria, se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso.

b) Todos los miembros de la Comisión Superior de Urbanismo que tengan la condición de cargo público o empleado público de la Administración de la Xunta de Galicia serán notificados en su dirección electrónica institucional correspondiente. El resto de los miembros serán notificados electrónicamente en la dirección de correo electrónico que señalen a ese efecto.

4. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día excepto que estén presentes todos los miembros y sea declarada la urgencia del mismo por el voto favorable de la mayoría.

Artículo 16. *Actas.*

1. De cada sesión que celebre la Comisión Superior de Urbanismo, la persona titular de la secretaría levantará acta, que especificará necesariamente las personas asistentes, el orden del día, las circunstancias del lugar y tiempo en el que se hubiera celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

2. En el acta figurará, a solicitud de los respectivos miembros del órgano, el voto contrario al acuerdo adoptado, su abstención y los motivos que la justifiquen, o el sentido de su voto favorable.

Asimismo, cualquier miembro tiene derecho a solicitar la transcripción íntegra de su intervención o propuesta, siempre que se refiera a alguno de los puntos del orden del día y aporte en el acto, o en el plazo que señale el presidente, el texto que se corresponda fielmente con su intervención, haciéndose constar así en el acta o uniéndose copia a esta.

3. Los miembros que discrepen del acuerdo mayoritario podrán formular voto particular por escrito en el plazo de cuarenta y ocho horas contado desde el momento en que el presidente dé por finalizada la sesión, que se incorporará al texto aprobado.

4. Cuando los miembros del órgano voten en contra o se abstengan quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos adoptados.

5. Las actas se aprobarán en la misma o en la siguiente sesión; no obstante, el/la secretario/a podrá emitir certificación sobre los acuerdos específicos que se hubieran adoptado, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta. En las certificaciones de acuerdos adoptados emitidas con anterioridad a la aprobación del acta se hará constar expresamente tal circunstancia.

Subsección 3.ª Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística

Artículo 17. *Naturaleza y funciones.*

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo, así como el desempeño de cuantas otras competencias le asignen las leyes o sus estatutos (artículo 10.1 de la LSG).

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional del suelo conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del urbanismo, la ordenación del territorio y del litoral, especialmente en el medio rural y en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

3. La Agencia estará adscrita orgánicamente a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Sus estatutos serán aprobados y modificados por el siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial del proyecto de estatutos por el titular de la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

b) Audiencia a los ayuntamientos durante el plazo de un mes.

c) Dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia.

d) Aprobación definitiva por el Consello da Xunta mediante decreto, que será publicado en el «Diario Oficial de Galicia» (artículo 10.3 de la LSG).

4. Corresponden, en todo caso, a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, además de las competencias que en materia de disciplina urbanística le sean atribuidas por sus estatutos, las competencias inicialmente asignadas a los órganos autonómicos para restaurar la legalidad urbanística y para imponer las sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves en los términos de los artículos 163 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 395 de este reglamento (artículo 10.5 de la LSG).

Artículo 18. *Composición.*

1. Son miembros de la Agencia la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en ella a través del correspondiente convenio de adhesión, que habrá de ser aprobado por el pleno de la corporación y por el titular de la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y publicado en el «Diario Oficial de Galicia».

El convenio deberá contener, entre otros extremos, la determinación de las competencias que se le atribuyen a la Agencia, el plazo de vigencia y las causas de resolución (artículo 10.2 de la LSG).

La Agencia ejercerá efectivamente esas competencias desde el momento que se determine en el convenio de adhesión, estando, en todo caso, condicionada su vigencia a su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

2. Los órganos directivos de la Agencia son:

a) El consejo ejecutivo, órgano de dirección y control de la Agencia, que estará presidido por el titular del órgano de dirección competente en materia de urbanismo e integrado por ocho vocales, cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la Agencia y otros cuatro en representación de la Comunidad Autónoma (artículo 10.4 de la LSG).

Todos sus vocales deberán ser titulados en la licenciatura en derecho, arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos o tener el grado equivalente a esas titulaciones, y contar con mas de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

b) El director, nombrado por el Consello de la Xunta, oído el consejo ejecutivo. Le corresponderá la representación ordinaria de la Agencia, la dirección de todos sus servicios y la jefatura de su personal, y asistirá a las reuniones del consejo ejecutivo con voz pero sin voto (artículo 10.4 de la LSG).

3. De conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística ponen fin a la vía administrativa (artículo 10.6 de la LSG).

Subsección 4.^a Jurado de Expropiación de Galicia

Artículo 19. *Jurado de Expropiación de Galicia.*

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es un órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la Administración expropiante sea la Comunidad Autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional (artículo 11.1 de la LSG) y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

2. La resolución del Jurado se adoptará en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del expediente completo. De no adoptarse acuerdo en el plazo señalado, se entenderán desestimadas las reclamaciones por silencio negativo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales (artículo 11.2) y reglamentarias que sean de aplicación. Los actos que dicte el Jurado pondrán fin a la vía administrativa.

3. El Jurado funciona en Pleno y en secciones. Su composición es la siguiente:

1.º Presidencia: con rango de dirección general, deberá ser una persona licenciada o con el grado en Derecho, arquitectura o ingeniería, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.

2.º Vocales:

a) Una persona perteneciente a la escala de letrados de la Xunta de Galicia, que actuará como asesor/a jurídico/a.

b) Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.

c) Un vocal en representación de la consellería competente en materia de Hacienda, a propuesta del citado departamento.

d) Una persona funcionaria perteneciente al cuerpo o escala del grupo A, del subgrupo A1, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

e) Un/una profesional acreditado/a o técnico/a superior, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios, con experiencia en las materias propias del ámbito competencial del Jurado.

f) Tres profesionales libres colegiados/as competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.

Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en su composición.

4. El/la secretario/a del Jurado de Expropiación de Galicia podrá ser un miembro del mismo o un empleado público al servicio de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.

5. Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá incorporarse a las sesiones del Pleno del Jurado un/una representante, designado/a a propuesta de aquellas, quien actuará con voz y sin voto.

Sección 3.ª Competencias urbanísticas en el ámbito local

Artículo 20. Competencia de los municipios.

1. Los municipios ejercerán, en todo caso, como competencias propias todas las facultades que les son atribuidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y demás normativa que resulte de aplicación en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, protección del patrimonio histórico, promoción y gestión de la vivienda de protección pública, con criterios de sostenibilidad financiera, y conservación y rehabilitación de la edificación, salvo que estén expresamente atribuidas a otras administraciones.

2. Los municipios ejercerán las competencias urbanísticas que les correspondan bien directamente o bien por delegación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en el presente reglamento y en la normativa de régimen local (artículo 12.2 de la LSG).

3. Los municipios podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a la legislación de régimen local (artículo 12.3 de la LSG).

Sección 4.ª Gerencias de Urbanismo

Artículo 21. Gerencias de urbanismo.

1. Las administraciones públicas previstas en este reglamento podrán constituir gerencias de urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado, cuyo ámbito de actuación podrá abarcar todo el territorio al que se extienda la competencia de la correspondiente Administración o áreas determinadas de aquel.

2. En la creación de la gerencia se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación aplicable a la entidad o entidades que acuerden su constitución.

3. El régimen de gerencia implica una diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del ente público que la constituya.

4. La gerencia puede tener la naturaleza jurídica de un órgano de carácter individual o colegiado o de una entidad con personalidad y patrimonio propios.

5. Su duración puede ser indefinida o temporal, extinguiéndose, en este caso, al finalizar los trabajos encomendados.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22. Régimen de la propiedad.

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo y, en especial, su urbanización y edificación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y, en virtud de la misma, por los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con la clasificación urbanística de las fincas, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las

obligaciones y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial (artículo 13.1 de la LSG).

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en la legislación y en el planeamiento urbanísticos no confiere a los propietarios ningún derecho a exigir indemnización por implicar simples límites y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 13.2 de la LSG).

Artículo 23. Subrogación real.

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera contraído con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídica real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procediesen (artículo 14 de la LSG).

CAPÍTULO II

Clasificación y categorización del suelo

Artículo 24. Clasificación y categorización del suelo.

1. Los planes generales de ordenación y los planes básicos municipales deberán clasificar y categorizar el territorio municipal en todas o alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- a) Suelo urbano: consolidado y no consolidado.
- b) Suelo de núcleo rural: tradicional y común.
- c) Suelo urbanizable.
- d) Suelo rústico: de protección ordinaria y de especial protección. Dentro del suelo rústico de especial protección, se distinguirán las siguientes categorías:

- 1.º Suelo rústico de protección agropecuaria.
- 2.º Suelo rústico de protección forestal.
- 3.º Suelo rústico de protección de las aguas.
- 4.º Suelo rústico de protección de costas.
- 5.º Suelo rústico de protección de infraestructuras.
- 6.º Suelo rústico de protección de espacios naturales.
- 7.º Suelo rústico de protección paisajística.
- 8.º Suelo rústico de protección patrimonial.

2. En todo caso, los planes generales y los planes básicos municipales deberán delimitar los ámbitos territoriales a los que corresponden cada una de las clases y categorías de suelo que establezcan, y la asignación de las superficies correspondientes deberá justificarse para cada clase de suelo en función de las determinaciones establecidas en este reglamento.

CAPÍTULO III

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

Sección 1.ª Suelo urbano

Artículo 25. *Suelo urbano.*

1. Los planes generales y los planes básicos clasificarán como suelo urbano los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan [artículo 16.1.a) de la LSG].

En el supuesto de redes pertenecientes a las comunidades de personas usuarias, deberá acreditarse que las mismas reúnen los requisitos necesarios y que resultan suficientes para poder prestar los servicios correspondientes, mediante certificación del órgano que ostente la competencia sectorial en materia de aguas.

A los efectos previstos en este apartado, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana [artículo 16.1.a)].

b) Que aun careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general o el plan básico establezcan [artículo 16.1.b) de la LSG].

2. A los efectos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que estos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente (artículo 16.2 de la LSG).

3. También adquirirán la condición de suelo urbano los sectores o ámbitos que sean urbanizados en ejecución del planeamiento, desde el momento de la terminación y recepción de las obras, conforme a lo establecido en este reglamento.

Artículo 26. *Categorías de suelo urbano.*

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

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación [artículo 17.a) de la LSG].

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

b.1) Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización [artículo 17.b).1 de la LSG] entendiéndose por tales los que supongan crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación urbanística.

b.2) Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana [artículo 17.b).2 de la LSG]. Este tipo de actuaciones tendrán por objeto realizar obras de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios como a remate de manzanas, así como al reajuste de viarios existentes.

b.3) Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiéndose como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando conlleve un aumento del aprovechamiento superior al 30 % del existente [artículo 17.b).3 de la LSG].

A los efectos previstos en el apartado anterior, ese aumento de edificabilidad o cambio de uso debe entenderse como aumento del aprovechamiento lucrativo o del valor del mismo, y se referirá a un ámbito que afecte, como mínimo, a una manzana o pieza equivalente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior debe entenderse sin perjuicio de lo previsto para los planes especiales en el artículo 179.2, por cuanto estos pueden afectar a cualquier clase de suelo e incluso delimitar áreas de reparto en suelo urbano consolidado.

Artículo 27. Solares.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente (artículo 18.1 de la LSG).

A estos efectos, la urbanización debe alcanzar no sólo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Los servicios urbanos existentes deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo deberes de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar previa ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico, incluyendo las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para su ampliación o refuerzo (artículo 18.2 de la LSG).

Artículo 28. Obras de edificación y de urbanización simultáneas.

1. En suelo urbano no consolidado y urbanizable no podrá ser edificado ni parcelado ningún terreno que no reúna la condición de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval que deberá alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización afectas al terreno.

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) La autorización de la edificación no podrá ser anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de equidistribución y urbanización.

b) La ejecución de la edificación no podrá comenzar mientras no se inicie formalmente la ejecución de las obras de urbanización del polígono.

c) Se entenderá incumplida la obligación de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en el caso de uso de la edificación antes de la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

En suelo de núcleo rural sujeto a actuaciones de carácter integral, las obras simultáneas de acometida, urbanización y edificación se recogerán también en un proyecto de urbanización, debiendo cumplirse igualmente las condiciones citadas en las letras a), b) y c).

2. Se atribuye a los ayuntamientos la facultad de edificar en parcelas dotacionales públicas ubicadas en suelo urbano no consolidado, urbanizable y de núcleo rural sujeto a

actuaciones de carácter integral, con carácter anterior a la aprobación definitiva de los proyectos de equidistribución o expropiación y urbanización, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El ayuntamiento tiene que disponer sobre la parcela dotacional de un título de propiedad habilitante.
- b) El ámbito sobre el que se autorice la edificación dispondrá de la ordenación detallada definitivamente aprobada.
- c) Haberse autorizado previamente el proyecto de obras regulado en el artículo 227.
- d) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las parcelas dotacionales deberán tener la condición de solar antes de la finalización de las obras de edificación. En suelo de núcleo rural se cumplirán las prescripciones de urbanización de los artículos 36.4 y 36.5, excepto en lo que respecta a la exigencia de garantías.

Artículo 29. Derechos de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el planeamiento aplicable y, cuando proceda, participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas (artículo 19 de la LSG).

Artículo 30. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

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

- a) Ceder gratuitamente a la administración titular de la vía los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente [artículo 20.1a) de la LSG].
- b) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, en los supuestos de edificar o rehabilitar integralmente. A tal efecto, afrontarán los costes de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento [artículo 20.b) de la LSG].
Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación o rehabilitación.
- c) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación [artículo 20.c) de la LSG].
- d) Edificar los solares en el plazo establecido [artículo 20.d) de la LSG].
- e) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación, a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en los artículos 135 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 332 de este reglamento [artículo 20.y) de la LSG].
- f) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Igualmente, habrán de indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que hayan de ser demolidas y las obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse [artículo 20.f) de la LSG].

Artículo 31. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado definido en los artículos 17.b) puntos 1 y 2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 26.b), puntos 1 y 2, de este reglamento, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente el suelo destinado a viales.

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

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

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

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

g) Edificar los solares en el plazo establecido (artículo 21.1 de la LSG).

2. En el suelo urbano no consolidado en que sean necesarias actuaciones de dotación, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de cesión al ayuntamiento obligatoria, gratuitamente y sin cargas del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico que le corresponda se determinará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento urbanístico, pudiendo cumplirse, en su caso, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiese estar prevista en la propia actuación, o integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario ubicado dentro del mismo (artículo 21.2 de la LSG).

3. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondieran a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.

La misma regla podrá aplicarse a los incrementos de la densidad o edificabilidad que fueran precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojo y al retorno que exija la correspondiente actuación (artículo 21.3 de la LSG).

Artículo 32. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

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

Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o tras la normalización de fincas [artículo 22.a) de la LSG].

b) En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado definidos en los artículos 17.b), puntos 1 y 2, de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 26.b), puntos 1 y 2 de este reglamento, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

No obstante, los propietarios tienen derecho al 100 % del aprovechamiento tipo en los siguientes supuestos:

- Polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles catalogados.
- Polígonos para los que el nuevo plan no contempla el incremento de la superficie edificable respecto de la preexistente lícitamente realizada ni incorpora nuevos usos que generen plusvalías.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica [artículo 22.b) de la LSG].

A los efectos previstos en esta letra, se entenderá por edificabilidad preexistente lícitamente realizada, la edificabilidad asignada al ámbito por el planeamiento anterior, con independencia de que ésta fuese o no materializada, y, en caso de que fuese materializada, únicamente la realizada de acuerdo con lo establecido en dicho planeamiento anterior.

c) Cuando se trate de actuaciones de dotación definidas en los artículos 17.b), punto 3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 26.b), punto 3, de este reglamento, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el que reste tras efectuar al ayuntamiento la entrega del aprovechamiento regulado en el apartado 2.a) del artículo anterior [artículo 22.c) de la LSG].

d) En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas u otras entidades del sector público cuyo objeto principal sea la construcción de viviendas protegidas, viviendas de promoción pública o equipamientos públicos o la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, el beneficiario de la cesión del 10 % será la administración o la entidad actuante [artículo 22.d) de la LSG], cuando la actuación urbanística promovida sea por expropiación.

Sección 2.ª Núcleos rurales

Subsección 1.ª Delimitación y régimen

Artículo 33. Suelo de núcleo rural.

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficial que el planeamiento defina y delimite teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología tradicional de su armazón y de las edificaciones existentes en el mismo (artículo 23.1 de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, se justificará el grado de consolidación por la edificación según el tipo de suelo de núcleo de que se trate, tradicional o común, con los límites establecidos en este reglamento.

Al mismo tiempo, la tipología tradicional de las edificaciones vendrá determinada por el cumplimiento de estas dos condiciones:

- a) Que sean identificables en las fotografías aéreas del «vuelo americano» del año 1956.
- b) Que tengan una estructura reconocible como tradicional de la arquitectura popular de Galicia.

2. El planeamiento, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorpore en el estudio del medio rural, delimitará los núcleos rurales de su ámbito de aplicación en atención a los parámetros anteriores, significadamente los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La

definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y la estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y este reglamento, y se ajustarán a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios (artículo 23.2 de la LSG).

Se justificará la necesidad de crecimiento en el caso de inclusión de parcelas vacantes más allá del perímetro edificado.

En cuanto al viario que le sirva de soporte, deberá tener una traza orgánica, tradicional, adaptada a la topografía, no reticular o que indique un trazado actual. Este tipo de trazado sólo se aceptará como prolongación o crecimiento lógico y coherente con el viario entramado tradicional del núcleo originario.

3. Las condiciones para que una agrupación poblacional pueda ser reconocida como núcleo rural se adquiere mediante la concurrencia de los requisitos indicados en el presente artículo, lo que determinará la asignación a dicho suelo de las posibilidades edificatorias que el planeamiento urbanístico reconozca a los núcleos rurales.

4. El planeamiento establecerá la ordenación urbanística de los núcleos rurales, con asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, tipologías y características de la edificación y rehabilitación, de manera que queden preservados sus valores en cuanto exponentes de los asentamientos vinculados tradicionalmente al medio rural de la comunidad autónoma de Galicia.

Artículo 34. *Delimitación y tipos básicos de suelo de núcleo rural.*

1. La delimitación de los núcleos rurales que el planeamiento establezca vendrá referida a alguno de los siguientes tipos básicos:

a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

Su delimitación se realizará en atención a la cercanía de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en la que se encuentran (casal, lugar, aldea, barrio u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50 %, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, riachuelos, ribazos y otros) [artículo 23.3.a) de la LSG].

b) Núcleo rural común, constituido por aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural por su trama parcelaria o el carácter tradicional de su viario soporte pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie [artículo 23.3.b) de la LSG].

2. En la delimitación de los núcleos rurales deberán potenciarse y consolidarse las áreas vacantes del interior del núcleo, así como evitar un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de la población.

Artículo 35. *Determinación del grado de consolidación.*

1. A los efectos de lo previsto en este Artículo para el cálculo del grado de consolidación, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

a) Grado de consolidación: relación entre el número de parcelas edificadas y el número de parcelas edificables, expresada en porcentaje, para cada ámbito concreto delimitado de suelo de núcleo rural.

b) Superficie bruta del ámbito: superficie total delimitada del núcleo, incluyendo el viario y las dotaciones, medida sobre el terreno, o sobre la cartografía más detallada disponible.

c) Parcela existente: la recogida en el parcelario de la cartografía oficial del Catastro.

d) Parcela edificada: parcela en la que existe una edificación destinada al uso previsto en el planeamiento. No computarán como edificadas las parcelas ocupadas por construcciones que no puedan tener la consideración de edificación, de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

e) Parcela edificable: parcela que, no estando prevista o destinada a viario o dotación urbanística, reúne las condiciones mínimas para ser edificada según la ordenación propuesta por el planeamiento, con la previsión de las posibles operaciones de parcelamiento. Su número se obtendrá para el ámbito de cada ordenanza concreta de suelo de núcleo rural. Para su cálculo, será suficiente con prever las operaciones de segregación posibles aplicables al parcelario existente con sus edificaciones.

En aquellos casos en los que el plan vigente no contemple la dimensión del frente mínimo de parcela se considerará, a los efectos de esta determinación del grado de consolidación, un mínimo de 15 metros.

f) Superficie de parcela mínima edificable: la establecida en el planeamiento para cada ordenanza.

g) Coeficiente corrector: parámetro que refleja la incidencia del viario, las dotaciones y las parcelas no edificables por razón de forma, tamaño, estructura de la propiedad o disponibilidad de acceso rodado, de cara al cómputo de la consolidación edificatoria.

Su valor, resultado del estudio de un número representativo de núcleos rurales, con características diversas en cuanto a la dimensión, forma y estructura parcelaria, superficies y frentes de parcela y tipología, se establece en 1,75.

2. Podrán emplearse cualquiera de los siguientes métodos de cálculo:

a) Método gráfico. El método gráfico es un mecanismo de simulación consistente en proyectar sobre el parcelario existente en el ámbito, las posibilidades de parcelamiento en función de los parámetros urbanísticos que el planeamiento establezca, obteniéndose las posibles parcelas edificables según la ordenación prevista por el propio plan.

Será el método aplicable con carácter general, obteniéndose gráficamente, en la fecha de referencia, el número de parcelas edificadas y el número de parcelas edificables.

Grado de consolidación (%) = $[\text{n.º parcelas edificadas} / \text{n.º parcelas edificables}] \times 100$

b) Método numérico o simplificado. El método numérico o simplificado permite determinar el número total de parcelas edificables aplicando el coeficiente corrector de 1,75 a las parcelas hipotéticas que resultan de dividir la superficie bruta del ámbito entre la parcela mínima edificable que el plan establezca.

Grado de consolidación (%) = $\text{coeficiente corrector } 1,75 \times [\text{n.º parcelas edificadas} / \text{n.º parcelas edificables}] \times 100$

N.º de parcelas edificables = $\text{superficie bruta del ámbito} / \text{superficie de parcela mínima edificable}$.

Artículo 36. *Régimen del suelo de núcleo rural.*

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en el medio rural y con las necesidades de la población residente en los mismos (artículo 24.1 de la LSG).

2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso (artículo 24.2 de la LSG).

3. En el caso de la construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de las existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo (artículo 24.3 de la LSG).

Los servicios existentes en el núcleo deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo obligaciones de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

4. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación (artículo 24.4 de la LSG).

Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto, en las áreas en las que no se prevean actuaciones de carácter integral, se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación.

5. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. De no existir, deberán haberse de resolverse por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios (artículo 24.5 de la LSG).

A los efectos previstos en este número para la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo o en sus proximidades, el suelo de núcleo rural tendrá la misma condición urbanística que el suelo urbano, sin perjuicio de lo previsto para el supuesto de actuaciones integrales.

Cuando en el suelo de núcleo rural tradicional, el planeamiento establezca la consolidación de alineaciones existentes para garantizar el mantenimiento y protección de la trama tradicional o de los muros que delimitan el viario, y esto suponga la imposibilidad de disponer de acceso rodado a alguna parcela, ésta podrá ser edificada siempre que cuente con acceso por vía de uso público pavimentada.

Artículo 37. Actuaciones de carácter integral.

1. En los núcleos rurales podrán delimitarse áreas en las que se prevean actuaciones de carácter integral, con el objetivo de abrir nuevas vías o cuando se trate de una actuación edificatoria de cierta magnitud, por su entidad superficial o por el número de viviendas, que produzca una modificación significativa de la estructura existente en el núcleo.

2. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se prevean actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales [artículo 24.6.a) de la LSG].

b) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización previstas en el ámbito de la actuación integral [artículo 24.6.b) de la LSG].

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico de dicha área, salvo en las actuaciones integrales para las que el nuevo plan no contemple un incremento de la superficie edificable respecto de las ordenanzas tipo del núcleo. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes a los terrenos en los que se localice este aprovechamiento [artículo 24.6.c) de la LSG].

Artículo 38. Condiciones de edificación en los núcleos rurales.

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

a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del

asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica [artículo 24.7.a) de la LSG].

Se preservarán los valores tradicionales, encaminando las actuaciones a la rehabilitación, renovación y regeneración, valorando las propuestas arquitectónicas contemporáneas que pongan en valor a arquitectura del núcleo.

b) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos [artículo 27.4.b) de la LSG].

2. Será cada ayuntamiento, en el ámbito de su plan general de ordenación municipal, con base en el análisis del modelo de asentamiento poblacional, lo que establezca la regulación pormenorizada de los parámetros edificatorios, en función de sus características y estructura parcelaria.

Subsección 2.^a Condiciones de uso

Artículo 39. *Usos del suelo de núcleo rural.*

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y las condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población, con supeditación a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 25.1 de la LSG).

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos (artículo 25.2 de la LSG).

El uso característico debe entenderse como el uso principal del núcleo. El carácter complementario de los usos enumerados en el apartado anterior y sus condiciones serán definidos por el plan general para cada ordenanza que se establezca en el suelo de núcleo rural.

Artículo 40. *Actuaciones incompatibles.*

1. En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento [artículo 26.1.a) de la LSG].

A estos efectos, se entenderá que son edificaciones características de las zonas urbanas, entre otras y en todo caso, las edificaciones en tipología de manzana o bloque.

b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo [artículo 26.1.b) de la LSG].

c) Las naves industriales [artículo 26.1.c) de la LSG].

A los efectos de lo previsto en este artículo, no tendrán la consideración de naves industriales las pequeñas construcciones relacionadas con las actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario.

d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar [artículo 26.1.d) de la LSG].

Será el planeamiento respectivo, con base en el análisis del modelo de asentamiento poblacional, el que establezca la regulación pormenorizada de este supuesto.

e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los barrios o senderos, salvo disposición del planeamiento que lo autorice [artículo 26.1.e) de la LSG].

f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo [artículo 26.1.f) de la LSG].

A estos efectos se entiende por pequeñas construcciones artesanales o de autoconsumo aquellas explotaciones ganaderas que figuran así definidas en la normativa sectorial correspondiente.

g) La demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

– Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.

– Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional [artículo 26.1.g) de la LSG].

3.º Las amparadas en una resolución administrativa o en una sentencia judicial.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, en los núcleos tradicionales, estarán prohibidos:

a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de tres unidades [artículo 26.2.a) de la LSG].

b) Los nuevos tendidos aéreos, [artículo 26.2.b) de la LSG], sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal [artículo 26.2.c) de la LSG].

3. A los efectos de lo previsto en este artículo, no tendrán la consideración de actuaciones incompatibles las inherentes a los procesos de mejora de la estructura territorial, de conformidad con la normativa vigente sobre mejora de la estructura territorial agraria de Galicia.

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 41. Suelo urbanizable.

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento estime necesarios y adecuados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica o para completar su estructura urbanística (artículo 27 de la LSG).

Artículo 42. Régimen del suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, solicitando al ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el Plan general de ordenación municipal, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el plan general (artículo 28.1 de la LSG).

2. En el suelo urbanizable, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse construcciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, en las condiciones establecidas en los artículos 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 204 de este reglamento (artículo 28.2 de la LSG).

Artículo 43. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales [artículo 29.a) de la LSG].

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al sector y urbanizar en las

condiciones que determine el plan únicamente los incluidos en el sector [artículo 29.b) de la LSG].

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento teniendo en cuenta las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general [artículo 29.c) de la LSG].

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios [artículo 29.d) de la LSG].

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tuvieran derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente [artículo 29.e) de la LSG].

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material [artículo 29.f) de la LSG].

g) Edificar los solares en el plazo establecido.

Artículo 44. *Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable.*

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

En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo empresarial, la totalidad del aprovechamiento urbanístico será atribuido a la administración actuante (artículo 30 de la LSG) cuando la actuación urbanística promovida sea por expropiación.

Sección 4.^a Suelo rústico

Subsección 1.^a Régimen

Artículo 45. *Concepto y categorías.*

1. Tendrán la condición de suelo rústico:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su transformación mediante la urbanización, de conformidad con la legislación sectorial de protección y policía del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.

No tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que, aunque estén sometidos a alguna protección sectorial de las mencionadas, reúnan las condiciones establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para ser clasificados como suelo urbano o suelo de núcleo rural, sin perjuicio de que sobre ellos se apliquen las determinaciones correspondientes de dicha normativa sectorial de protección.

b) Los amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquiera otro tipo de catástrofes, o que perturben el medio ambiente o la seguridad y salud [artículo 31.1.b) de la LSG].

c) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio no consideren adecuados para el desarrollo urbanístico, en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible [artículo 31.1.c) de la LSG].

2. Dentro del suelo rústico se distinguirá el suelo rústico de protección ordinaria y el suelo rústico de especial protección (artículo 31.2 de la LSG).

Artículo 46. *Facultades de los propietarios en suelo rústico.*

1. Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con su naturaleza y su destino rústico (artículo 32.1 de la LSG).

Tales derechos comprenden la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos idóneos y ordinarios y que deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión y de incendio o para la seguridad o salud públicas. A efectos de prevención y defensa contra los incendios forestales tendrán cabida en este apartado la creación y mejora de pistas, cortafuegos, puntos de agua y la instalación de elementos accesorios a dichas infraestructuras (pasos de agua, cierres de protección, etc.).

2. Igualmente, previa obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, podrán destinarlos a los usos regulados en los artículos 35.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 50.1 de este reglamento (artículo 32.2 de la LSG).

3. En los terrenos categorizados como suelo rústico de especial protección, las facultades indicadas en el apartado primero de este artículo se entienden con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial que resulte de aplicación sujete los terrenos, y en las condiciones y con las limitaciones que en la misma se establezcan.

Artículo 47. *Deberes de los propietarios en suelo rústico.*

Los propietarios o propietarias de suelo rústico habrán de:

a) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, el título municipal habilitante de naturaleza urbanística y, en su caso, la autorización autonómica para el ejercicio de los usos permitidos o autorizables según lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento [artículo 32.3.a) de la LSG].

b) Realizar o permitir realizar a la administración competente actuaciones de restauración ambiental y trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del ambiente así como de la seguridad y salud públicas [artículo 32.3.b) de la LSG].

Esos trabajos podrán consistir en actuaciones dirigidas a reconducir la zona a su situación primitiva o a otros estados de equilibrio ecológico más valioso, consistentes en la restauración de la vegetación natural, talas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que estos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, y de prevención de incendios forestales.

Artículo 48. *Suelo rústico de protección ordinaria.*

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de protección ordinaria los siguientes terrenos:

a) Los que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole [artículo 33.1.a) de la LSG].

b) Aquellos que el planeamiento estime innecesarios o inapropiados para su transformación urbanística [artículo 33.1.b) de la LSG].

2. El plan general de ordenación municipal podrá excluir de esta clase de suelo, justificadamente, aquellos ámbitos que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional (artículo 33.2 de la LSG).

Artículo 49. *Suelo rústico de especial protección.*

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de especial protección los terrenos que, de acuerdo con las legislaciones sectoriales de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, resulten incompatibles con su transformación mediante la urbanización, así como aquellos cuya protección venga demandada por los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales que concurren en los mismos.

Corresponde a los órganos titulares de la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de los instrumentos de planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión de los informes preceptivos y el resto de acciones y medidas que se establezcan en la legislación vigente, tales como facilitar a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística la información que necesiten sobre la materia o cooperar y prestarles la asistencia activa que pudieran requerir, sin perjuicio del establecimiento de fórmulas adicionales de colaboración interadministrativa.

2. En el suelo rústico de especial protección se distinguirán las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos que hayan sido objeto de concentración o reestructuración parcelaria con resolución firme y los terrenos de alta productividad agropecuaria que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.

A los efectos de lo previsto en este apartado, no se entenderán incluidos los terrenos que formen parte de procesos de concentración o reestructuración parcelaria que tengan naturaleza forestal.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los montes vecinales en mano común y los terrenos de alta productividad forestal que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia forestal [artículo 34.2.b) de la LSG].

c) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano definidos como dominio público hidráulico en la respectiva legislación sectorial, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente [artículo 34.2.c) de la LSG].

d) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas y los delimitados como áreas de protección costera en el Plan de ordenación del litoral [artículo 34.2.d) de la LSG].

e) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras existentes o contenidas en estudios informativos aprobados, y sus zonas de afección establecidas por el normativa sectorial, tales como las comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar a una parte del territorio, con arreglo a la previsión de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna [artículo 34.2.f) de la LSG].

g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia y como espacios de interés paisajístico en el Plan de ordenación del litoral [artículo 34.2.g) de la LSG].

h) Suelo rústico de protección patrimonial, constituido por los terrenos protegidos por la legislación y demás normativa en materia de patrimonio cultural.

3. Los ayuntamientos que durante la elaboración de su planeamiento y como consecuencia del estudio detallado observen ámbitos que, pese a no contar con protección sectorial, contienen valores merecedores de especial protección podrán otorgarles tal categorización, previa justificación adecuada y conformidad expresa de la Administración que ostente la competencia sectorial (artículo 34.3 de la LSG).

4. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se aplicarán los distintos regímenes de forma complementaria (artículo 34.4 de la LSG) en función de las diferentes protecciones que resulten de aplicación simultánea por parte de los órganos sectoriales competentes por los valores objeto de protección que concurran en el mismo, y las condiciones y limitaciones que cada legislación sectorial establezca.

5. El plan general podrá excluir justificadamente del suelo rústico de especial protección los terrenos necesarios para el desarrollo urbanístico racional, previo informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente (artículo 34.5 de la LSG).

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 50. *Usos y actividades en suelo rústico.*

1. Los usos y las actividades admisibles en suelo rústico serán los siguientes:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes y rellenos [artículo 35.1.a) de la LSG].

Los movimientos de tierras que se realicen dentro de una parcela, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º En ningún caso podrán alterar considerablemente la topografía natural del terreno, excepto los supuestos expresamente autorizados por la normativa sectorial.

2.º No podrán alterar en más de tres metros la rasante natural del terreno, excepto aquellas actuaciones en terrenos con características especiales vinculados a la actividad que se desarrollen en ellos, como son los bancales en viñedo en zonas de pendiente muy elevada.

3.º Resolverán, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

b) Muros de contención, así como vallado de fincas [artículo 35.1.b) de la LSG].

La altura máxima de los muros de contención desde la cota de referencia será de tres metros, excepto los supuestos expresamente autorizados por la normativa sectorial.

Los cierres y vallados de fincas pueden ser de diversos tipos, en las condiciones indicadas en el artículo 60.

c) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes [artículo 35.1.c) de la LSG].

Entre las actividades de ocio se incluye el disfrute con fines de esparcimiento, práctica de deportes organizados y de ocio, senderismo y otros, en base a actividades blandas, sin instalaciones asociadas, fijas o desmontables, con escasa o nula incidencia en el medio físico en el que se desarrollan.

Pueden implicar el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo acondicionamiento para su práctica, como son pequeñas obras integradas en el paisaje (pasos sobre canales, balizamiento de sendas, miradores, etc.).

d) Campamentos de turismo e instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate [artículo 35.1.d) de la LSG].

e) Actividades científicas, escolares y divulgativas [artículo 35.1.e) de la LSG].

f) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre [artículo 35.1.f) de la LSG].

Los usos indicados en este apartado deberán guardar relación directa con la explotación racional de los recursos naturales del suelo rústico.

En otro caso deberán tener un carácter temporal, en función del uso o actividad de que se trate y previa justificación.

Excepcionalmente podrán autorizarse depósitos de materiales que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que se mantenga el estado natural de los terrenos en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

En todo caso, está prohibida la instalación de contenedores, caravanas o cualquier otro bien mueble que por su propia naturaleza denote un uso residencial.

g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos [artículo 35.1.g) de la LSG].

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas [artículo 35.1.h) de la LSG].

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal [artículo 35.1.i) de la LSG].

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

j) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura [artículo 35.1.j) de la LSG] y las auxiliares de los mismos.

k) Actividades e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio, y pirotecnias [artículo 35.1.k) de la LSG].

l) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como las estaciones de servicio [artículo 35.1.l) de la LSG].

m) Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamiento de residuos, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren [artículo 35.1.m) de la LSG].

n) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera [artículo 35.1.n) de la LSG].

ñ) Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural [artículo 35.1.ñ) de la LSG].

o) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen [artículo 35.1.o) de la LSG].

p) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados [artículo 35.1.p) de la LSG].

2. Los restantes usos en suelo rústico son usos prohibidos (artículo 35.2 de la LSG).

Artículo 51. Régimen de usos.

1. Los usos y actividades relacionados en el artículo anterior son admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso, previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística (artículo 36.1 de la LSG).

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse los usos, actividades y construcciones enumerados en el artículo anterior, siempre que sean permitidos por la correspondiente legislación sectorial, por resultar compatibles con el régimen de especial protección.

En todo caso, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal o autorización autonómica en los casos en que esta fuese preceptiva según lo dispuesto en el apartado siguiente (artículo 36.2 de la LSG).

A los efectos previstos en este artículo, la competencia para emitir la autorización o informe favorable vendrá determinada en función de la categoría de suelo rústico objeto de especial protección de que se trate. El plazo para la emisión del referido informe será de dos meses, transcurrido el cual, se entenderá emitido con carácter favorable.

En el supuesto de que el órgano sectorial deba emitir informe o autorización en virtud de su propia normativa sectorial podrá pronunciarse también a efectos de lo previsto en este artículo.

No obstante, no será preceptiva la emisión de la autorización o informe favorable a que se refiere este apartado en el caso de obras menores definidas en el anexo I de este reglamento, excepto norma sectorial que lo exija expresamente.

3. Los usos contemplados en las letras n) y ñ) del artículo anterior habrán de ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal (artículo 36.3 de la LSG) según el procedimiento previsto en los artículos 56 y siguientes.

4. Los usos contemplados en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en los artículos 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 63 de este reglamento para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente (artículo 36.4 de la LSG).

5. Asimismo, podrán implantarse en suelo rústico aquellos usos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, previa obtención del título municipal habilitante y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entenderá que la implantación de dichos usos se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 52. *Uso residencial vinculado a una explotación agrícola o ganadera.*

1. La edificación para uso residencial constituye un uso prohibido en suelo clasificado como rústico, excepto que el mismo esté íntimamente vinculado a una explotación agropecuaria, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. A los efectos de lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, se entiende por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

Por su parte, se considera explotación ganadera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.g) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la unidad técnico-económica caracterizada por la exigencia de unas instalaciones, un conjunto de animales así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

3. Para justificar la necesidad de una vivienda para residencia habitual de los titulares de una explotación, por su íntima vinculación con la explotación agropecuaria, deberá acreditarse que concurren los siguientes requisitos:

a) Que la explotación se configure como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o bien forme parte de un conjunto integrado de unidades

económicas bajo una dirección empresarial común, y que la dimensión física o económica-productiva de la explotación justifique la implantación excepcional del uso de vivienda, sin que puedan existir varias edificaciones residenciales vinculadas a la misma explotación, ni usos residenciales colectivos.

b) Que exista una íntima e imprescindible vinculación de la edificación a la explotación agrícola o ganadera del solicitante, es decir, la necesidad de la vivienda en relación con funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación.

En relación con las características de la explotación y su consideración a los efectos previstos en este artículo, se tendrán en cuenta los criterios previstos en la legislación sectorial y los empleados por la consellería competente por razón de la materia, que deberá emitir informe que verse sobre tales cuestiones.

c) Deberá justificarse debidamente la idoneidad de la localización elegida.

d) Para autorizar una vivienda vinculada a una explotación agropecuaria, es necesario que la explotación sea preexistente. No cabe, por lo tanto, solicitar simultáneamente las instalaciones para la explotación y para una vivienda vinculada.

i) El titular de la explotación deberá acreditar tal condición, bien dirigiéndola o bien trabajándola directamente. Asimismo, deberá presentar certificado de estar dado de alta en el régimen de la Seguridad Social correspondiente por su actividad agraria, al menos, durante los tres años anteriores.

j) La explotación agropecuaria deberá aportar anualmente a su titular, como mínimo, el 50 % de su renta anual. A estos efectos deberá aportar copias de la declaración del IRPF de los últimos tres años, donde se especifiquen los rendimientos por actividades económicas agropecuarias.

4. La licencia urbanística municipal para la construcción de una vivienda vinculada a una explotación agropecuaria impondrá las siguientes condiciones:

a) El mantenimiento efectivo de la explotación agropecuaria, con la vinculación de la vivienda a la correspondiente explotación, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años, excepto causa de fuerza mayor debidamente justificada o por causas no imputables a su titular.

b) Las parcelas que sirvan para acreditar la vinculación a usos agrícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice, teniendo urbanísticamente el carácter de indivisibles.

Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

5. La licencia no será transmisible, excepto que simultáneamente se transmita la explotación y el adquirente acompañe compromiso de mantenimiento de la actividad agropecuaria en los términos previstos en este artículo, quedando subrogado en todas las cargas derivadas de la vinculación con la explotación agropecuaria.

6. La extinción o desaparición, por causas sobrevenidas, de la explotación provocará la incursión de la edificación en el régimen de incompatibilidad previsto en el artículo 205.2 y en el planeamiento respectivo. Esta circunstancia será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, en la forma que legalmente proceda.

Artículo 53. *Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación.*

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 50.1.ñ), se consideran construcciones de naturaleza artesanal aquellas en las que se desarrollen actividades artesanales que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la elaboración de productos mediante procesos o técnicas manuales o auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, o que supongan una continuación de los oficios tradicionales, incluidas las desarrolladas por empresas que

tengan la condición de empresa artesanal alimentaria conforme a lo establecido en la normativa sectorial sobre calidad alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuales o bien en los que desarrollen sus funciones un número reducido de personas, sin que en ningún caso puedan implicar una actividad industrial.

2. Por actividades complementarias de primera transformación de productos derivados de la explotación agropecuaria o forestal se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las mismas, las necesarias para realizar actividades de elaboración y comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, así como los servicios complementarios de dichas actividades.

Estas actividades deben guardar una relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural de que se trate, siendo esta circunstancia la que justifique la localización de la actividad a desarrollar en el suelo rústico.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo se incluye la transformación de productos del sector primario, siempre y cuando los mencionados productos se hubiesen originado, principalmente, en una o varias unidades de explotación integradas bajo una dirección empresarial común.

3. Tanto las actividades artesanales a las que se refiere el presente artículo como las actividades complementarias de primera transformación deberán desarrollarse en construcciones de reducida dimensión, entendiéndose por tales aquellas que supongan una ocupación máxima de 800 metros cuadrados. Previa justificación motivada, y siempre que la materia prima a transformar sea uno de los ejes de desarrollo local y que por su naturaleza sea necesario localizarla en su entorno, podrá excederse tal dimensión, previo informe favorable de la consellería competente en materia de desarrollo rural.

Artículo 54. *Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen.*

A los efectos previstos en el artículo 50.1.o), se entiende que son potenciadoras del medio en que se localicen las actividades previstas en la legislación turística siguientes:

1. Los establecimientos de turismo rural en los términos de la legislación de turismo y en la determinación 3.1.13 de las directrices de ordenación del territorio de Galicia.

2. Las posadas, en los términos de la Ley del turismo de Galicia; hoteles balneario, ligados al aprovechamiento de aguas termales; hoteles-talaso, vinculados al aprovechamiento de las aguas del mar y los albergues turísticos vinculados a la red de los Caminos de Santiago.

3. Otras instalaciones turísticas en el medio rural que tengan que localizarse inexcusablemente en ese medio concreto, como hoteles de montaña y hoteles de la naturaleza. En estos supuestos se exigirán las siguientes condiciones:

a) Debe justificarse cumplidamente la idoneidad de la localización elegida.

b) Deben implantarse en un espacio abierto y natural, tratándose de un enclave que posibilite realizar actividades en contacto con la naturaleza.

c) El establecimiento deberá contar con espacios exteriores abiertos de esparcimiento, con una superficie mínima de parcela de 10.000 m² y su arquitectura tendrá que ser respetuosa e integrarse en el entorno.

4. Los establecimientos de alojamiento en la modalidad de agroturismo, en los términos establecidos en la legislación turística, incluyendo el enoturismo, debiendo cumplirse los mismos requisitos que en el caso de las viviendas vinculadas a las explotaciones agropecuarias.

Artículo 55. *Limitaciones de apertura de caminos.*

1. En el suelo rústico no está permitida la apertura de caminos que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo en el caso de los caminos rurales contemplados en los proyectos aprobados por la Administración competente en materia de agricultura, de minas, de montes o medio ambiente (artículo 37.1 de la LSG).

2. Las nuevas aperturas de caminos habrán de adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental (artículo 37.2 de la LSG).

Subsección 3.ª Procedimiento para el otorgamiento de autorización autonómica en
suelo rústico

Artículo 56. Solicitud y documentación a presentar.

1. El promotor habrá de presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) Anteproyecto redactado por técnico competente, con el siguiente contenido:

1.º Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, y en la que se recojan y especifiquen los siguientes aspectos:

1.a) Identificación y características esenciales de la parcela y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros, que permita determinar con precisión la categoría de suelo rústico que resulta de aplicación, de conformidad con la normativa y el planeamiento vigente.

1.b) Descripción y características esenciales del uso solicitado y justificación de su encaje entre los usos que, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento, deben ser objeto de autorización autonómica, específicamente los previstos en los apartados n) y ñ) del artículo 50.1.

1.c) Justificación de la idoneidad de la localización elegida y de la imposibilidad o inconveniencia de situar la edificación en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

1.d) Descripción y características de las obras necesarias para la ejecución, conservación y servicio de las actividades pretendidas.

2.º Planos de información y de las construcciones proyectadas, que deberán contener:

2.a) Plano de situación en relación con el planeamiento urbanístico vigente, obtenido como copia del correspondiente plano de clasificación del suelo, sobre el que se señalará la situación de la parcela y de la edificación.

2.b) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1/5.000 que permita identificar suficientemente la parcela sobre la que se va a situar la edificación, las vías públicas de acceso, las edificaciones y las características morfológicas del terreno y del medio circundante en un radio mínimo de 500 metros.

2.c) Plano acotado de la totalidad de la parcela, a escala mínima 1/500 que refleje suficientemente la forma, dimensiones, topografía y superficie de la finca y los nombres de las personas propietarias colindantes, y en el que se aprecien las edificaciones existentes en el interior de la parcela, en su caso, la posición de las vías públicas de acceso indicando su ancho, la situación exacta de la edificación solicitada, acotando las dimensiones de todas las edificaciones existentes y proyectadas, la distancia a lindes y a ejes de los caminos, y la situación de las instalaciones a las que hace referencia el artículo 59.a). Asimismo, se justificará que se está respetando la condición de mantener el estado natural de los terrenos o, en su caso, su uso agrario, en la proporción establecida en este reglamento.

2.d) Planos del estado actual y modificado de los perfiles del terreno y de la parcela en los que se aprecie si la localización y situación de los edificios es la más adecuada para garantizar el menor impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno, así como las medidas adoptadas para minimizar la incidencia de las instalaciones sobre el territorio, describiendo y justificando gráficamente los abancalamientos y los acabados de los bancales.

2.e) Planos acotados de cada una de las plantas de la edificación solicitada, incluida la de cubiertas.

2.f) Planos acotados de los alzados y secciones significativas en los que se reflejen las alturas de las construcciones, la escala adecuada para que se aprecien los tratamientos de las cubiertas y fachadas, la morfología y tamaño de los huecos, las características estéticas

y constructivas y los materiales y acabados exteriores, así como de los vallados y cierres previstos para la finca.

3.º Reportaje fotográfico, en el que se contenga:

3.a) Fotografías tomadas desde el interior de la parcela que, como mínimo, reflejen lo existente referidas a los cuatro vientos principales.

3.b) Fotografías de las edificaciones tradicionales existentes en la zona, en las que se puedan apreciar sus características volumétricas, tipológicas y los acabados.

3.c) Fotografía de la parcela tomada desde la vía a la que dé de frente en la que se refleje su estado actual y el punto de acceso previsto.

b) Certificación catastral, descriptiva y gráfica de la parcela que acredite la titularidad y superficie de la misma. En caso de que el solicitante no sea la persona propietaria podrá acreditar su derecho por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

En el caso de imposibilidad de presentar la certificación catastral, se aportará documento emitido por la Gerencia del Catastro, en el que se expresará el motivo de esa imposibilidad, acompañado de medición realizada por técnico competente.

c) A los efectos de justificar la superficie mínima de parcela, no será admisible la adscripción de varias parcelas independientes. En el caso de existir varias parcelas colindantes, será necesario aportar la escritura de agrupación de las mismas.

d) A los efectos establecidos por el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se considera suficiente aportar la certificación del Registro de la Propiedad descriptiva de la parcela y en la que conste su titular y el compromiso de hacer constar en el registro los extremos indicados en dicho precepto legal.

De no estar inscrita la parcela, el órgano competente considerará suficiente la aportación del título de propiedad y certificación del asiento de presentación del documento por el que se solicita la inmatriculación de la finca.

e) Documento en el que se formalicen los compromisos de la persona interesada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la persona promotora de la actividad debe asumir a su cargo exclusivo el compromiso de resolver los servicios e infraestructuras necesarias para la implantación de la actividad solicitada, y de prestar las garantías que le sean exigidas por la Administración.

f) Justificante del abono de tasas correspondientes, mediante impreso de autoliquidación establecido al efecto por la consellería competente en materia de hacienda, y debidamente cumplimentado por la entidad financiera colaboradora.

2. En el caso de los expedientes de autorización autonómica para edificaciones residenciales vinculadas a explotaciones agropecuarias, deberá acompañarse, además de la indicada en el apartado anterior, la siguiente documentación:

a) Informe o memoria técnica sobre la explotación agropecuaria existente, elaborado por técnico competente, en el que se describan las características esenciales de la explotación, especificando al menos la cantidad y tipo de cultivos producidos, el número de cabezas de ganado, la maquinaria y herramientas afectas a la explotación, la mano de obra asalariada o no asalariada empleada en la explotación, el tiempo dedicado a la actividad por el titular de la explotación y las demás circunstancias que se juzguen de interés.

b) Documento de inscripción de la explotación en el Registro de Explotaciones Agrarias de Galicia (Reaga), de la consellería competente en materia agraria, expedido por el órgano competente, o registro equivalente en materia de explotaciones agropecuarias.

c) Informe de la consellería competente por razón de la materia, en relación con las características de la explotación y su consideración a los efectos previstos en el artículo 52.3.b).

d) Certificado de estar dado de alta en el régimen de la Seguridad Social correspondiente por su actividad agraria, al menos, durante los tres años anteriores.

e) Informe de vida laboral, emitido por el órgano competente.

f) Copias de la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas de los últimos tres años, donde se especifiquen los rendimientos por actividades económicas agropecuarias como la principal fuente de ingresos de la persona titular de la explotación.

g) Cualquier otro medio de prueba admitido en derecho que acredite la accesoriadad y complementariedad de la vivienda respecto de la explotación agropecuaria existente.

Artículo 57. *Información pública, solicitud de los informes sectoriales y remisión del expediente.*

1. El ayuntamiento someterá el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio que habrá de publicarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio. El anuncio deberá indicar, como mínimo, el emplazamiento, uso solicitado, altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa [artículo 38.b) de la LSG].

2. Simultáneamente, se solicitarán los informes o autorizaciones sectoriales preceptivos [artículo 38.c) de la LSG].

3. Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado al órgano competente en materia de urbanismo. El expediente deberá contener la siguiente documentación:

a) Certificación expedida por el secretario del ayuntamiento, acreditativa de la realización del trámite de información pública, haciendo constar que se han cumplido los requisitos exigidos en este reglamento.

b) Copia de los anuncios publicados en la prensa y en el tablón de anuncios.

c) Escritos de las alegaciones presentadas durante la información pública, en su caso.

d) Informes y autorizaciones sectoriales.

e) Informes técnico y jurídico municipales sobre la conformidad con la legalidad urbanística.

f) En su caso, los antecedentes y las actuaciones practicadas por el ayuntamiento en relación con la edificación y actividad solicitadas.

4. Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento remitiese el expediente completo, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación al órgano competente en materia de urbanismo, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución [artículo 38.d) de la LSG].

Artículo 58. *Resolución del procedimiento.*

1. La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, corresponde a la persona titular del órgano competente en materia de urbanismo, que podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. El órgano competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, a este reglamento y a los instrumentos de ordenación del territorio y resolverá en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido el plazo sin resolución expresa, la misma se entenderá otorgada por silencio administrativo [artículo 38.f) de la LSG].

3. La autorización autonómica otorgada quedará sometida a la condición suspensiva hasta que se justifique el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 59.a) y c), y a estos efectos será suficiente aportar:

a) Justificante de la presentación del aval a favor del ayuntamiento en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos por la persona promotora, por importe del 10 % del coste estimado para la implantación o refuerzo de los servicios, conforme a lo previsto en el artículo 39.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

b) Certificación del Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

En el caso de haberse otorgado por silencio administrativo, tal extremo puede ser acreditado por cualquier medio de prueba admitido en derecho, incluso con el certificado acreditativo del silencio, en los términos previstos en la normativa vigente.

Subsección 4.^a Condiciones de edificación

Artículo 59. *Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.*

Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en los artículos 36 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51 del presente reglamento, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, habrá de justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración [artículo 39.a) de la LSG], conforme a lo previsto en la letra a) del número 3 del artículo anterior.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona [artículo 39.b) de la LSG].

c) Se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica [artículo 39.e) de la LSG].

d) Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera habrán de estar íntimamente ligadas a las mismas. A tal efecto, deberá acreditarse que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que esta cumple los requisitos previstos en este reglamento [artículo 39.f) de la LSG].

e) Cumplir las condiciones de edificación previstas en el artículo siguiente.

f) Cumplir las condiciones de posición e implantación previstas en el artículo 61.

Artículo 60. *Condiciones de edificación.*

1. Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

2. El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

3. Los cierres de fábrica no podrán exceder de 1,5 metros de altura, debiendo adaptarse al medio en que se ubiquen.

Las características concretas de revestimiento, pintado u otras condiciones exigibles serán determinadas en el planeamiento respectivo.

Los cierres realizados con material opaco podrán realizarse con materiales tradicionales del medio en el que se emplacen.

A estos efectos, los cierres y vallados podrán ser vegetales, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre, procurando el uso de especies arbustivas autóctonas.

4. La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas ni de 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hiciesen imprescindible.

Artículo 61. *Condiciones de posición e implantación.*

1. Habrá de justificarse suficientemente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de emplazarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en los artículos 35.1 letras g), h), i), l) y m) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en las mismas letras del artículo 50.1 de este reglamento.

2. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será de 2.000 metros cuadrados, salvo para los usos regulados en los artículos 35.1.m) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 50.1.m) de este reglamento y para la ampliación de cementerios. A estos efectos, no será admisible la adscripción de otras parcelas.

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

Las instalaciones auxiliares tales como piscinas, pérgolas o pistas deportivas no tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo previsto en este apartado.

En el caso de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables, explotaciones ganaderas, establecimientos de acuicultura e infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas, podrán ocupar hasta el 60 % de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de la misma.

Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la legislación de ordenación del territorio podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

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

5. Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento, no pudiendo en caso alguno ser inferiores a 5 metros.

Las instalaciones de invernaderos con destino exclusivo a uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables no tendrán la consideración de construcciones a los efectos de lo previsto en este apartado.

6. Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes habrán de definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

7. Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de estos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela, o en un tercio de la misma cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

Artículo 62. *Explotaciones ganaderas.*

1. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán situarse a una distancia inferior a 500 metros de los núcleos rurales o urbanos y a 100 metros de la vivienda más próxima, salvo que el planeamiento municipal motive, en atención a las circunstancias propias del territorio, otras distancias diferentes, siempre salvaguardando la calidad ambiental del entorno. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

La distancia a la vivienda no será tenida en cuenta si la misma y la explotación son del mismo titular [artículo 39.g) de la LSG].

2. A los efectos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y de este reglamento, se considera explotación ganadera la unidad técnico-económica caracterizada por la existencia de unas instalaciones y un conjunto de animales, así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios [artículo 39.g) de la LSG].

3. Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo previsto en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Sección 5.ª Edificaciones tradicionales

Artículo 63. Edificaciones existentes de carácter tradicional.

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos (artículo 40 de la LSG).

Prevía obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación salvo el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso en volumen independiente, sin superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional (artículo 40 de la LSG).

De conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente.

En cualquiera caso, habrán de mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40 de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este artículo, se considerarán edificaciones tradicionales aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbano (artículo 40 de la LSG).

Por edificación existente se entiende aquella que estuviese finalizada en la fecha indicada, pudiendo acompañarse, para acreditar tal extremo, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Al mismo tiempo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar sus características esenciales.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Límites de sostenibilidad y calidad de vida y cohesión social

Subsección 1.ª Límites de sostenibilidad

Artículo 64. Límites de sostenibilidad.

1. En suelo urbano no consolidado de uso residencial u hotelero en el que sean necesarios procesos de urbanización, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a la resultante de aplicar los siguientes límites:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo [artículo 41.1.a) de la LSG].

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios pertenecientes a áreas metropolitanas o considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo [artículo 41.1.b) de la LSG].

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo [artículo 41.1.c) de la LSG].

d) En el resto de municipios: 0,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo [artículo 41.1.d) de la LSG].

2. En suelo urbanizable de uso residencial u hotelero, la superficie edificable total de cada sector no podrá superar los siguientes niveles de intensidad:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes: 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En el resto de municipios: 0,40 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, según los criterios establecidos por el artículo 51.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 103.6 de este reglamento, valorando el parque de viviendas existente (artículo 41.2 de la LSG).

El planeamiento justificará los desarrollos de uso residencial que proponga en suelo urbanizable, de acuerdo con el procedimiento descrito en el artículo 68.

3. Para usos industriales o terciarios, tanto en el suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización como en el suelo urbanizable, la superficie total edificable no podrá superar el límite (artículo 41.3 de la LSG) resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

Lo dispuesto en este número debe entenderse referido a los usos terciarios distintos del hotelero.

4. Estos límites de edificabilidad tienen carácter de máximos, de manera que los planes siempre podrán establecer edificabilidades menores.

5. Para la determinación de la superficie edificable total habrán de tenerse en cuenta las siguientes reglas (artículo 41.4 de la LSG).

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas [artículo 41.4.a) de la LSG].

A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100 %.

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

mantenga y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito [artículo 41.4.b) de la LSG].

A estos efectos, se entenderán por dotaciones públicas las de carácter público definidas en el artículo siguiente.

Subsección 2.ª Calidad de vida y cohesión social

Artículo 65. Dotaciones urbanísticas.

1. Las dotaciones urbanísticas son el conjunto de instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Pueden ser de uso y titularidad públicos o privados.

2. Como norma general, se considerarán dotaciones urbanísticas públicas o de carácter público aquellas que sean de uso y titularidad públicos. Asimismo, a efectos de la aplicación de este reglamento, se considerarán dotaciones de carácter público las infraestructuras de servicios de titularidad privada siempre que se garantice por la normativa sectorial correspondiente el derecho de acceso a terceros y sin perjuicio de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se localicen.

3. Las dotaciones urbanísticas se organizan en los siguientes sistemas: el sistema de infraestructuras de comunicación, el sistema de infraestructuras de redes de servicios, el sistema de espacios libres y zonas verdes y el sistema de equipamientos.

4. El conjunto de las dotaciones urbanísticas de carácter público del municipio se calificarán, en función del ámbito espacial al que den servicio, como:

a) Red de sistemas generales, constituida por el conjunto de los elementos dotacionales públicos integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, cuya finalidad y servicio abarcan todo el término municipal, o más de un ámbito de planeamiento y, en particular:

a.1) Sistema general de infraestructuras de comunicaciones, formado por las infraestructuras pertenecientes a la red general de comunicaciones como:

1.º Las redes de ferrocarril, zonas de servicio ferroviario e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, como son las estaciones: sistema general ferroviario.

2.º Los puertos y las instalaciones vinculadas a su funcionamiento, así como los terrenos afectados al servicio de señalización marítima: sistema general portuario.

3.º Los aeropuertos y las instalaciones vinculadas a su funcionamiento: sistema general aeroportuario.

4.º Las comunicaciones viarias, tanto urbanas como interurbanas y las instalaciones vinculadas a su funcionamiento, como son las estaciones de autobuses: sistema general viario.

5.º Las instalaciones relacionadas con los servicios de transporte fluvial y otras similares: sistema general fluvial.

6.º Otros análogos.

a.2) Sistema general de infraestructuras de redes de servicios, formado por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, para la prestación de servicios urbanísticos del término municipal, entre otros los destinados:

1.º A la ejecución de la política hidráulica, especialmente los embalses y las construcciones y conducciones que aseguren el abastecimiento de agua.

2.º A la evacuación de las aguas residuales y su depuración.

3.º Al tratamiento y a la eliminación de residuos.

4.º A la protección de la naturaleza y a la lucha contra el fuego.

5.º A la ejecución de la política energética.

6.º A los elementos y líneas generales de telecomunicaciones en cualquiera de sus formas.

a.3) Sistema general de espacios libres y zonas verdes, constituidos por parques, jardines, paseos peatonales, plazas y áreas peatonales de dominio y uso público, al servicio de toda o de una parte importante de la población del ayuntamiento.

a.4) Sistema general de equipamientos, formado por los equipamientos públicos destinados a los usos definidos en el artículo 71, al servicio de toda o de una parte importante de la población del ayuntamiento.

b) Red de sistemas locales, constituida por el conjunto de los elementos dotacionales públicos, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de las personas residentes en un ámbito o sector concreto, y en particular:

b.1) Sistema local de infraestructuras de comunicaciones, constituido por los elementos de las redes de comunicaciones propias del ámbito o sector, como:

- 1.º Las comunicaciones viarias rodadas y peatonales.
- 2.º Los aparcamientos.
- 3.º Los elementos relacionados con el transporte público colectivo.
- 4.º Otros análogos.

b.2) Sistema local de infraestructuras de las redes de servicios, formado por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos del ámbito o sector, como:

- 1.º El abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- 2.º La evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 3.º La distribución de energía eléctrica y, en su caso, de gas.
- 4.º El alumbrado público.
- 5.º La recogida y depósito de residuos.
- 6.º La canalización telefónica y demás telecomunicaciones.
- 7.º Otros servicios análogos.

b.3) Sistema local de espacios libres y zonas verdes, formado por los parques, jardines, áreas de juego, plazas, paseos y áreas peatonales, de dominio y uso público al servicio del ámbito o sector.

b.4) Sistema local de equipamientos, formado por los equipamientos públicos locales, destinados a los usos definidos en el artículo 71, al servicio del ámbito o sector.

5. El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, de cara a asegurar su accesibilidad universal, funcionalidad e integración en la estructura urbanística (artículo 42.3 de la LSG).

6. El plan general deberá justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para sistemas locales, y en el que sean necesarios procesos de urbanización, que se cumplen igualmente los límites de intensidad (artículo 42.4 de la LSG).

7. El ayuntamiento en Pleno, por mayoría absoluta y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y los espacios libres públicos (artículo 42.5 de la LSG).

8. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que fuesen destinados efectivamente a tales fines, los elementos funcionales de las infraestructuras de transportes y las instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrá ser destinado por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a las personas propietarias el 100 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas (artículo 42.6 de la LSG).

A efectos de lo establecido en este apartado, se entiende por tales fines los equipamientos definidos en los artículos 71 y 72.

9. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y recogidas en este reglamento comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la Administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por dicha ley, con la excepción señalada en su artículo 21.2.b) (artículo 42.7 de la LSG).

10. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de prever la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública (artículo 42.8 de la LSG).

11. A efectos de la justificación de las reservas mínimas recogidas en los artículos 66 y 69, para los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos, sólo podrán computarse aquellos terrenos e instalaciones que sean de uso y titularidad públicos.

12. En todo caso, los planes deberán identificar, además de las públicas, las dotaciones urbanísticas existentes de titularidad y/o uso privado. Asimismo, los planes podrán prever suelos para la implantación de nuevas dotaciones privadas a nivel local y general.

En caso de que se definan dotaciones privadas, estas serán independientes de las reservas para dotaciones públicas, y no les será de aplicación el régimen establecido en este reglamento para los sistemas generales y locales públicos.

Artículo 66. Reservas de suelo para sistemas generales.

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan (artículo 42.1 de la LSG).

Esta reserva de suelo para sistemas generales deberá dar solución a las necesidades que puedan derivarse de los nuevos desarrollos urbanísticos, procurando, asimismo, corregir los déficits que pueda presentar el ayuntamiento en el momento de iniciar la redacción del citado plan.

A tal efecto, se calculará la capacidad máxima residencial del plan según lo establecido en el artículo 67. Sobre la capacidad máxima residencial calculada se aplicarán los estándares establecidos en el apartado 2 de este artículo para las reservas de suelo del sistema general de espacios libres y zonas verdes y del sistema general de equipamientos que corresponda.

Asimismo, el plan general deberá prever la situación y la cuantía de las reservas de suelo que considere necesarias para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones y de redes de servicios en el término municipal, teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa y planificación sectorial correspondiente.

2. En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

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

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial (artículo 42.1 de la LSG).

3. Estas reservas de suelo para los sistemas generales de equipamientos y de espacios libres y zonas verdes tienen carácter de mínimos, de manera que los planes generales siempre podrán establecer mayores exigencias.

4. En la justificación de las reservas mínimas de suelo para el sistema general de espacios libres y zonas verdes no se computarán los sistemas locales ni los espacios naturales protegidos existentes, sin perjuicio de que estos espacios naturales puedan ser calificados como parte de dicho sistema, cuando se considere oportuno, por el plan general.

5. En la justificación de las reservas mínimas de suelo para el sistema general de equipamientos no se computarán los equipamientos de carácter supramunicipal definidos en el artículo 72.

6. Para los ayuntamientos con población inferior o igual a 5.000 habitantes, y que no sean considerados como nodos para el equilibrio del territorio, el plan general deberá prever las reservas de suelo adecuadas para satisfacer las necesidades de la población, teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial del mismo, y valorando las dotaciones existentes y las características concretas del municipio.

Artículo 67. *Cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general.*

1. La capacidad máxima residencial del plan general se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$CMR = S_eUC + S_eUNC + S_eURB + S_eNR$$

Siendo:

CMR = capacidad máxima residencial del plan general (m² edificables de uso residencial).

S_eUC = superficie edificable total de uso residencial en el suelo urbano consolidado (m² edificables de uso residencial).

S_eUNC = superficie edificable total de uso residencial en ámbitos de suelo urbano no consolidado (m² edificables de uso residencial).

S_eURB = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable. (m² edificables de uso residencial).

S_eNR = superficie edificable total de uso residencial en los núcleos rurales delimitados en el plan general (m² edificables de uso residencial).

2. Cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo urbano consolidado (S_eUC): La superficie edificable de uso residencial en el suelo urbano consolidado se deducirá de la aplicación directa de las ordenanzas establecidas por el plan general para esta clase de suelo, sobre las parcelas correspondientes.

3. El cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo urbano no consolidado (S_eUNC) se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 64.5 y 120 y de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_eUNC = \sum^n E_i \times S_i$$

Siendo:

S_eUNC= superficie total edificable de uso residencial en ámbitos de suelo urbano no consolidado (m² edificables de uso residencial).

E_i = Edificabilidad de uso residencial asignada al ámbito i.

S_i = superficie de uso residencial del ámbito i.

i = identificación del ámbito concreto de suelo urbano no consolidado.

n = número total de ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

4. El cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo urbanizable (S_eURB) se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 64.5 y 129 y de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_eURB = \sum^n E_i \times S_i$$

Siendo:

S_eURB = superficie total edificable de uso residencial en sectores de suelo urbanizable (m² edificables de uso residencial).

E_i = edificabilidad de uso residencial asignada al sector i.

S_i = superficie de uso residencial del sector i.

i = identificación del sector concreto.

n = número total de sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

Este cálculo incluirá los sectores de suelo urbanizable de uso residencial que el plan general proyecte para dar respuesta a las necesidades de crecimiento de la población, y aquellos que proyecte con la finalidad de completar la estructura urbanística.

5. Cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo de núcleo rural (S_eNR): Se realizará teniendo en cuenta, para cada núcleo rural, los datos establecidos por el plan general según su ordenanza de aplicación, y la superficie total edificable que se deduce del cálculo de la consolidación realizado según lo dispuesto en el artículo 35.

$$S_eNR = NTP \times SMV \times F_C$$

Siendo:

S_eNR = superficie total edificable de uso residencial en el suelo de núcleo rural (m^2 edificables de uso residencial).

NTP = número total de parcelas edificables en el núcleo, según el método establecido en el plan para la justificación de la consolidación de los distintos núcleos delimitados, de acuerdo con el artículo 35.

SMV = superficie media de la vivienda permitida en el núcleo. Salvo que el plan establezca justificadamente otro valor, se considerará un promedio de $200 m^2$ edificables de uso residencial para cada parcela.

F_C = factor de corrección, que tendrá un valor de 0,75. Este factor corrige las posibles desviaciones por el cómputo del viario y la consideración de que parte de las edificaciones puedan dedicarse a usos distintos del residencial.

Artículo 68. *Justificación de los desarrollos residenciales propuestos por el plan general en el suelo urbanizable.*

1. De acuerdo con lo establecido en las directrices de ordenación del territorio, el plan general deberá fundamentar sus previsiones de desarrollos de carácter residencial en un diagnóstico justificado de la necesidad de nuevas viviendas en el horizonte temporal establecido en su estrategia de actuación que, a tal efecto, deberá fundamentarse en las previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia.

En este sentido, el plan general deberá justificar los suelos urbanizables de carácter residencial que prevea. No se consideran en esta justificación los suelos urbanos y de núcleo rural.

2. Para justificar las necesidades residenciales del ayuntamiento y la capacidad residencial derivada de las edificabilidades asignadas por el plan a los diferentes sectores de suelo urbanizable propuestos, el plan general considerará, al menos, los siguientes datos de partida:

a) El plan general deberá establecer un horizonte temporal (H_p) para el desarrollo de sus previsiones. Salvo que justificadamente se establezca otro diferente, se considerará un horizonte de 16 años.

b) El plan general deberá cuantificar y analizar el parque actual de vivienda y su estado de ocupación, diferenciando:

1.º Parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado (PVE). En su documento del análisis del modelo de asentamiento poblacional, el plan deberá aportar los datos relativos al número de viviendas existente en las distintas clases y categorías de suelo, y en concreto, en el suelo urbano consolidado.

2.º El número de viviendas vacías (VB). Considerando como tal toda vivienda que permanece sin ser ocupada está disponible para la venta o alquiler o incluso abandonada (dato disponible en el IGE).

3.º El tamaño medio de la vivienda (tmV) en el momento de la redacción del plan (dato disponible en el IGE para cada ayuntamiento). En el caso de no justificarse otro dato se

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

considerará una superficie media de 100 metros cuadrados edificables de uso residencial por cada vivienda.

c) Para la justificación de las necesidades de vivienda, el plan general tendrá en cuenta:

1.º La tasa anual de crecimiento de la población residente (TAP), en función del crecimiento vegetativo y del saldo migratorio del municipio (Dato disponible en el IGE para cada ayuntamiento). En caso de que no se justifique otro dato, se considerará la evolución de la población municipal en los últimos 16 años.

2.º El tamaño medio del hogar (tmH), en el momento de la redacción del plan (dato disponible en el IGE para cada ayuntamiento). En el caso de no justificarse otro dato, se considerará una ratio de 2,5 personas/vivienda.

3.º El porcentaje de vivienda de segunda residencia (VS). Dentro de la previsión de suelo para uso residencial el plan general podrá prever, a mayores de la resultante de las necesidades derivadas del incremento de la población, un porcentaje de vivienda de segunda residencia. Esta previsión no podrá ser superior al 20 % del número de viviendas nuevas necesarias (VNN), calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.c) de este artículo.

d) Estos datos, junto con el cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general, se recogerán dentro de la memoria del mismo.

La totalidad de los extremos anteriores se basará en datos objetivos, empíricamente comprobables, obtenidos por procedimientos científicos de observación o análisis, cuyas fuentes de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la memoria de manera expresa.

Podrán emplearse, a estos efectos, los datos publicados por el Instituto Gallego de Estadística (IGE) sin perjuicio de la posibilidad de que el ayuntamiento justifique la utilización de estudios más adecuados o actualizados al momento de la redacción del planeamiento.

e) Dentro de sus previsiones de crecimiento en suelo urbanizable a justificar, el plan general deberá considerar la superficie total edificable de uso residencial propuesta para los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable (SeURB), resultado de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad residencial correspondientes sobre los sectores de suelo urbanizable residenciales propuestos.

Para el cálculo de esta superficie se estará a lo dispuesto en el cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general en el artículo 67.4.

3. La justificación de los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable propuestos para permitir el crecimiento de la población se realizará comprobando que la superficie edificable total de uso residencial en ámbitos de suelo urbanizable propuesta por el plan general para permitir dicho crecimiento es menor o igual que la superficie edificable total de uso residencial necesaria en el ayuntamiento, calculada según sus características particulares, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_{eURB_C} \leq S_{eRN}$$

Siendo:

S_{eURB_C} = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable destinados a permitir el crecimiento de la población (m^2 edificables de uso residencial), calculado según la fórmula establecida en el artículo 67.4, pero considerando sólo los sectores destinados al fin descrito.

S_{eRN} = superficie edificable total de uso residencial necesaria en el ayuntamiento correspondiente (m^2 edificables de uso residencial).

a) Se calculará la superficie de uso residencial necesaria para el ayuntamiento correspondiente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_{eRN} = NRVN \times tmV$$

Siendo:

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

S_eRN = superficie de uso residencial necesaria en el ayuntamiento correspondiente (m^2 edificables de uso residencial).

NRVN = necesidad real de vivienda nueva (viviendas).

tmV = tamaño medio de la vivienda (m^2 edificables de uso residencial/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

b) Se calculará la necesidad real de vivienda nueva (NRVN) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$NRVN = VNN + VS - VB$$

Siendo:

NRVN = necesidad real de vivienda nueva (viviendas).

VNN = número de viviendas nuevas necesarias (viviendas).

VS = necesidad de vivienda de segunda residencia, calculada según el apartado f) de este número (viviendas).

VB = Número de viviendas vacías (viviendas) (dato del plan general, según IGE o similar).

c) El número de viviendas nuevas necesarias (VNN) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VNN = \Delta P / tmH$$

Siendo:

VNN = número de viviendas nuevas necesarias (viviendas).

ΔP = incremento de población (habitantes).

tmH = tamaño medio del hogar (habitantes/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

d) El incremento de la población (ΔP) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\Delta P = T_{AP} \times H_P$$

Siendo:

ΔP = incremento de población (habitantes).

T_{AP} = tasa de variación anual de la población residente (habitantes/año).

H_P = horizonte del plan general (años).

e) La tasa de variación anual de la población residente (T_{AP}) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$T_{AP} = (P_f - P_i) / T$$

Siendo:

T_{AP} = la tasa anual de crecimiento de la población residente (habitantes/año).

P_i = número de habitantes en el año inicial del período temporal considerado (i) (habitantes) (dato del plan general, según IGE o similar).

P_f = número de habitantes en el año final del período temporal considerado (f) (habitantes) (dato del plan general, según IGE o similar).

T = período temporal considerado. De no justificarse otro, será de los últimos 16 años (años).

f) La necesidad de vivienda de segunda residencia (VS) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VS = \% VNN$$

Siendo:

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

VS = necesidad de vivienda de segunda residencia.

% = tanto por ciento de vivienda de segunda residencia prevista por el plan general. No podrá ser superior al 20 % del número de viviendas nuevas necesarias.

VNN = viviendas nuevas necesarias calculadas en el apartado c) del número 3 de este artículo (viviendas).

4. En todo caso, el plan general podrá proponer los suelos urbanizables que considere necesarios para completar su estructura urbanística, con independencia de los establecidos por necesidades de crecimiento de la población, con las siguientes limitaciones:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes, el ayuntamiento podrá proponer desarrollos residenciales en suelo urbanizable para completar su estructura urbanística, siempre que el número total de viviendas propuestas en su conjunto no sea superior al 20 % del parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado en el momento de la redacción del plan general.

b) En el resto de municipios, el número total de viviendas propuestas en suelo urbanizable para completar su estructura urbanística no podrá ser superior al 10 % del parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado en el momento de la redacción del plan general.

c) A tal efecto, se justificará que:

$$nVPU \leq \% PVE$$

Siendo:

nVPU = número de viviendas propuestas por el plan general para el suelo urbanizable destinado a completar su estructura urbanística (viviendas).

% = el porcentaje máximo establecido en el apartado a) o b) del número 4 de este artículo, en función de la población del municipio en el momento de la redacción del plan.

PVE = parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado (viviendas) (dato del plan general. Análisis del modelo del asentamiento poblacional).

c.1) Se calculará el número de viviendas propuesto por el plan general para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable destinados a completar su estructura urbanística (nVPU) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$nVPU = S_eURB_E / tmV$$

Siendo:

nVPU = el número de viviendas propuesto por el plan general para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable destinado a completar su estructura urbanística (viviendas).

S_eURB_E = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable destinados a completar la estructura urbanística (m^2 edificables de uso residencial), calculado según la fórmula establecida en el artículo 67.4, pero considerando sólo los sectores destinados al fin descrito.

tmV = tamaño medio de la vivienda (m^2 edificables de uso residencial/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

5. En cualquiera caso, se potenciarán las propuestas que tengan por objeto la rehabilitación y reutilización del parque de viviendas existente, especialmente en aquellos ayuntamientos en los que los datos recabados según el apartado 2.b) del presente artículo, pongan de manifiesto la existencia de un elevado número de viviendas vacías.

6. Los objetivos del plan deben dar respuesta a las necesidades reales del municipio, partiendo de un análisis de la situación y proponiendo vías de desarrollo sostenibles que potencien la revalorización de lo existente frente a los nuevos crecimientos.

Artículo 69. Reservas de suelo para sistemas locales.

1. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las

reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:

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

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

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo [artículo 42.2.a) de la LSG].

Los espacios libres y zonas verdes que formen parte de estas reservas mínimas deberán cumplir las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 70.

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

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

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo [artículo 42.2.b) de la LSG].

Las reservas de suelo para sistemas locales, en los ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, se realizarán teniendo en cuenta las necesidades que se generen en el ámbito de actuación y atendiendo a las relaciones del ámbito con el entorno en el que se localiza.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público [artículo 42.2.c) de la LSG].

d) Para arbolado:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo [artículo 42.2.d) de la LSG].

Se entenderá que el uso terciario, para la aplicación de las reservas mínimas establecidas en los apartados a), b) y d), es todo aquel uso terciario distinto del hotelero.

2. La reserva mínima de arbolado establecida en el apartado anterior se localizará teniendo en cuenta:

a) Cuando el uso predominante sea el residencial u hotelero, el arbolado deberá situarse preferentemente en los espacios libres y zonas verdes o en los itinerarios peatonales.

b) Cuando el uso predominante sea el industrial o el terciario distinto del hotelero, el arbolado se situará, preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

3. El plan que contenga la ordenación detallada deberá concretar la situación de la reserva de arbolado, teniendo en cuenta las previsiones necesarias para su materialización, en las zonas que a tal efecto reserve el plan.

4. Estas reservas para sistemas locales tienen carácter de mínimos, de manera que los planes siempre podrán establecer mayores exigencias.

5. Asimismo, el plan que contenga la ordenación detallada deberá hacer las reservas de suelo necesarias para los sistemas locales de infraestructuras de comunicación y redes de servicios, en función de las necesidades que genere el nuevo ámbito o sector.

Artículo 70. *Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de espacios libres y zonas verdes.*

1. A efectos del cumplimiento de las reservas mínimas establecidas para el sistema general y local de espacios libres y zonas verdes, podrán computarse los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como jardines, áreas de juego, paseos

peatonales y parques, de uso y titularidad públicos que cumplan las condiciones establecidas en los números siguientes.

2. Zonas verdes. Las reservas mínimas de suelo para zonas verdes públicas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.

b) Tener las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50 % de su superficie. En el caso de las áreas de juego podrá reducirse este porcentaje hasta el 25 %.

c) Su posición será la que preste mejor servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad de acuerdo con la normativa sectorial en la materia.

d) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de estricta funcionalidad viaria como las rotondas e isletas.

e) Deberán dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

f) Estarán localizados al aire libre, aunque se permitirá la colocación de estructuras de cubrición en parte del espacio.

3. Dentro de las zonas verdes se consideran las siguientes tipologías:

a) Áreas de juego: son terrenos localizados al aire libre y dotados del mobiliario y características adecuadas para ser destinados a juegos infantiles o a deporte al aire libre. En todo caso tendrán consideración de sistema local.

Las áreas de juego deberán tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de \varnothing 12 metros, con un ancho mínimo de 10 metros en todo caso.

Además, deberán estar equipadas con el mobiliario y/o elementos de juego adecuados para el desarrollo de la actividad prevista, cumpliendo las condiciones que establezca la normativa sectorial de aplicación.

b) Parques y jardines: son espacios caracterizados por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Se consideran dentro de esta categoría los viveros y huertas urbanos colectivos. Podrán tener la consideración de sistema local o de sistema general.

Los jardines deberán tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de \varnothing 30 metros, con un ancho mínimo de 15 metros en todo caso.

Los parques deberán tener una superficie mínima de 25.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de \varnothing 100 metros, con un ancho mínimo de 25 metros en todo caso.

El sistema general de espacios libres y zonas verdes contará, como mínimo, con un parque por cada 25.000 habitantes previstos en total por el plan general en su horizonte temporal.

c) Paseos peatonales: son terrenos de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y la estancia de las personas.

Los paseos peatonales deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y unas dimensiones de ancho-largo mínimos de 10 y 50 metros respectivamente.

En los sectores y ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cuadrados, el conjunto de áreas de juego y paseos peatonales no podrá representar más del 50 % de la superficie total computable de las reservas de suelo para zonas verdes.

4. Espacios libres: son los espacios que no cumplen las condiciones para ser considerados zonas verdes, pero que pueden formar parte de las reservas de suelo de este sistema.

Estos elementos son las plazas y las áreas peatonales: son espacios caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Podrá admitirse la colocación de estructuras de cubrición de parte del espacio.

Los espacios libres deberán tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.

Deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 20 metros, con un ancho mínimo de 20 metros en el caso de las plazas, y de 15 metros en el caso de las áreas peatonales.

5. Las reservas mínimas para los sistemas de espacios libres y zonas verdes se realizarán sin computar el viario.

6. A fin de justificar las reservas de suelo para el sistema general, y para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, la superficie considerada de espacios libres no podrá ser superior al 25 % del sistema en el ámbito correspondiente, debiendo corresponder como mínimo el 75 % de la reserva a zonas verdes.

7. En el interior de los espacios libres y de las zonas verdes públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles y complementarios con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilizaciones que excluyan o limiten su uso público. En este sentido sólo se permitirán pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.

A tal efecto se consideran pequeñas instalaciones aquellas que se desarrollen en una sola planta y cuya superficie construida total cerrada no exceda los 200 metros cuadrados. Asimismo, la superficie total del conjunto de las citadas instalaciones será siempre inferior al 5 % de la superficie del espacio libre o zona verde en la que se sitúen.

No estarán sometidas a estas limitaciones las pistas deportivas al aire libre que no tengan edificación asociada y sean de titularidad y uso públicos, que podrán formar parte de los espacios libres y zonas verdes en todo caso.

Artículo 71. *Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de equipamientos.*

1. Formarán parte de los sistemas general y local de equipamientos las edificaciones e instalaciones de uso y titularidad públicos que podrán tener alguno de los usos definidos a continuación:

a) Sanitario-asistencial: instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.

b) Educativo: centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.

c) Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios y otros de análoga finalidad.

d) Deportivo: instalaciones para la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

e) Administrativo-institucional: edificios institucionales y dependencias administrativas judiciales y otras de análoga finalidad.

f) Servicios públicos: protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.

g) Dotacional múltiple: calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se les asigna un uso específico en el momento de la redacción del planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.

2. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos públicos y su superficie mínima no están sujetas a estándares genéricos; serán fijados por el plan correspondiente, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del ámbito de planeamiento y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, pudiendo los planes optar por una calificación genérica como equipamiento de uso dotacional múltiple cuando convenga dejar la definición del uso específico de la dotación para un momento posterior a la redacción del plan.

3. Los equipamientos de uso y/o titularidad privados no formarán parte de los sistemas general y local de equipamientos, y podrán tener usos distintos de los contemplados en el apartado 1, como el religioso o el recreativo y de relación social, en el que se incluirían, por ejemplo, las instalaciones de las asociaciones vecinales y deportivas, los zoológicos y los parques de atracciones.

Artículo 72. *Equipamientos de ámbito funcional superior al del plan general.*

1. El plan general señalará, de conformidad con la normativa sectorial, aquellos edificios e instalaciones al servicio de ámbitos superiores al ordenando por el mismo, cuya implantación pueda influir de manera sustancial en la configuración y desarrollo del territorio, tales como centros y zonas de interés para la defensa e instalaciones militares, parques de bomberos, penitenciarias, centros hospitalarios, universidades y otros análogos.

Los terrenos precisos para el establecimiento de las instalaciones a las que se refiere este artículo se obtendrán de la manera que se establezca en la normativa aplicable en cada caso.

En los casos en que su destino sea público y el ayuntamiento lo estime oportuno, podrá considerar la obtención del suelo destinado a estos equipamientos por alguno de los procedimientos de gestión urbanística previstos en este reglamento.

2. El plan general calificará estos elementos, siempre que sean de uso y titularidad públicos, como parte del sistema general de equipamientos, pero no podrá considerar su superficie a efectos de justificar las reservas mínimas establecidas en los artículos 66 y 69.

Artículo 73. *Condiciones del sistema de infraestructuras de comunicación.*

1. Las características de los elementos del sistema de infraestructuras de comunicación serán las que establezca la normativa sectorial que las regule en cada caso.

El plan general deberá tener en cuenta lo establecido por dicha normativa sectorial en lo referente a la situación de la línea límite de edificación respecto del trazado de las correspondientes infraestructuras de comunicación, especialmente la viaria y ferroviaria. Asimismo, tendrá en consideración lo dispuesto en los estudios informativos aprobados en materia de infraestructuras, en los términos previstos en la normativa sectorial.

2. En los nuevos desarrollos urbanísticos, el sistema de infraestructuras de comunicación cumplirá las condiciones establecidas en los artículos siguientes, respecto de las características de los elementos que lo componen.

3. En todo caso, se respetarán las condiciones exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 74. *Características del viario de los nuevos desarrollos.*

1. En los nuevos desarrollos, el diseño de la red viaria no incluida en la red de carreteras reguladas por la normativa sectorial estatal, autonómica o local se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales y funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial de aplicación en el medio urbano:

a) Existirá un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de las vías no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan grandes movimientos de tierra que den lugar a desmontes y/o terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Las áreas peatonales deberán estar diferenciadas del tránsito rodado, siendo compatible la utilización de soluciones de plataforma única, y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente a los medios de transporte motorizados.

c) El nuevo viario se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales:

c.1) El ancho mínimo de las vías con circulación rodada en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización cumplirá las siguientes condiciones:

1.º En los sectores y ámbitos de uso residencial u hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 10 metros.

2.º En los sectores y ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 12 metros.

3.º Las glorietas y cruces se diseñarán garantizando el acceso de vehículos grandes como son los correspondientes a emergencias, bomberos y servicios municipales.

c.2) La distancia entre alineaciones, en las vías de uso peatonal exclusivo o con circulación restringida al acceso a garajes y vehículos de emergencia, no podrá ser inferior a 6 metros.

c.3) En los nuevos desarrollos, las aceras que se proyecten tendrán un ancho mínimo de 2 metros, contados desde la arista exterior del bordillo.

c.4) Los carriles destinados a la circulación de vehículos tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros.

c.5) Las bandas específicas para carrilbici tendrán un ancho mínimo de 1,60 metros cuando sean de un único sentido, y de 2,20 metros en el caso de ser de doble sentido, de acuerdo con el diseño de la vía.

2. En los sectores de suelo urbanizable, las vías principales deberán incorporar carrilbici, que se conectará con los de la misma categoría existentes en el entorno, en su caso.

Artículo 75. *Características de la dotación de aparcamientos.*

1. Las plazas de aparcamiento de carácter privado se localizarán dentro de las parcelas, en la proporción establecida en el artículo 69.1.c).

2. Asimismo, se reservará el suelo necesario para localizar las plazas de aparcamiento de carácter público, en la proporción establecida en el mismo artículo, las cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se localizarán en los espacios públicos anexos al viario, o en espacios de uso exclusivo aparcamiento que cumplan las siguientes condiciones:

1.º La superficie mínima considerada por plaza de aparcamiento, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 metros cuadrados, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos en relación con el uso predominante del ámbito o sector, o con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2.º En las superficies de aparcamiento situadas al aire libre se insertará una malla de arbolado, a razón, como mínimo, de 1 árbol por cada 3 plazas. Este arbolado podrá descontarse de la dotación mínima exigida en el artículo 69.

b) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de dimensiones 2,20 × 4,50 metros para las plazas dispuestas en cordón y 2,40 × 4,50 metros para las dispuestas en batería o espina.

c) En caso de que se proyecten aparcamientos públicos en el subsuelo, estos deberán cumplir las condiciones dimensionales y funcionales mínimas exigidas para los garajes en la normativa de habitabilidad de viviendas de Galicia.

d) Se respetarán las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 76. *Condiciones del sistema de infraestructuras de redes de servicios.*

1. Respecto del sistema de infraestructuras de redes de servicios, y con el fin de determinar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas, las compañías suministradoras y distribuidoras establecerán, en el momento de la redacción del plan general de ordenación municipal, una estimación de las necesidades y del coste de las infraestructuras asociadas a los desarrollos urbanísticos propuestos.

A tal efecto, las empresas suministradoras y distribuidoras emitirán el informe establecido en el artículo 162.g) sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación de los planes de desarrollo del plan general.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar las infraestructuras necesarias para el abastecimiento eléctrico, de gas, de agua, saneamiento, telecomunicaciones y de otros servicios, en su caso, para lo que deberán prever y cuantificar el aumento de la demanda del servicio en todos los ámbitos de nuevos desarrollos propuestos.

3. Cualquier nuevo desarrollo residencial, industrial o terciario preverá obligatoriamente dos redes de evacuación de aguas, separadas e independientes, para aguas pluviales y para aguas residuales. Se incluirán las técnicas de drenaje urbano sostenible para garantizar de una manera cualitativa y cuantitativa la vuelta del agua pluvial al medio receptor, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.

4. Las redes de evacuación de aguas residuales para nuevos desarrollos urbanísticos conducirán a elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplan los límites ambientales establecidos legalmente.

5. En las obras de urbanización, siempre que sea la opción de mayor eficiencia global, y conforme a la normativa sectorial aplicable, se contemplará en el diseño de las redes de servicios que su trazado sea mediante galerías subterráneas o zanjas compartidas.

6. No se permitirá la colocación de centros de transformación de electricidad en superficie en los espacios públicos (viarios, espacios libres y zonas verdes).

Artículo 77. Reserva de vivienda protegida.

1. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.1) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.2) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.3) de la ley, no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección (artículo 42.9 de la LSG).

2. Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el «Diario Oficial de Galicia» (artículo 42.9 de la LSG).

En cualquier caso, el porcentaje de reserva total del ayuntamiento que recojan los planes generales deberá ajustarse, en cuanto a su distribución por tipos de vivienda, a los porcentajes que para cada uno de ellos figuren en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en el municipio.

3. Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecido en el plan general respecto al último publicado, el Pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, habrá de acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (artículo 42.9 de la LSG).

4. Estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este artículo aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que en la totalidad del municipio superen las 300 viviendas (artículo 42.9 de la LSG).

5. Las reservas para la construcción de viviendas protegidas habrán de localizarse favoreciendo el principio de cohesión social y con arreglo a las siguientes reglas en función de la clasificación del suelo:

– En el suelo urbano no consolidado habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el distrito.

– En el suelo urbanizable habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el sector (artículo 42.10 de la LSG).

Artículo 78. Normas de calidad ambiental y paisajística.

1. El planeamiento urbanístico garantizará las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales, respetando las condiciones mínimas fijadas (artículo 43.1 de la LSG), de acuerdo con las condiciones mínimas establecidas en la correspondiente normativa sectorial de aplicación en estas materias.

2. En todo caso, se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos (artículo 43.1 de la LSG).

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en el anexo I, respecto de la definición de los conceptos de sótano, semisótano, planta baja, planta piso y rasante, o a su definición establecida por el planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este reglamento, en su caso.

3. En relación con el apartado anterior, el planeamiento establecerá un criterio para la medición de las alturas que, en todo caso, respetará las siguientes condiciones:

a) Para la medición de las alturas se establecerán dos tipos de unidades: distancia vertical y número de plantas. Cuando el planeamiento señale ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

b) Se establecerá la cota de referencia u origen, según la definición contemplada en el anexo I.

c) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirán a partir de la cota de referencia, no pudiendo haber en los extremos de cada una de las fachadas variaciones superiores a 1 metro sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario escalonar la construcción adaptándola al perfil de la vía o del terreno de forma que cada trecho de fachada cumpla con esta limitación. El mismo criterio se seguirá para la prolongación de las plantas bajas respecto de su altura.

Se excluye de esta condición el ancho de la formación de portalones de garaje, siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

d) A efectos de la medición por el número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y baja.

4. El planeamiento urbanístico procurará una razonable y equilibrada articulación de usos, actividades y tipologías edificatorias compatibles (artículo 43.2 de la LSG).

5. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, para los que se prevean usos residenciales, incluso cuando estos usos no sean mayoritarios, los planes establecerán una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial igual o superior al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito o sector de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia.

6. El planeamiento que establezca la ordenación detallada tendrá en cuenta las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones públicas y privadas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (artículo 43.3 de la LSG).

7. El planeamiento urbanístico deberá fijar la altura máxima de las edificaciones en proporción a las dimensiones de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas (artículo 43.4 de la LSG).

A tal efecto, en los suelos urbanizables y en los suelos urbanos no consolidados en los que sean necesarios procesos de urbanización, la altura de las fachadas no podrá ser superior al ancho de la vía o espacio público al que den de frente, cuando el conjunto de las fachadas ocupe más del 50 % de la longitud del frente de dicha vía o espacio público.

8. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios (artículo 43.5 de la LSG).

El plan general establecerá las condiciones necesarias para que en las rehabilitaciones y en las actuaciones integrales sobre las fachadas de edificios existentes se eliminen los tendidos vistos de instalaciones.

Asimismo, el planeamiento preverá el soterramiento de las instalaciones relativas a los servicios públicos en las áreas de especial protección, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial de aplicación.

9. El planeamiento procurará evitar las medianeras vistas, promoviendo siempre que sea posible, el remate de las existentes y evitando la aparición de otras nuevas.

Sección 2.ª División del suelo urbano y urbanizable

Artículo 79. División del suelo urbano y urbanizable.

1. El plan general dividirá la totalidad del suelo urbano en distritos, en atención a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y la accesibilidad universal de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas (artículo 44.1 de la LSG).

2. El suelo urbanizable se dividirá en sectores a efectos de su ordenación detallada y aplicación de los estándares establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero (artículo 44.2 de la LSG) y recogidos en este reglamento.

La delimitación de los sectores se realizará teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Los sectores se delimitarán utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística del plan general y resulte viable técnica y económicamente el cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 44.2 de la LSG).

b) Siempre que sea posible se incluirán parcelas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.

c) No se podrán delimitar sectores de suelo urbanizable en terrenos que presenten una pendiente media igual o superior al 50 %.

d) No se podrán delimitar sectores de uso residencial que no sean contiguos al suelo urbano existente, o a suelos urbanizables residenciales en fase de urbanización.

A tal efecto, se considera que un sector es contiguo al suelo urbano o a suelos urbanizables residenciales en fase de urbanización cuando exista una relación física de continuidad entre ambos que posibilite la integración del citado sector en la trama urbana existente, una vez que se lleve a cabo su desarrollo.

En caso de que exista un elemento natural o de infraestructura entre ambos se justificará, para garantizar la continuidad, que este no representa una barrera que suponga el aislamiento del nuevo sector respecto de la estructura urbana existente.

Sección 3.ª Instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 80. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través del Plan básico autonómico, los planes básicos municipales y los planes generales de ordenación municipal, así como a través de sus instrumentos urbanísticos de desarrollo (artículo 45 de la LSG).

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán redactarse en coherencia con las directrices de ordenación del territorio, el Plan de ordenación del litoral y los demás instrumentos de ordenación del territorio que se aprueben al amparo de la Ley de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 81. *Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

- a) El Plan básico autonómico.
- b) Los planes generales de ordenación municipal.
- c) Los planes que requieran una evaluación por afectar de manera apreciable a espacios de la Red Natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.
- d) Los comprendidos en el apartado siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor (artículo 46.1 de la LSG).

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el apartado anterior [artículo 46.2.a) de la LSG].

A tal efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entiende por modificaciones menores aquellos cambios en las características de los planes aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión [artículo 46.2.b) de la LSG].

c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del apartado anterior, tales como los planes básicos municipales [artículo 46.2.c) de la LSG].

Sección 4.^a Disposiciones comunes en la elaboración de instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 82. *Cartografía.*

La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Instituto de Estudios del Territorio. Cuando la misma no esté suficientemente actualizada o detallada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico deberá producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo con las normas cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Instituto de Estudios del Territorio a efectos de su incorporación a la base de datos correspondiente.

A tal efecto, la cartografía será entregada al órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el momento de la solicitud de los informes sectoriales autonómicos.

Artículo 83. *Sencillez y proporcionalidad en la documentación.*

El contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez, legibilidad y proporcionalidad en relación con las características del ámbito.

En el caso de la redacción de planes generales de ordenación municipal, se aplicarán estos principios en función de las características del ayuntamiento por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al paisaje o al patrimonio cultural o natural.

El contenido de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se redactará con arreglo a los mismos principios, según las características de su naturaleza y ámbito territorial.

Artículo 84. Colaboración administrativa.

1. Las administraciones públicas, sus entidades dependientes y las empresas suministradoras y distribuidoras de servicios públicos deberán colaborar en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, facilitando al ayuntamiento cuanta información le solicite a tal efecto, salvo que esté sujeta a restricciones legales de acceso.

2. Las administraciones públicas y los particulares que pretendan elaborar instrumentos de planeamiento urbanístico podrán requerir al ayuntamiento para que solicite la información necesaria de las entidades citadas en el apartado anterior, información que deberá ser facilitada en el plazo máximo de dos meses.

Artículo 85. Redacción de los instrumentos de planeamiento.

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se efectuará por facultativos o facultativas con la correspondiente titulación universitaria (artículo 51.1 de la LSG).

A tal efecto, deberán ser redactados por personas o equipos multidisciplinares que serán o en los que al menos un miembro de los mismos deberá ser, arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos, o tendrá el grado en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos.

2. La redacción del proyecto de plan general habrá de ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los cuales, al menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos o tener el grado en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos (artículo 51.1 de la LSG).

3. El Plan básico autonómico y los planes básicos municipales serán redactados por equipos multidisciplinares de la misma condición que los exigidos para la redacción del plan general de ordenación municipal.

4. En el caso de modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento relacionados en los apartados anteriores, o de la redacción o modificación de sus instrumentos de desarrollo, estos podrán ser redactados por las personas o equipos determinados en el apartado 1 de este artículo.

Sección 5.ª Suspensión de licencias

Artículo 86. Suspensión de licencias.

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formulación, revisión o modificación. Esta suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año.

El acuerdo de suspensión deberá publicarse en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia (artículo 47.1 de la LSG).

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento en el caso en que las nuevas determinaciones del mismo supusiesen la modificación de la ordenación urbanística vigente. A estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde dicha aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del planeamiento (artículo 47.2 de la LSG).

En consonancia con lo dispuesto en el apartado 1, debe entenderse que la suspensión determinada por el acuerdo de aprobación inicial del planeamiento también estará referida a las licencias de parcelación, edificación y demolición.

3. En ambos casos, la suspensión podrá referirse a todas o a alguna de las actividades citadas, y no afectará:

a) A las obras de mantenimiento, conservación y reforma, salvo en el caso de obras de rehabilitación integral que sean equiparables a la reconstrucción total del edificio no justificadas en razones de urgencia o que supongan un aumento del volumen edificado.

b) A las licencias de primera ocupación.

c) A los proyectos que cumplan simultáneamente el instrumento de planeamiento en vigor y la revisión o modificación del mismo, siempre que esta hubiera sido aprobada inicialmente.

d) A los actos sujetos al trámite de comunicación previa, siempre y cuando se trate de obras o actos para la implantación de usos o actividades autorizados por el nuevo planeamiento.

4. El documento en el que se recoja la suspensión incorporará un resumen ejecutivo, que deberá expresar, al menos, los siguientes extremos:

a) En caso de que haya ordenación proyectada, delimitación de los ámbitos en los que esta altera la vigente, con un plano de su situación y determinación del alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la duración de dicha suspensión.

c) El alcance de las licencias que suspende, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

5. Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión facultativa se redujese el ámbito afectado, el órgano administrativo competente que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo y/o actividades objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.

6. Extinguidos los efectos de la suspensión, en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones por idéntica finalidad, en el plazo de cuatro años (artículo 47.3 de la LSG).

A tal efecto, se entiende por idéntica finalidad la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico de la misma naturaleza y objetivos que el que motivó la primera suspensión, y que afecte o incluya el mismo ámbito de planeamiento.

7. En tanto dure la suspensión de licencias, podrán autorizarse usos y obras provisionales en los términos del artículo 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 204 de este reglamento (artículo 47.5 de la LSG).

Artículo 87. Derecho de indemnización por suspensión de licencias.

1. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del plan que conlleve este efecto suspensivo, el órgano municipal competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y la notificación de la misma a aquellos que hubiesen presentado solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo de suspensión o de la aprobación inicial del plan.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que se encuentren dentro del plazo legal de resolución tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las cantidades correspondientes a los tributos municipales, siempre que su otorgamiento no fuese posible, por resultar incompatible con la nueva ordenación establecida, y se compruebe que el proyecto para el que se había solicitado licencia se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de presentar la solicitud (artículo 47.4 de la LSG).

A tal efecto, se entenderá por coste oficial de los proyectos el coste real de los mismos que el agente promotor pueda justificar por cualquier medio de prueba válido en derecho.

Sección 6.ª Normas técnicas de planeamiento

Artículo 88. Objeto y contenido de las normas técnicas de planeamiento.

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico, la

terminología y los conceptos urbanísticos generales, así como cualquier otra cuestión que precise aclaración u orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico (artículo 48.1 de la LSG).

2. Las normas técnicas de planeamiento tendrán el siguiente contenido:

a) La definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento o de las ordenanzas de edificación, así como en otros documentos escritos y en la rotulación y leyendas de los planos.

b) Las normas técnicas para la elaboración de la cartografía urbanística y para su tratamiento informático.

c) Los criterios, formatos y contenidos para la elaboración de los diferentes documentos que componen los instrumentos de planeamiento.

d) Las especificaciones exigidas respecto del formato de los documentos requeridos por el órgano ambiental para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

e) Cualquier otro que tenga como finalidad reducir el grado de discrecionalidad en la interpretación de los documentos de planeamiento urbanístico y facilitar su integración en los sistemas de información territorial y urbanística de Galicia.

Artículo 89. *Procedimiento de aprobación y alcance de las normas técnicas de planeamiento.*

1. Las normas técnicas de planeamiento serán elaboradas por la consellería competente en materia de urbanismo.

2. La aprobación de las normas técnicas corresponde a la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo, previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias (artículo 48.2 de la LSG).

Asimismo, se dará audiencia a los colegios profesionales con competencias en la redacción de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con este reglamento.

3. Las normas técnicas se aprobarán en los términos expuestos, previo sometimiento a informe por parte de la Comisión Superior de Urbanismo, que deberá ser emitido en un plazo de seis meses, y a un período de información pública por plazo no inferior a un mes.

4. Las normas técnicas de planeamiento tendrán carácter vinculante para la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, salvo que en ellas se disponga expresamente el contrario.

CAPÍTULO II

Plan básico autonómico

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 90. *Plan básico autonómico.*

1. El Plan básico autonómico es el instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia las afecciones derivadas de la legislación sectorial e identificar los asentamientos de población existentes (artículo 49.1 de la LSG).

Asimismo, el Plan básico autonómico establecerá una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación, de acuerdo con sus determinaciones, recogidas en el apartado 3 de este artículo.

2. Este instrumento será de aplicación en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal, teniendo carácter complementario del planeamiento municipal (artículo 49.2 de la LSG).

En virtud de este carácter complementario, las determinaciones del Plan básico autonómico serán de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente.

3. El Plan básico autonómico contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Relación con los instrumentos de ordenación del territorio.
- b) Determinación de las afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio.
- c) Identificación de los asentamientos de población existentes.
- d) Regulación de los usos del suelo y de la edificación (artículo 49.3 de la LSG).

4. Los cambios derivados de modificaciones de las afecciones sectoriales y de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio vincularán al Plan básico autonómico, que tendrá que adaptarse a ellos. A tales efectos, la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo promoverá la actualización de su cartografía en consonancia con los cambios operados.

Artículo 91. *Relación con los instrumentos de ordenación del territorio.*

1. El Plan básico autonómico recogerá las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio, de manera que resulte clara su incidencia sobre cada zona del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Asimismo, plasmará las distintas áreas definidas en las directrices de ordenación del territorio, en el Plan de ordenación del litoral y en los demás instrumentos de ordenación del territorio aprobados de acuerdo con la Ley de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 92. *Afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio.*

1. El Plan básico autonómico recogerá todos los ámbitos de afección que sobre el territorio establezca la normativa sectorial de aplicación con incidencia en el planeamiento.

A tal efecto tendrá en consideración las afecciones que se deriven de la normativa sectorial en materia de aguas, costas, espacios naturales, montes, puertos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, de la política energética, de las telecomunicaciones, de conservación de la naturaleza, del paisaje, del patrimonio y de todas aquellas que puedan tener incidencia sobre el territorio.

2. Respecto de las afecciones derivadas de la normativa sectorial en materia de patrimonio cultural y natural, el Plan básico autonómico deberá identificar los elementos y ámbitos objeto de protección que se encuentren contenidos en catálogos e inventarios oficiales.

El Plan básico autonómico identificará todos los bienes inmuebles del patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

3. La clasificación y categorización que sobre el suelo rústico lleven a cabo los planes básicos municipales deberán ser congruentes con las delimitaciones de las afecciones establecidas por el Plan básico autonómico.

Artículo 93. *Identificación de los asentamientos de población existentes.*

1. El Plan básico autonómico deberá identificar todos los asentamientos de población existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia.

A tal efecto, se considerará asentamiento de población existente todo aquel que sea singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, y que tenga un topónimo reconocido en el nomenclátor oficial, con independencia de su carácter urbano o de núcleo rural.

2. El Plan clasificará los diferentes asentamientos de población de acuerdo con el sistema de asentamientos establecido en las directrices de ordenación del territorio, diferenciando:

- a) Los asentamientos del sistema de grandes ciudades.
- b) Los asentamientos del sistema urbano intermedio.
- c) Los nodos para el equilibrio del territorio.
- d) Los núcleos principales de los restantes ayuntamientos y parroquias rurales.
- e) Otros asentamientos.

3. La identificación de los asentamientos realizada por el Plan básico autonómico será la base para la delimitación y categorización de los núcleos rurales y de los terrenos que sean clasificados como suelo urbano consolidado por los planes básicos municipales.

4. El Plan básico autonómico incorporará directamente la identificación de los asentamientos ya delimitados por los instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de su redacción.

Artículo 94. *Regulación de los usos del suelo y de la edificación.*

El Plan básico autonómico establecerá una serie de ordenanzas tipo, que serán incorporadas a los planes básicos municipales en función de las características de cada ayuntamiento y de las clases y categorías de suelo que en él se delimiten.

Asimismo, podrán ser utilizadas como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal cuando se considere oportuno.

Sección 2.ª Documentación del Plan básico autonómico

Artículo 95. *Documentos del Plan básico autonómico.*

1. El Plan básico autonómico incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.
- b) Planos de delimitación de los ámbitos de aplicación de los instrumentos de ordenación del territorio.
- c) Planos de delimitación de las afecciones sectoriales.
- d) Plano de identificación de los asentamientos de población.
- e) Ordenanzas tipo de edificación y uso del suelo (artículo 49.4 de la LSG).
- f) Catálogo.

2. Los planos del Plan básico autonómico se realizarán a escala adecuada y dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

Artículo 96. *Memoria justificativa.*

1. Dentro de la documentación escrita del Plan básico autonómico se incorporará una memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.

2. La memoria desarrollará el siguiente contenido:

- a) Objetivos y fines del plan: se expondrán los objetivos y fines a satisfacer por el plan y los criterios establecidos para ello.
- b) Marco normativo: se establecerá el marco jurídico en el que se basa la redacción del plan, citando y analizando las determinaciones legales que configuran su contenido.
- c) Ámbito de aplicación: se establecerá el ámbito de aplicación y alcance del Plan básico autonómico.
- d) Cartografía y fuentes: se precisarán las características de las bases cartográficas y fuentes de información utilizadas en la redacción del plan.
- e) Determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y de la normativa sectorial con incidencia en el plan.
- f) Criterios para la identificación de los asentamientos de población existentes: el plan deberá incorporar en esta memoria un listado de los asentamientos identificados, ordenados por provincias y municipios, y clasificados según el sistema de asentamientos de las Directrices de ordenación del territorio, exponiendo los criterios seguidos para dicha identificación.
- g) Identificación de los elementos de interés cultural y natural: el Plan básico autonómico deberá identificar los elementos de interés cultural y natural que estén recogidos en los catálogos oficiales y sobre los que sean de aplicación determinaciones de carácter sectorial de las recogidas en dicho plan. A tal efecto, en esta memoria se incluirá un listado de los mismos, ordenado por provincias y ayuntamientos.

h) Justificación de las determinaciones del plan respecto de la regulación de los usos del suelo y de la edificación.

Artículo 97. *Planos de delimitación de los ámbitos de aplicación de los instrumentos de ordenación del territorio.*

1. Dentro de la documentación gráfica del Plan básico autonómico se incorporará un conjunto de planos en los que se delimitarán, de modo claro e inequívoco, los ámbitos de aplicación de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio.

2. Este conjunto de planos recogerá, como mínimo:

a) Las determinaciones de las directrices de ordenación del territorio con incidencia en el plan.

b) Las determinaciones del Plan de ordenación del litoral con incidencia en el plan, entre otras, las delimitadas áreas de protección costera y los espacios de interés paisajístico.

c) Las determinaciones de los diferentes planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal vigentes con incidencia en el plan.

d) Las determinaciones de los demás instrumentos de ordenación del territorio que cuenten con aprobación definitiva y tengan incidencia en el plan.

Artículo 98. *Planos de delimitación de las afecciones sectoriales.*

1. Dentro de la documentación gráfica del Plan básico autonómico se incorporará un conjunto de planos en los que se delimitarán, de modo claro e inequívoco, los ámbitos de afección de las distintas normativas sectoriales vigentes.

2. Este conjunto de planos identificará los terrenos afectados por la normativa sectorial con incidencia en el planeamiento, y por al menos:

a) Los terrenos destinados a la localización de infraestructuras y a sus zonas de afección, tales como: las comunicaciones (carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos y otras infraestructuras territoriales de transportes) y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar a una parte del territorio conforme a lo indicado en la normativa de aplicación.

A tal efecto, el plan tendrá en cuenta los estudios informativos aprobados en materia de infraestructuras.

En estos planos se representarán las líneas límite del dominio público y las líneas límite de edificación establecidas por la normativa sectorial de aplicación.

b) Los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia.

c) Los terrenos protegidos por la legislación del patrimonio cultural, identificando todos los bienes inmuebles del patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

d) Los terrenos que hayan sido objeto de concentración parcelaria por resolución firme, diferenciando los de concentración agrícola y los de concentración forestal.

e) Los terrenos de alta productividad agropecuaria delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.

f) Los terrenos constituidos por montes vecinales mancomunados.

g) Los terrenos de alta productividad forestal delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia forestal.

h) Los terrenos definidos como dominio público hidráulico en la legislación sectorial de aguas, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente.

i) Los terrenos que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas.

j) Los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, flora y fauna.

k) Los terrenos afectados por cualquier otra afección derivada de la aplicación de una norma sectorial con incidencia en el ámbito del Plan básico autonómico, como podrían ser las relativas a cementerios, defensa nacional, industrias extractivas y derechos mineros, explotación de hidrocarburos, pirotecnias y otras, que se consideren relevantes en la redacción del mismo.

Artículo 99. *Planos de identificación de los asentamientos de población.*

1. Dentro de la documentación gráfica del Plan básico autonómico se incorporará un conjunto de planos en los que se identificarán, de modo claro e inequívoco, los asentamientos de población existentes, clasificados según el sistema de asentamientos de las Directrices de ordenación del territorio y de acuerdo con el artículo 93.

2. En estos planos se representarán todos los asentamientos de población, grafiándolos de manera que se identifique claramente a qué sistema de los establecidos por las Directrices de ordenación del territorio pertenece cada uno, así como los ámbitos municipales y provinciales de los que forman parte.

Artículo 100. *Ordenanzas tipo de edificación y usos del suelo.*

1. Dentro de su documentación escrita, el Plan básico autonómico incorporará un conjunto de ordenanzas tipo definiendo, al menos, las siguientes:

- a) Ordenanza reguladora de las disposiciones generales.
- b) Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva.
- c) Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación extensiva.
- d) Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso industrial y terciario.
- e) Ordenanza reguladora del suelo destinado a equipamientos.
- f) Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de redes de servicios.
- g) Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de comunicaciones.
- h) Ordenanza reguladora del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.
- i) Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional.
- j) Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural común.
- k) Ordenanza de protección del suelo rústico.

2. El plan establecerá unas disposiciones generales para todas las ordenanzas en las que se tendrán en cuenta determinaciones comunes de aplicación a todas ellas.

3. Para cada una de las ordenanzas tipo particulares el Plan básico autonómico definirá las condiciones necesarias, como:

- a) Ámbito de aplicación.
- b) Usos permitidos, usos compatibles y/o complementarios y usos prohibidos.
- c) Condiciones de la edificación: parcela mínima, tipologías, retranqueos, ocupación máxima, pendiente máxima de cubierta, altura máxima, aprovechamiento bajo cubierta, vuelos, frentes mínimos de fachada y otros.
- d) Condiciones particulares, cuando proceda: instalaciones desmontables, características de los cierres, entre otras.
- e) Normas de protección, cuando proceda.

Artículo 101. *Catálogo.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 195.2, el Plan básico autonómico contendrá un catálogo en el que se recogerán todos los bienes inmuebles del patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, en el ámbito de la Comunidad Autónoma, en el momento de su aprobación inicial, así como aquellos que indique motivadamente la consellería competente en materia de patrimonio cultural, estén o no incorporados en el censo, con sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

2. El catálogo del Plan básico autonómico contendrá un listado de dichos elementos, organizado por provincias y municipios, en el que se recogerán los siguientes datos respecto de cada elemento catalogado:

- a) Situación del bien: núcleo de población, parroquia, municipio y provincia.
- b) Identificación: en el Registro de Bienes de Interés Cultural/en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.
- c) Tipo de bien: arqueológico, arquitectura civil, arquitectura religiosa, elemento etnográfico u otros.
- d) Otros datos referidos a la protección del elemento, contenidos en el planeamiento que originó su catalogación, en su caso.

Sección 3.ª Procedimiento de aprobación del Plan básico autonómico

Artículo 102. Procedimiento de aprobación del Plan básico autonómico.

1. La consellería competente en materia de urbanismo promoverá la redacción del Plan básico autonómico. El órgano competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental un borrador del referido documento, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria y del documento inicial estratégico (artículo 50.1 de la LSG).

Este borrador será un documento íntegro con el contenido documental completo definido en los artículos anteriores.

2. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses (artículo 50.2 de la LSG).

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano competente en materia de urbanismo (artículo 50.2 de la LSG).

Este documento determinará las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas que hayan de ser consultadas tras la aprobación inicial del plan que, como mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que hayan de emitir informe sectorial de conformidad con la legislación aplicable (artículo 50.2 de la LSG).

Simultáneamente, serán consultadas las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de redes de servicios, las cuales deberán facilitar información sobre sus planes de inversiones en infraestructuras aprobados, así como sobre la planificación estratégica plurianual para su adecuada coordinación con la planificación urbanística.

El órgano competente en materia de urbanismo elaborará el estudio ambiental estratégico, en atención a los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la legislación vigente (artículo 50.2 de la LSG).

Asimismo, deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

En el anexo II se recoge un listado de los informes sectoriales preceptivos y del momento en el que estos deben ser solicitados.

3. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo procederá a la aprobación inicial del Plan básico autonómico, sometiendo el documento a información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia», en los boletines oficiales de las provincias y como mínimo en dos de los periódicos de mayor difusión en la comunidad autónoma (artículo 50.3 de la LSG).

La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico (artículo 50.3 de la LSG).

El órgano competente en materia de urbanismo habrá de solicitar a los municipios afectados informe determinante, realizar las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y solicitar a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos (artículo 50.3 de la LSG).

El informe de los municipios afectados se referirá, como mínimo, a los siguientes términos:

- Conformidad con el listado de asentamientos de población identificados por el Plan básico autonómico para el ayuntamiento correspondiente.
- Correspondencia de los topónimos municipales con los utilizados en el Plan básico autonómico.
- Cualquier otro aspecto que el ayuntamiento considere de interés en la redacción del Plan básico autonómico, en su ámbito de competencias.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubiesen comunicado los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 50.3 de la LSG).

4. Transcurrido el período de consultas y de información pública, el órgano competente en materia de urbanismo modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del documento de Plan básico autonómico. El órgano competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, de conformidad con la legislación vigente (artículo 50.4 de la LSG).

5. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del Plan básico autonómico en el medio ambiente. Si durante el referido análisis estimase que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente, instará al órgano competente en materia de urbanismo para que subsane el expediente en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica (artículo 50.5 de la LSG).

Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, el órgano competente en materia de urbanismo no hubiese remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuese insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando a aquel la resolución de terminación (artículo 50.5 de la LSG).

6. El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, prorrogable por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al órgano competente en materia de urbanismo. La declaración ambiental estratégica debe ser publicada en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental, teniendo la naturaleza de informe preceptivo y vinculante (artículo 50.6 de la LSG).

7. Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano competente en materia de urbanismo incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el Plan básico autonómico, elaborará un extracto con el contenido señalado en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199.2 de este reglamento, e indicará las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan básico (artículo 50.7 de la LSG).

8. El Plan básico autonómico será definitivamente aprobado por el Consello de la Xunta, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo (artículo 50.8 de la LSG).

9. El acuerdo de aprobación definitiva del Plan básico autonómico, y el documento que contenga su normativa serán publicados conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 199 de este reglamento.

CAPÍTULO III

Plan general de ordenación municipal

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 103. *Formulación y contenido.*

1. La redacción del proyecto del plan general de ordenación municipal deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.

2. Los planes generales de ordenación municipal, que serán formulados por los ayuntamientos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abarcarán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución (artículo 51.2 de la LSG).

En el caso de planes que abarquen más de un término municipal, se estará a lo dispuesto en el artículo 188.

3. El contenido de los planes generales de ordenación municipal habrá de ser congruente con los fines que en ellos se determinen y adaptarse a las características y complejidad urbanística del territorio que sea objeto de la ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales (artículo 51.3 de la LSG).

4. El plan general de ordenación municipal establecerá:

a) Con carácter mínimo obligatorio, la ordenación estructural del término municipal completo y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y del suelo de núcleo rural, salvo en el caso de que opte por la remisión de la ordenación detallada de parte de su ámbito a un plan especial.

b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, pudiendo ser remitida en ambos casos su ordenación detallada al planeamiento de desarrollo.

5. Asimismo, el plan general deberá garantizar la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en cada área de reparto (artículo 51.4 de la LSG).

Artículo 104. *Objeto del plan general en las distintas clases de suelo.*

1. Los planes generales tienen por objeto en el suelo urbano, su delimitación y su ordenación mediante la regulación detallada, o remitida a planeamiento de desarrollo, del uso de los terrenos y de la edificación, señalando las actuaciones de reforma interior, de renovación urbana, de nueva urbanización o de dotación que resulten procedentes en el suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano consolidado favorecerán la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los trazos diferenciales o distintivos que conforman la identidad local.

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

2. Los planes generales tienen por objeto en el suelo de núcleo rural la delimitación y la categorización de los núcleos rurales tradicionales y comunes, establecer su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, y señalar las

actuaciones de carácter integral que resulten procedentes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 124.3 cuando el plan remita la ordenación detallada de un núcleo a un plan especial.

Los planes generales, en el suelo de núcleo rural, favorecerán la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los trazos diferenciales o distintivos que conforman la identidad de los núcleos.

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

3. En el suelo urbanizable, los planes generales tienen por objeto específico definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio y establecer una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad, fijando las condiciones para su desarrollo.

4. En el suelo rústico, los planes generales tienen por objeto específico proteger los terrenos sometidos a algún régimen especial incompatible con su transformación, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial o con la normativa sectorial, en razón de sus valores, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo, tendrá por objeto específico preservar del proceso de desarrollo urbano los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por suponer un peligro para la seguridad de las personas o bienes, motivado por la existencia de riesgos naturales, tecnológicos o de cualquier otra índole, o por considerarse inapropiados para la misma, considerando los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

Subsección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 105. *Determinaciones de carácter general.*

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

a) Objetivos generales y criterios de la ordenación compatibles con la normativa sectorial y ambiental, con los instrumentos de ordenación del territorio y con el planeamiento de los municipios limítrofes [artículo 52.a) de la LSG].

Asimismo, estos objetivos y criterios deberán ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y orientarse de manera preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio ayuntamiento.

El plan general deberá definir una estrategia y un modelo de ordenación del territorio basados en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

b) Clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o alguno de los distintos tipos y categorías establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero [artículo 52.b) de la LSG].

La clasificación del suelo se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en el título I.

c) División del suelo urbano en distritos [artículo 52.c) de la LSG] según lo dispuesto en el artículo 79.

d) Delimitación de los sectores en suelo urbanizable y de los ámbitos de reforma interior en el suelo urbano no consolidado [artículo 52.d) de la LSG], según lo dispuesto en los artículos 79 y 106.

e) Determinación del sistema de actuación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable [artículo 52.e) de la LSG].

El plan general determinará el sistema de actuación con el que se desarrollarán los polígonos de gestión que se delimiten en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable que establezca.

f) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos [artículo 52.f) de la LSG].

En cualquier caso, se indicarán para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos [artículo 52.f) de la LSG] según lo dispuesto en los artículos 107 a 111.

g) Con base en el análisis de la movilidad, previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran en el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o el traslado de elementos físicos o vegetales de interés [artículo 52.g) de la LSG].

h) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales hayan de ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan [artículo 52.h) de la LSG].

El catálogo del plan general se regirá por lo dispuesto en los artículos 195 a 198.

i) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable [artículo 52.i) de la LSG].

El plan general delimitará las áreas de reparto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 234 y 235.

Cuando un área de reparto contenga más de un sector de suelo urbanizable, o más de un ámbito de suelo urbano no consolidado, el plan general deberá fijar el aprovechamiento tipo de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 236.

j) Carácter público o privado de las dotaciones [artículo 52.j) de la LSG] según lo dispuesto en el artículo 112.

k) Determinación de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. En otro caso, este plazo será de tres años [artículo 52.k) de la LSG].

l) Determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al medio ambiente establecidas por el artículo 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 216 de este reglamento [artículo 52.l) de la LSG].

2. Los planes generales, cuando afecten a ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado, podrán incorporar, con el grado de precisión que corresponda, las determinaciones del planeamiento anterior que sean compatibles con la normativa vigente y que el propio plan general declare subsistentes, delimitando las correspondientes áreas de planeamiento incorporado.

En caso de que tales determinaciones sean incorporadas al contenido del plan general, su modificación deberá seguir el régimen aplicable a las modificaciones del mismo.

Asimismo, el plan general podrá remitir la ordenación detallada de determinadas áreas a un instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad declarándolo subsistente, identificando con claridad el mismo, su fecha de aprobación y publicación.

En este caso, la modificación de las determinaciones de dicho planeamiento seguirá el régimen aplicable a la modificación del instrumento de desarrollo de que se trate.

Artículo 106. *Delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.*

El plan general deberá delimitar los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que vayan a ser necesarios procesos de urbanización, de reforma interior, de renovación urbana o actuaciones de dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.

La delimitación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado cuya ordenación remita a un plan especial de reforma interior se ajustará a las siguientes reglas:

a) Los ámbitos delimitados deberán tener entidad urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del plan, con criterios de racionalidad y calidad urbanística.

b) Para su delimitación se tomarán como límites preferentes los elementos de la trama urbana existente que se completa, en su caso, así como los terrenos de dominio público y los elementos geográficos dominantes.

c) Los ámbitos delimitados deberán incorporar todos los terrenos del entorno que deban ser objeto de obtención y urbanización.

d) Deberán delimitarse los ámbitos de manera que sea viable el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 69, en el distrito del que formen parte.

Artículo 107. *Estructura general y orgánica del territorio.*

1. El plan general establecerá los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

a) La distribución general de los usos en el territorio, sus intensidades y sus relaciones funcionales, en especial en lo relativo:

1.º A las centralidades urbanas y territoriales existentes y previstas, que puedan suponer grandes afluencias de población.

2.º Al asentamiento de los usos residenciales y productivos.

3.º A la integración de los elementos valiosos del territorio en la trama urbana.

b) Los sistemas generales y, en particular: el sistema general de infraestructuras de comunicación, el sistema general de espacios libres y zonas verdes, el sistema general de equipamientos y el sistema general de infraestructuras de las redes de servicios, integrados por los elementos relacionados en el artículo 65, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 108 a 111.

2. Los sistemas generales se situarán en cualquiera de las clases de suelo establecidas por el plan general de acuerdo con este reglamento, sin que su calificación pueda interpretarse como una clase de suelo distinta.

3. Los planes generales deberán definir los sistemas relacionados en este artículo con la precisión suficiente para permitir un adecuado desarrollo del planeamiento a través de planes parciales y planes especiales, en su caso.

4. En cualquier caso se indicará, para cada uno de los elementos de los sistemas generales no existentes, y que no sean objeto de actuaciones de carácter supramunicipal, lo siguiente:

a) Los criterios de diseño y ejecución, y los necesarios para su dimensionamiento, de manera que se garantice su coherencia con el conjunto de la ordenación general.

b) El sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a ser de titularidad pública.

5. Para la obtención de los sistemas generales, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 315, el plan general podrá optar por:

a) Incluir dichos sistemas generales en los sectores de suelo urbanizable o en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, y obtenerlos por cesión obligatoria.

b) Adscribir los sistemas generales, de forma total o parcial, a una o varias áreas de reparto y/o ámbitos o sectores, y obtenerlos por cesión obligatoria.

c) Obtenerlos mediante expropiación forzosa, ocupación directa, permuta forzosa o convenio entre la Administración y el propietario.

A tal efecto, el plan general deberá delimitar, gráficamente y con claridad, el ámbito afectado por el sistema general y las partes en las que se divida para su adscripción, en su caso.

Cuando el plan general opte por incluir o adscribir un sistema general a un área de reparto y, en su caso, a un polígono, sector o ámbito concreto de la misma, deberá determinar si la ordenación detallada de dicho sistema general será llevada a cabo por el correspondiente plan parcial o plan espacial de reforma interior, o por un plan especial de infraestructuras y dotaciones independiente.

Artículo 108. *El sistema general de infraestructuras de comunicaciones.*

1. El plan general deberá definir, según las previsiones que incorpore, el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias

para el desarrollo de las redes viarias y ferroviarias, así como en su caso, para instalaciones portuarias, aeroportuarias y de servicio del transporte fluvial, de acuerdo con la normativa y planificación sectorial.

2. Respecto de las redes viarias, el plan identificará todos los tramos de carreteras que incidan en su ámbito de aplicación, reflejando su nomenclatura y titularidad y estableciendo, en todo caso, el régimen de distancias mínimas y las líneas límite de edificación que la normativa sectorial disponga.

Asimismo, deberá incluir las previsiones genéricas sobre ampliación y reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, establecimiento de túneles urbanos, aparcamientos disuasorios, puentes e infraestructuras análogas, y sobre el diseño y conexión de las redes peatonal y carril-bici, de conformidad con las previsiones de flujo de tráfico rodado y necesidades de desplazamientos de vehículos.

El plan general tendrá en cuenta lo establecido en los estudios informativos de infraestructuras aprobados o en proceso de aprobación, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

3. El plan deberá considerar, asimismo, las previsiones necesarias respecto de la implantación, conservación o ampliación de instalaciones aeroportuarias, portuarias y de transporte fluvial contempladas por la normativa y planificación sectorial correspondiente.

Artículo 109. *El sistema general de espacios libres y zonas verdes.*

1. El plan general definirá y localizará los elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes, procurando la formación de redes conectadas por recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la transición entre el medio urbano y el medio rural y su adecuado soleamiento, y garantizando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. El plan general establecerá las reservas de suelo para el sistema general de espacios libres y zonas verdes que estime necesarias en función de las características propias del ayuntamiento, y respetando las reservas mínimas recogidas en el artículo 66.

3. Los espacios libres y las zonas verdes que el plan general compute a efectos de justificar las reservas mínimas de este sistema cumplirán lo establecido en el artículo 70.

Artículo 110. *El sistema general de equipamientos.*

1. El plan general definirá y localizará los elementos del sistema general de equipamientos con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los mismos, así como de facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo, deberán satisfacerse las exigencias de la normativa sectorial.

2. El plan general establecerá las reservas de suelo para el sistema general de equipamientos que estime necesarias en función de las características propias del ayuntamiento, y respetando las reservas mínimas y condiciones recogidas en los artículos 66 y 71.

3. El plan general señalará los equipamientos de ámbito funcional supramunicipal de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.

Artículo 111. *El sistema general de infraestructuras de redes de servicios.*

1. El plan general definirá como elementos que configuran el sistema general de infraestructuras de las redes de servicios el conjunto de instalaciones, redes y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios urbanísticos de los núcleos de población del municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 76, estableciendo las reservas de suelo necesarias en función de las características propias del ayuntamiento.

2. El plan general señalará y justificará las dimensiones y características de los elementos del sistema general de infraestructuras de redes de servicios previstos en el mismo y, especialmente, de las conexiones con las redes existentes, haciendo referencia al cumplimiento de las distintas normas sectoriales.

3. El plan general señalará los elementos del sistema general de infraestructuras de servicios de ámbito funcional supramunicipal, en su caso.

Artículo 112. *Carácter público o privado de las dotaciones.*

El plan general tendrá que definir el carácter de las dotaciones urbanísticas que se establezcan conforme a las siguientes reglas:

- a) Los sistemas generales y locales son siempre de uso y dominio público.
- b) De acuerdo con lo establecido en el artículo 65.2, se considerarán asimismo dotaciones de carácter público las infraestructuras de redes de servicios de titularidad privada, siempre que se garantice por la normativa sectorial correspondiente el derecho de acceso a terceros y sin perjuicio de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se localicen.
- c) Además de los elementos que componen los sistemas generales de dotaciones públicas del ayuntamiento, el plan deberá señalar las dotaciones existentes de carácter privado y, asimismo, podrá prever nuevos suelos para dotaciones privadas, especialmente las referidas al sistema de equipamientos.

Subsección 2.^a Determinaciones en suelo urbano consolidado

Artículo 113. *Determinaciones en suelo urbano consolidado.*

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

- a) Delimitación de su perímetro [artículo 53.a) de la LSG].
El plan general establecerá el ámbito concreto del suelo urbano consolidado a partir de la delimitación de su perímetro o perímetros. Asimismo, determinará expresamente su superficie.
A tal efecto se estará a lo establecido en los artículos 25 y 26.
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona [artículo 53.b) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 114.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos o zonas deportivas, de recreo y expansión, indicando su carácter público o privado [artículo 53.c) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 115.
- d) Espacios reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado y las condiciones de edificación, garantizando su integración en el entorno en el que hayan de ubicarse [artículo 53.d) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 116.
- e) Trazado y características de la red viaria pública, con señalización de alineaciones [artículo 53.e) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 117.
- f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan [artículo 53.f) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 118.
- g) Establecimiento de plazos para la edificación. En otro caso, este plazo será de tres años [artículo 53.g) de la LSG].

Artículo 114. *Calificación de los terrenos.*

1. El plan general deberá establecer la calificación urbanística del suelo urbano consolidado.

La calificación urbanística comprende:

- a) La asignación de los usos pormenorizados correspondientes a cada zona, adscribiendo los usos permitidos a los tipos previstos en el siguiente párrafo, o indicando el único o únicos usos permitidos, quedando prohibidos los demás.

Los usos pormenorizados son aquellos usos correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desglosarse los usos globales, y que el plan general, en el caso del suelo urbano consolidado, asigna a cada zona concreta.

El régimen pormenorizado de usos distinguirá:

1.º Usos permitidos: principal, complementarios y/o compatibles.

2.º Usos prohibidos.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que se puede expresar en forma numérica o en forma volumétrica, estableciendo los parámetros y condiciones de la edificación que definen el volumen permitido.

c) Asignación de la tipología edificatoria correspondiente a cada zona, expresando, para cada tipología que se establezca las siguientes condiciones de edificación: la altura máxima y el número de plantas sobre y bajo rasante de los cuerpos de la edificación, así como la distancia que la edificación tiene que mantener respecto de los colindantes de la parcela, en su caso, estableciendo, en otro caso, las alineaciones que correspondan a la edificación en relación con las vías y espacios libres, privados y públicos; los fondos edificables, y otros parámetros que considere necesarios.

2. En la fijación de los parámetros referidos en el apartado c), el plan general tendrá en consideración los de las edificaciones existentes en el entorno, legalmente realizadas, con uso y tipología similares.

Artículo 115. *Delimitación de los espacios libres y zonas verdes.*

1. El plan general delimitará los espacios libres y zonas verdes de carácter local, de dominio y uso públicos, existentes y previstos en el suelo urbano consolidado.

Estas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para los sistemas generales, y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.

2. Para cada uno de los espacios libres y zonas verdes que aún no estén ejecutados, el plan general deberá indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos de titularidad privada que deban pasar a titularidad pública.

Artículo 116. *Espacios reservados para dotaciones y equipamientos.*

1. Además de lo establecido en el artículo anterior para los espacios libres y zonas verdes, el plan general señalará el emplazamiento reservado para las demás dotaciones urbanísticas que prevea, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

Dentro del espacio reservado para estas dotaciones urbanísticas, el plan general incluirá las previsiones relativas a los equipamientos y a la instalación o mejora de los elementos que componen los sistemas de infraestructuras de redes de servicios y comunicaciones.

2. El plan establecerá las condiciones de edificación de las dotaciones urbanísticas que prevea, garantizando su integración en el entorno en el que se deban situar.

3. Para cada una de las dotaciones que aún no estén ejecutadas, el plan general deberá indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado, indicando el sistema de obtención de los terrenos de titularidad privada que deban pasar a titularidad pública.

Artículo 117. *Trazado y características de la red viaria pública.*

1. El plan general establecerá el trazado y las características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto, precisando el ancho de las vías, así como el trazado del viario de conexión a los sistemas generales, en su caso.

2. Para cada una de las vías públicas que integran el sistema de infraestructuras de comunicaciones en esta clase y categoría de suelo, el plan general señalará, en todo caso, sus alineaciones.

3. Tomando como base el análisis de movilidad definido en el artículo 139, el plan general deberá hacer una previsión de aparcamientos públicos, decidiendo su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público cuando lo haya o se prevea su implantación, con la existencia de aparcamientos en superficie y la coexistencia de aparcamientos privados, con el carácter de las necesidades de estacionamiento, distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes, y con los demás condicionamientos urbanísticos.

Se procurará evitar que el aparcamiento en superficie produzca la saturación de las vías y de los espacios públicos.

Artículo 118. *Características y trazado de las redes de servicios.*

1. El plan general establecerá el trazado y las características de las instalaciones, galerías y redes de abastecimiento y evacuación de aguas, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea, así como su conexión a los sistemas generales, teniendo en cuenta lo establecido en la normativa y en la planificación sectorial correspondiente.

Asimismo, el plan general señalará el emplazamiento reservado para las instalaciones que formen parte de los sistemas de infraestructuras de servicios y por sus características hagan necesaria la reserva y adecuada calificación de suelo.

2. Para cada uno de los elementos del sistema de infraestructuras de servicios que aún no estén ejecutados, el plan general deberá indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública, en su caso.

Subsección 3.^a Determinaciones en suelo urbano no consolidado

Artículo 119. *Determinaciones en suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado, cuando el plan general contemple su ordenación detallada, incluirá, como mínimo, las determinaciones correspondientes a los planes especiales de reforma interior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 181.3 de este reglamento (artículo 54.1 de la LSG).

En este sentido, el plan general podrá contener la ordenación detallada que desarrolle ámbitos en los que sean necesarios procesos de urbanización, procesos de reforma interior o renovación urbana, o en los que se lleven a cabo actuaciones de dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.1, teniendo en cuenta las reservas de suelo que deban satisfacerse en cuanto a sistemas locales y vivienda protegida en el distrito correspondiente.

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

a) Delimitación del ámbito del plan especial de reforma interior [artículo 54.2.a) de la LSG], de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.

b) Determinación de los usos globales y de la superficie total edificable [artículo 54.2.b) de la LSG], de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.

c) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo de sistemas locales que habrá de contemplar el plan especial [artículo 54.2.c) de la LSG], de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121.

d) Previsión de los sistemas generales necesarios, en su caso, para el desarrollo del plan especial [artículo 54.2.d) de la LSG].

e) Fijación de las reservas de suelo para vivienda protegida, en su caso.

Artículo 120. *Determinación de los usos globales y de la superficie total edificable.*

1. Para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimite y no ordene detalladamente, el plan general procederá a la asignación de los usos globales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Cuando a un mismo ámbito se le asignen varios usos globales, esta asignación se hará estableciendo los correspondientes porcentajes, especificando cuál es el uso característico, es decir, el que tiene mayor superficie edificable.

En este caso, el cálculo de la superficie edificable de uso residencial del ámbito (de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.3) se realizará sobre el porcentaje de la superficie del ámbito a la que se le asigne el uso global residencial.

b) Cuando en un mismo ámbito se establezca un único uso global característico, compatible con otros usos, se establecerá un porcentaje máximo en el que el uso

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

característico podrá ser sustituido por los usos compatibles en el momento de proceder a la ordenación detallada del ámbito.

En este caso, para el cálculo de la superficie edificable de uso residencial, se tendrá en cuenta lo siguiente:

b.1) Si el uso global característico es residencial, y se establecen usos compatibles industriales o terciarios, la superficie edificable de uso residencial se calculará atribuyendo a toda la superficie del ámbito el uso característico.

b.2) Si el uso global característico es industrial o terciario, y se establecen usos compatibles residenciales, se considerará de uso residencial el porcentaje total permitido para el uso compatible, a efectos del cálculo de la superficie edificable de uso residencial.

2. Para cada uno de estos ámbitos, el plan general fijará la edificabilidad lucrativa máxima, teniendo en cuenta los límites de sostenibilidad establecidos en este reglamento en los casos en los que sean necesarios procesos de urbanización, y según los siguientes criterios:

– La edificabilidad se asignará mediante el parámetro de metros cuadrados de techo edificables por metro cuadrado de superficie de suelo.

– La edificabilidad deberá ser la adecuada para generar reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida, y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana.

Artículo 121. *Fijación de las reservas mínimas para suelo para sistemas locales.*

1. El plan general establecerá las reservas mínimas de suelo para sistemas locales adecuadas, analizando las características y necesidades del ámbito y del distrito del que este forme parte, y en todo caso, respetando los estándares mínimos establecidos en el artículo 69 para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, para el sistema local de equipamientos, para la previsión de plazas de aparcamiento y para la reserva de arbolado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 65.6, el plan deberá justificar que los citados estándares de reserva mínima de suelo para sistemas locales se cumplen en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito.

Por lo tanto, el plan deberá establecer las reservas de sistemas que corresponden a cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado del distrito, teniendo en cuenta los usos establecidos en ellos, y atribuyendo luego a cada ámbito concreto las cuantías que le adjudique, de manera que el total de la reserva para todos los ámbitos se cumpla en el distrito.

2. Cuando, dentro de un ámbito el plan establezca varios usos globales diferentes, los módulos de reserva deberán aplicarse respecto de las diferentes superficies afectadas a dichos usos.

Cuando dentro de un mismo ámbito, el plan general establezca un único uso global y otros compatibles con este en un determinado porcentaje, se procederá de la siguiente manera:

a) Si el uso característico es residencial u hotelero y se establecen usos compatibles industriales o terciarios distintos del hotelero, las reservas de suelo para sistemas locales se calcularán considerando para todo el ámbito el uso característico.

b) Si el uso global característico es industrial o terciario distinto del hotelero, y se establecen usos compatibles residenciales u hoteleros, las reservas de suelo para sistemas locales se calcularán considerando para el porcentaje total permitido para el uso compatible, el uso residencial u hotelero.

Subsección 4.^a Determinaciones en suelo de núcleo rural

Artículo 122. *Determinaciones en suelo de núcleo rural.*

Los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales, incluyendo las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro [artículo 55.1.a) de la LSG].

El plan general delimitará todos los núcleos rurales existentes en el municipio, de acuerdo con las normas establecidas en los artículos 33, 34 y 35, diferenciando los suelos de núcleo rural tradicional de los suelos de núcleo rural común, de acuerdo con su grado de consolidación y características.

b) En su caso, ubicación reservada para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado [artículo 55.1.b) de la LSG], de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123.

c) Trazado de la red viaria pública y señalización de alineaciones [artículo 55.1.c) de la LSG].

El plan general señalará las alineaciones de todo el viario, y determinará los elementos del mismo que deban ser objeto de protección por su carácter tradicional y por ser parte fundamental de la estructura del núcleo, como pueden ser los muros y cierres tradicionales. Asimismo, establecerá las medidas necesarias para su conservación.

d) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas [artículo 55.1.d) de la LSG], de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.

e) Previsión de las áreas de los núcleos rurales en que se prevea la realización de actuaciones de carácter integral, en cuyo caso habrá de delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, servicios y características del núcleo, sin que la densidad máxima de la actuación integral pueda superar las veinticinco viviendas por hectárea [artículo 55.1.e) de la LSG], de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 125.

Artículo 123. *Localización de suelo de reserva para dotaciones y equipamientos.*

1. El Plan general podrá reservar suelo, en los núcleos rurales, para espacios libres, zonas verdes, equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas, incluidas las previsiones relativas a la instalación o mejora de los elementos que componen el sistema de infraestructuras de redes de servicios del núcleo en función de los deberes de redimensionamiento y desarrollo de las redes existentes por parte de las entidades distribuidoras.

Estas reservas se establecerán en función de las necesidades existentes o previstas, no fijándose estándares mínimos para esta clase de suelo, salvo en caso de que el plan delimite áreas en las que se prevean actuaciones de carácter integral. En tal caso, serán aplicables las reservas de suelo para sistemas locales y aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 42.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

2. Para cada una de las dotaciones locales en suelo de núcleo rural que aún no estén ejecutadas, y que no se integren en actuaciones de carácter integral, el plan general debe indicar su situación, así como los criterios para su diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos de titularidad privada que deban pasar a titularidad pública.

3. En los supuestos en que se desarrolle una actuación de carácter integral a través de un plan especial, este contendrá, asimismo, la determinación de las reservas de suelo para sistemas locales y para aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 42.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 69 de este reglamento (artículo 55.2 de la LSG).

Artículo 124. *Regulación detallada del suelo de núcleo rural.*

1. El plan general contendrá la regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y de las construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas, que serán congruentes con las características y naturaleza del núcleo rural.

A tal efecto se tendrá en cuenta el análisis del modelo de asentamiento poblacional contenido en el plan general.

2. El plan general establecerá las siguientes condiciones de la edificación en los núcleos rurales, respetando siempre los criterios establecidos en este reglamento:

- a) Superficie mínima de parcela necesaria para poder edificar.
- b) Ocupación máxima de la edificación en la parcela.

- c) Frente mínimo a viario o camino.
- d) Retranqueos a linderos necesarios para preservar la disposición aislada dentro de la parcela, salvo en los casos en los que expresamente el plan reconozca la posibilidad de alineación a camino o adosado a linderos.
- e) Altura máxima de las edificaciones, que deberá ser acorde con las existentes en el núcleo.
- f) Pendientes máximas de las cubiertas y altura máxima de cumbrera, que deberán ser acordes con las existentes en el núcleo.
- g) Condiciones constructivas y parámetros edificatorios para las instalaciones de los sistemas locales de infraestructuras de servicios en el núcleo, en particular, para los elementos de la red de distribución de energía eléctrica. El plan podrá establecer otras determinaciones sobre las condiciones tipológicas, estéticas y constructivas que deban reunir las edificaciones en función de las características propias del núcleo.
- h) Otras en función de las características del núcleo.

3. El plan general contendrá las determinaciones de las tipologías edificatorias, parcela mínima y altura máxima de la edificación, cuando remita la ordenación detallada de un núcleo rural a un plan especial (artículo 55.2 de la LSG).

Artículo 125. *Previsión de áreas para la realización de actuaciones de carácter integral.*

1. El plan general podrá delimitar, en los núcleos rurales, áreas en las que se prevean actuaciones de carácter integral. A tal efecto, se entiende por actuaciones de carácter integral las que tengan por objeto las actuaciones definidas en el artículo 37.1.

2. Cuando el plan general remita su ordenación al planeamiento de desarrollo, las áreas delimitadas para la realización de actuaciones de carácter integral se desarrollarán a través de planes especiales de reforma interior.

3. Deberá garantizarse la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del núcleo, respetando el límite de densidad máxima de veinticinco viviendas por hectárea.

Subsección 5.^a Determinaciones en suelo urbanizable

Artículo 126. *Determinaciones en suelo urbanizable.*

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

a) Delimitación de sectores para su desarrollo mediante planes parciales [artículo 56.1.a) de la LSG], de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.

b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales o especiales, determinando los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión de cada sector [artículo 56.1.b) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 107.

c) Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan [artículo 56.1.c) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 127.

d) Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, previsión de las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento [artículo 56.1.d) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 128.

e) Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de la edificabilidad [artículo 56.1.e) de la LSG], según lo dispuesto en el artículo 129.

2. Además de las determinaciones del número anterior, los planes generales podrán ordenar detalladamente sectores, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, de manera que puedan ejecutarse directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo (artículo 56.2 de la LSG).

Artículo 127. *Trazado de las redes fundamentales.*

1. Para cada sector de suelo urbanizable, el plan general establecerá los criterios para el desarrollo del sistema de infraestructuras de redes de servicios, garantizando su integración en el entorno en el que se deban situar.

A tal efecto, el plan deberá señalar las instalaciones esenciales y el trazado de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, gas y de aquellos otros previstos, con expresión de sus características técnicas y constructivas fundamentales, de manera que permita que estos sean desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de planes parciales.

2. Los planes parciales podrán precisar los detalles del trazado de las redes viarias y de servicios ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores o ámbitos colindantes y de las reglamentaciones vigentes.

Artículo 128. *Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector.*

1. El plan general determinará las conexiones necesarias con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, preverá las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

A estos efectos, el plan habrá de incluir un estudio que justifique la capacidad de las redes viarias y de servicios existentes y las medidas procedentes para atender a las necesidades generadas y, en su caso, la implantación del servicio público de transporte, la recogida de residuos urbanos y cuantos otros resulten necesarios [artículo 56.1.d) de la LSG].

Para la redacción de este estudio, en lo referente a la capacidad de las redes de servicios existentes, se tendrá en cuenta la información que deberán facilitar las empresas suministradoras y distribuidoras en el momento de la redacción del plan general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 144.4.

El análisis de la capacidad de las redes viarias existentes formará parte del análisis de la movilidad referido en el artículo 139.

2. Cuando proceda, se establecerán los mecanismos que permitan la redistribución de los costes entre los sectores afectados [artículo 56.1.d) de la LSG].

Artículo 129. *Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de la edificabilidad.*

1. Para cada uno de los sectores de suelo urbanizable que delimite, el plan general asignará los usos globales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Cuando a un mismo sector se le asignen varios usos globales, esta asignación se hará estableciendo los correspondientes porcentajes, especificando cuál es el uso característico, es decir, el que tiene mayor superficie edificable.

En este caso, el cálculo de la superficie edificable de uso residencial del sector (de acuerdo con el artículo 67.4) se realizará sobre el porcentaje de la superficie del sector a la que se le asigne el uso global residencial.

b) Cuando en un mismo sector se establezca un único uso global característico, compatible con otros usos, se establecerá un porcentaje máximo en el que el uso característico podrá ser sustituido por los usos compatibles en el momento de proceder a la ordenación detallada del mismo.

En este caso, para el cálculo de la superficie edificable de uso residencial, se tendrá en cuenta lo siguiente:

b.1) Si el uso global característico es residencial, y se establecen usos compatibles industriales o terciarios, la superficie edificable de uso residencial se calculará aplicando a toda la superficie del sector el uso característico.

b.2) Si el uso global característico es industrial o terciario, y se establecen usos compatibles residenciales, se considerará de uso residencial el porcentaje total permitido para el uso compatible, a efectos del cálculo de la superficie edificable de uso residencial.

2. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el plan general fijará la edificabilidad lucrativa máxima, respetando los límites establecidos por este reglamento, y en función de los siguientes criterios:

a) La edificabilidad se asignará mediante el parámetro de metros cuadrados de techo edificables por metro cuadrado de superficie de suelo.

b) La edificabilidad deberá ser la adecuada para generar las reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana, dando cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en el artículo 69.

c) La edificabilidad se acompañará con la mezcla de tipologías edificatorias para diversificar los espacios urbanos, salvo que se justifique su improcedencia.

Subsección 6.ª Determinaciones en suelo rústico

Artículo 130. *Determinaciones en suelo rústico.*

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

a) Delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, según lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en este reglamento y en la legislación sectorial correspondiente, o a instancia del ayuntamiento y con la conformidad expresa de la Administración competente que tutele el valor objeto de protección [artículo 57.a) de la LSG].

b) Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural [artículo 57.b) de la LSG], tales como:

1.º El suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, y demás elementos naturales.

2.º El medio ambiente natural o aquellos de sus elementos que hubieran sufrido algún tipo de degradación.

3.º Los yacimientos arqueológicos y las construcciones o restos de aquellas de carácter histórico-tradicional, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.

4.º Los que, por su alta productividad, deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas, mineras o forestales, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

5.º Cualquier otro que sea merecedor de protección.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 36.1 en relación con los instrumentos de ordenación del territorio, las normas de protección, conservación y recuperación del medio rural no podrán establecer restricciones a los usos permitidos y a las condiciones de la edificación que sean más limitativas que las establecidas en este reglamento para el suelo rústico, pudiendo regular aquellos aspectos que aquel no detalla específicamente, como las características tipológicas, estéticas y constructivas, y los materiales, colores y acabados.

Sección 2.ª Documentación

Artículo 131. *Documentación.*

1. Las determinaciones del plan general de ordenación municipal a que se hace referencia en la sección 1ª del capítulo III del título II de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, se desarrollarán en los siguientes documentos, con el contenido que se fija en los artículos siguientes:

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

- b) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional y de la movilidad.
 - c) Memoria justificativa de la adaptación al medio ambiente y protección del paisaje.
 - d) Estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica.
 - e) Planos de información, incluyendo las afecciones sectoriales.
 - f) Planos de ordenación urbanística.
 - g) Normas urbanísticas.
 - h) Estrategia de actuación y estudio económico.
 - i) Catálogo de elementos a proteger.
 - j) Informe o memoria de sostenibilidad económica.
 - k) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación (artículo 58 de la LSG).
2. El catálogo tendrá el contenido dispuesto en el artículo 197.
 3. La documentación del plan general se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la administración correspondiente.

Artículo 132. Memoria justificativa.

1. La memoria justificativa es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, y en el que se justifican el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto las generales como las concretas, correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.
2. El documento de la memoria justificativa se estructurará en las siguientes partes:
 - a) Parte I. Información.
 - b) Parte II. Justificación.
 - c) Parte III. Anexos.

Artículo 133. Parte I. Información.

1. En esta parte de la memoria se recogerán todos los factores que directa o indirectamente tienen relevancia urbanística por constituir referencias básicas o incidir en cualquier aspecto que pueda condicionar o determinar el uso del territorio, a la par que conforman la realidad natural, física y socioeconómica del ámbito territorial del plan.
2. Se referirá, según las características propias del ayuntamiento, a los siguientes extremos:
 - a) Características naturales del territorio, tales como las geológicas, topográficas, hidrológicas, climatológicas o análogas.
 - b) Usos actuales del suelo.
 - c) Identificación de las zonas del territorio en las que existan riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofe, o que perturben el medio ambiente, la seguridad o la salud.
 - d) Señalización pormenorizada de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, culturales, históricos-artísticos o similares, existentes en el ámbito territorial del plan, que puedan ser objeto de protección.
 - e) Relación de los núcleos de población existentes en el municipio, agrupados por parroquias.
 - f) Determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan.
 - g) Identificación de las afecciones derivadas de la normativa sectorial que incidan en el ámbito del término municipal.
 - h) Análisis del planeamiento vigente en los ayuntamientos limítrofes para justificar la necesidad o no de la congruencia de la clasificación y calificación del suelo con la de los terrenos colindantes de los mismos.
 - i) Análisis del planeamiento vigente en la actualidad y de su grado de cumplimiento, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación,

incorporando las determinaciones del planeamiento de desarrollo (áreas de planeamiento incorporado), o haciendo referencia al documento pero sin incorporarlo, en su caso.

j) Análisis del grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población, en especial en lo referente a las comunicaciones, a los espacios libres y zonas verdes y a los equipamientos.

Asimismo, análisis de las redes básicas existentes de los servicios de suministro de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones, sistemas para la evacuación de aguas residuales y pluviales y otros análogos, con referencia a la capacidad de las instalaciones y redes existentes y a las medidas procedentes para atender a las necesidades generadas.

k) Características demográficas de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

Este análisis debe recoger los datos relativos a la población definidos en el artículo 68.

l) Análisis de la necesidad de vivienda, libre y de protección, y de suelo para actividades productivas.

m) Otros datos informativos de interés para la redacción del plan general.

3. Los extremos anteriores se basarán en datos objetivos, obtenidos por procedimientos de observación o análisis de general aceptación, cuyas fuentes de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la memoria.

Artículo 134. Parte II. Justificación.

1. Esta parte de la memoria conforma la base sobre la que se sustentan las grandes decisiones del planificador y estará integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las opciones adoptadas en cuanto al modelo, la clasificación, categorización y calificación del suelo.

Se redactará teniendo en cuenta todos los datos recogidos en la parte I de la memoria.

2. Habrá de referirse, según las características del ayuntamiento, a los siguientes extremos:

a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del plan.

b) Examen y análisis ponderados de las diferentes alternativas contempladas.

c) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 en lo que respecta a la justificación de la capacidad máxima residencial del plan y de sus previsiones de crecimiento para el horizonte temporal que se establezca.

d) Objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo en el horizonte temporal fijado, incluyendo las previsiones concernientes a la realización de los sistemas generales y los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas en los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo.

e) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el plan, detallando la superficie incluida en cada una de ellas. En este sentido, deberán motivarse los criterios adoptados para:

1.º La delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26.

2.º La delimitación de los suelos de núcleo rural y su categorización como comunes o tradicionales. A tal efecto, justificación del nivel de consolidación por la edificación de por lo menos el 50 %, en el caso de los tradicionales, y de un tercio de su superficie, en el caso de los comunes, según lo dispuesto en los artículos 33, 34 y 35.

3.º La inclusión de terrenos en la clase de suelo urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.

A tal efecto, justificación de los desarrollos residenciales propuestos por el plan en suelo urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 68.

4.º La inclusión de terrenos en la clase de suelo rústico, en las categorías de suelo rústico de protección ordinaria o de especial protección, y en sus correspondientes subcategorías, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45, 48 y 49.

f) Identificación de los distritos delimitados en el suelo urbano, de los ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, de los sectores delimitados en suelo urbanizable, y de las áreas de actuación integral en los suelos de núcleo rural, en su caso, con expresión de sus superficies, y asignación de los usos globales e intensidades cuando corresponda.

g) Justificación de las reservas de suelo para sistemas generales, según lo dispuesto en el artículo 66 y justificación de las reservas para atender las necesidades que se deriven del plan en relación con los sistemas de infraestructuras de servicios y comunicaciones.

h) Justificación de las reservas mínimas para sistemas locales en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.

i) Justificación de las reservas de suelo para vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 77.

j) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en su ámbito; en particular, justificación de la coherencia y conformidad del plan con las determinaciones y criterios establecidos por las directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en ellas.

k) Justificación de las áreas de reparto delimitadas por el plan, de acuerdo con lo establecido en los artículos 234 y 235, y del equilibrio exigido entre ellas; especificaciones de los sistemas generales incluidos o adscritos a dichas áreas de reparto y/o a los sectores y ámbitos de suelo urbano no consolidado correspondientes, en su caso.

l) Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento tipo, en su caso.

m) Cualquier otra circunstancia respecto de la que se imponga una motivación o justificación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en este reglamento.

Artículo 135. *Parte III. Anexos a la memoria.*

La memoria justificativa incorporará los siguientes documentos anexos:

a) Memoria justificativa de la adaptación al ambiente y protección del paisaje. Este documento deberá recoger la justificación del título III, y a tal efecto se determinarán las medidas adoptadas por el plan para conseguir los objetivos establecidos en el citado título.

Asimismo, incorporará las medidas que se establezcan para garantizar la protección del paisaje, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

b) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. La memoria justificativa del plan incluirá en un anexo un informe en el que se justifique el cumplimiento de toda la normativa sectorial con incidencia en el planeamiento urbanístico del término municipal.

c) Estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica. Estos documentos se redactarán a lo largo de la tramitación del plan, de acuerdo con el contenido establecido en la normativa sectorial de aplicación, quedando incorporados en un documento independiente, anexo a la memoria del plan general.

d) Anexo síntesis. La memoria contendrá un documento de síntesis que expresará, en términos precisos y con una extensión proporcionada, la finalidad y los contenidos fundamentales del plan.

Este documento incorporará una ficha resume según el modelo recogido en el anexo III.

Artículo 136. *Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional y de la movilidad.*

1. Para la redacción de este documento se tomarán como base los datos recogidos en la memoria informativa.

2. El documento se estructurará en las siguientes partes:

a) Parte 1. Estudio del medio rural.

b) Parte 2. Análisis del modelo de asentamiento poblacional.

c) Parte 3. Análisis de la movilidad.

Artículo 137. *Estudio del medio rural.*

El estudio del medio rural servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva.

A estos efectos, el plan analizará detalladamente los usos del suelo, el paisaje y el parcelario rural, su estructura y evolución, la tipología de las edificaciones y construcciones tradicional de la zona, las infraestructuras existentes, los caminos y las vías rurales, el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes y cualquier otra circunstancia relevante para la justificación de las medidas de protección y mejora que establezca.

Asimismo, con base en este análisis, el plan general podrá proponer la clasificación y categorización como suelo rústico de especial protección de ámbitos que contengan valores merecedores de tal protección y que no cuenten con afección sectorial. Esta categorización deberá contar siempre con la conformidad expresa de la Administración que ostente la competencia sectorial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.3.

Artículo 138. *Análisis del modelo de asentamiento poblacional.*

1. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá por objeto determinar las medidas que se vayan a adoptar para su ordenación y mejora y la preservación de los asentamientos tradicionales, definiendo los elementos que lo constituyan y destacando la división parroquial, el sistema de núcleos de población urbanos y rurales, su capacidad de acogida de la demanda previsible de uso residencial en el medio rural, y su relación con el medio natural y productivo.

Con el fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales existentes, deberá analizarse individualmente cada núcleo, de acuerdo con lo establecido en los números siguientes.

2. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá el siguiente contenido:

a) Una memoria en la que se analizarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

a.1) Marco territorial. Análisis de la evolución de los asentamientos de población en el ayuntamiento: elementos centralizadores y de dispersión. Cuando proceda, se incorporará un análisis del marco metropolitano.

a.2) Desarrollo del planeamiento vigente. Consecuencias sobre el modelo de asentamiento, especialmente en el medio rural.

a.3) Identificación de los núcleos de población del municipio. Esta información se reflejará en un listado ordenado por parroquias de todos los asentamientos del término municipal, y categorizados según el sistema de asentamientos definido en las directrices de ordenación del territorio, asignando un código a cada núcleo.

a.4) Identificación de las áreas de recalificación existentes en el municipio, en su caso.

b) Se redactará una ficha para cada uno de los núcleos rurales delimitados por el plan, con el siguiente contenido mínimo:

b.1) Identificación: nombre, situación por parroquia y código asignado.

b.2) Tipo de núcleo: respecto del sistema de asentamientos de las directrices de ordenación del territorio.

b.3) Superficie y grado de consolidación: superficie de núcleo delimitada y categoría de suelo (común y tradicional), número de parcelas edificadas, y consolidación en función de lo establecido en el artículo 35.

b.4) Evolución: breve descripción de la evolución del núcleo, tendencias de crecimiento/decrecimiento de la población. A tal efecto podrán tenerse en cuenta los datos disponibles en el Instituto Gallego de Estadística.

b.5) Condicionantes del entorno: existencia de elementos naturales que condicionen su crecimiento: topografía, canales de agua, situación costera, existencia de elementos catalogados por sus valores patrimoniales, naturales, paisajísticos y otros.

b.6) Características de la edificación: breve descripción de la tipología predominante en el núcleo: tipo de edificaciones, usos, sistemas constructivos, materiales, alturas, y otros.

b.7) Sistema viario: breve descripción del sistema viario del núcleo y de la pervivencia o no de la estructura de caminos tradicionales, muros de cierre y otros elementos.

b.8) Sistema de servicios urbanos: identificación y características principales de las redes de servicios existentes en el núcleo: de abastecimiento y evacuación de aguas, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y otros, con análisis del estado de las redes e instalaciones en relación con las necesidades actuales y de las medidas procedentes para atender a las necesidades que se deriven del plan.

b.9) Identificación de los equipamientos y zonas verdes o espacios libres: elementos existentes o propuestos en el núcleo. Indicación de su carácter público o privado, superficie y características principales.

b.10) Identificación de áreas de actuación de carácter integral, en su caso, con expresión de su superficie y de la densidad máxima asignada a cada área.

c) La ficha de cada núcleo se acompañará de una serie de planos a escala mínima 1:2.000.

c.1) Planos de información, realizados sobre base topográfica, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Las clases y categorías de suelo de los terrenos colindantes con el suelo de núcleo delimitado.

3.º Los elementos catalogados y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

4.º Los equipamientos y espacios libres y zonas verdes existentes identificados por el plan, en su caso, con indicación de su carácter público o privado.

5.º Trazado y características de las redes de servicios existentes en el núcleo, en su caso.

6.º Las afecciones sectoriales y de los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia sobre el núcleo.

7.º Las edificaciones de carácter tradicional existentes, identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

c.2) Planos de ordenación, realizados sobre base parcelaria catastral, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Localización reservada para los espacios libres, zonas verdes y equipamientos previstos por el plan, en su caso.

3.º Trazado y características de la red viaria, con señalización del ancho y alineaciones de todas las vías.

4.º Trazado y características de las redes de servicios propuestas.

5.º Delimitación de las áreas de actuación integral en el núcleo.

6.º Calificación urbanística de todo el núcleo, reflejando la ordenanza u ordenanzas de aplicación en él.

d) La ficha de cada núcleo se acompañará también de dos fotografías aéreas a escala similar a la de los planos anteriores: una correspondiente al «vuelo americano» del año 1956, y otra lo más reciente posible respecto del momento de la tramitación del plan, sobre las que se reflejará:

d.1) El perímetro del núcleo delimitado.

d.2) Las edificaciones de carácter tradicional identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

Artículo 139. Análisis de la movilidad.

1. El plan deberá contener un estudio que evalúe la idoneidad de la ordenación prevista en relación con el tráfico y la movilidad, estudiando los flujos existentes y previstos.

2. En el caso de municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes, este estudio podrá asimilarse a los planes de movilidad sostenible regulados en la Ley 2/2011, de economía sostenible.

3. En el caso de municipios con población inferior a 50.000 habitantes, el contenido del estudio será proporcional a la complejidad de los mismos.

4. En ambos casos, el análisis de la movilidad desarrollará, por lo menos, las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico de la situación:

1.º Análisis de las necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y justificación de la suficiencia de las soluciones adoptadas.

A tal efecto, se analizarán los elementos del sistema general de infraestructuras de comunicaciones existentes y la posible ampliación o refuerzo de los mismos a causa de las nuevas necesidades generadas por los desarrollos propuestos.

2.º Análisis del fomento de medidas de movilidad sostenible, como la implantación del carril-bici, la mejora de las conexiones peatonales, la previsión de aparcamientos disuasorios en la periferia de los núcleos urbanos, la accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y otras medidas de características análogas.

3.º Análisis de la dotación de plazas de aparcamiento públicas existentes, y de la necesidad de nuevas plazas, tanto en superficie como en el subsuelo, y carácter de las necesidades de estacionamiento distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes.

4.º Asimismo, se analizará la posible dotación de aparcamientos para vehículos pesados.

b) Objetivos a lograr.

c) Medidas a adoptar:

1.º Medidas propuestas en relación con el transporte colectivo: implantación o refuerzo, en su caso.

2.º Medidas propuestas para facilitar la movilidad entre los núcleos urbanos y los rurales.

3.º Medidas propuestas para facilitar la movilidad de las personas con discapacidad, tanto en los nuevos desarrollos previstos como en las áreas urbanas consolidadas, de acuerdo con la normativa sectorial en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

4.º Medidas propuestas en relación con el transporte de mercancías.

d) Mecanismos de financiación oportunos y procedimientos para su seguimiento, evaluación y revisión.

e) Análisis de costes y beneficios económicos, sociales y ambientales. Análisis económico de las actuaciones programadas en relación con la movilidad urbana y con la implantación o modificación de servicios de transporte colectivo.

Artículo 140. Planos de información urbanística.

Dentro de la documentación gráfica del plan general se incorporará un conjunto de planos de información, en los que se reflejará la situación del territorio del término municipal, organizados en los siguientes bloques:

1. Planos de información general que definan, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Usos del suelo existentes: agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros.

b) Mapas de riesgos, señalando las áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientales relevantes.

En este sentido, se incorporarán mapas de capacidad del territorio en cuanto a la contaminación atmosférica, de protección de la contaminación luminosa y de contaminación acústica, en el supuesto de que se hayan elaborado, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial.

c) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendientes superiores al 50 % en las áreas susceptibles de desarrollar suelos urbanizables, y red hídrica.

d) Determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y afecciones de la normativa sectorial que deban ser tenidas en cuenta para la ordenación urbanística.

e) Identificación de los elementos incluidos en el catálogo con sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

f) Determinaciones de la ordenación estructural y clasificación del suelo, referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes, que acrediten la compatibilidad entre estas y las propuestas por el plan general.

g) Evolución urbanística del ayuntamiento, que comprenda la clasificación urbanística del planeamiento precedente, en su caso, y la expresión del suelo ocupado por la edificación, señalando los suelos urbanos y los núcleos rurales, así como los terrenos ocupados por edificación dispersa.

h) Redes generales de servicios existentes, identificando las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de saneamiento, de abastecimiento y, en su caso, de distribución de gas, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización, a nivel municipal y, especialmente, en las áreas ocupadas por la edificación.

i) Red general de comunicaciones, viaria y de ferrocarriles, existentes o contenidas en estudios informativos aprobados, así como otras infraestructuras de interés general como puertos y aeropuertos y de transporte fluvial, con las servidumbres y restricciones impuestas por la normativa sectorial respectiva.

Cuando sea establecida por la correspondiente normativa sectorial, se representará la línea límite de edificación y del dominio público, de acuerdo con aquella.

j) Identificación y localización de los espacios libres, zonas verdes y equipamientos existentes, diferenciando su carácter público o privado.

La escala mínima de los planos de información general será 1/10.000, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

2. Planos de información del suelo urbano: habrán de formularse los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto:

a) A su perímetro.

b) A las características de las obras de urbanización, del viario y de las redes de servicios existentes.

c) A las características de las edificaciones existentes.

d) En su caso, a la delimitación de las áreas que no cuenten con todos los servicios pero que estén ocupadas por la edificación en, por lo menos, dos terceras partes de los espacios aptos para ella según la ordenación que el plan establezca, y puedan clasificarse como suelo urbano de acuerdo con el artículo 25.

Los planos de información del suelo urbano se elaborarán a escala mínima 1:5.000, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

3. Planos de información del suelo de núcleo rural: el contenido informativo relativo a los núcleos rurales existentes se incorporará a los planos adjuntos a las fichas del análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido definido en el artículo 138.2 c.1).

Artículo 141. Planos de ordenación urbanística.

Dentro de la documentación gráfica del plan general se incorporará un conjunto de planos, en los que se reflejará la ordenación urbanística del territorio del término municipal, organizados en los siguientes bloques:

1. Planos de ordenación general del territorio, a escala mínima 1:5.000:

a) Planos de la estructura general y orgánica del territorio, en los que se señalen, conjunta o separadamente, el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, el sistema general de espacios libres y zonas verdes, el sistema general de equipamientos, y el sistema general de infraestructuras de redes de servicios, así como los núcleos de población existentes en el municipio.

b) Planos de clasificación y categorización del suelo.

c) Planos de delimitación de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, así como de las posibles áreas de actuación integral en núcleo rural.

Asimismo, identificación de las áreas de planeamiento incorporado y de las áreas de recalificación, en su caso.

d) Planos de delimitación de las áreas de reparto delimitadas, señalando y grafiando, en su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos a las mismas.

2. Planos de ordenación del suelo urbano, a escala mínima 1:5.000, que recojan, por lo menos:

a) Determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación de su perímetro.

b) Identificación y delimitación de los diferentes distritos que en él se establezcan.

c) Diferenciación del suelo urbano consolidado del suelo urbano no consolidado.

d) Diferenciación, dentro del suelo urbano no consolidado, de los terrenos:

d.1) En los que sean necesarios procesos de urbanización.

d.2) En los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.

d.3) En los que se vayan a desarrollar actuaciones de dotación con un incremento del aprovechamiento superior al 30 %.

3. Planos de ordenación del suelo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, referidos a los siguientes extremos:

a) La calificación urbanística de todo el ámbito, reflejando las ordenanzas de aplicación correspondientes a cada zona.

b) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes públicas existentes y previstas.

c) Emplazamiento de los equipamientos existentes y previstos, señalando su carácter público o privado.

d) Trazado y características de la red viaria, clasificada según el tráfico, señalando las alineaciones y el ancho de todas las vías y el trazado del viario de conexión con el sistema general de infraestructuras de comunicación, en su caso.

e) Situación y características de la previsión de aparcamientos públicos.

f) Trazado y características de las instalaciones, galerías y redes de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, de gas y telecomunicaciones, y otros servicios que el plan prevea, así como de las conexiones previstas con el sistema general de infraestructuras de redes de servicios.

4. Planos de ordenación del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable, y de las áreas de actuación integral en suelo de núcleo rural, para los que el plan general no opte por su ordenación detallada, a escala mínima 1:5.000, referidos a los siguientes extremos:

a) Delimitación de cada sector de suelo urbanizable, de cada área de actuación integral y de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, con expresión de su superficie.

b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general del territorio afectos al ámbito o sector, con la precisión suficiente para permitir la redacción de los planes parciales o especiales correspondientes.

c) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y demás servicios que prevea el plan, con expresión de sus características técnicas principales.

d) Asignación de usos globales con sus intensidades correspondientes.

5. Cuando opte por su ordenación detallada, para los sectores, áreas y ámbitos correspondientes, el plan general deberá desarrollar la misma documentación que se establece para los planes parciales y los planes especiales de reforma interior, respectivamente.

6. Planos de ordenación del suelo de núcleo rural: el contenido relativo a la ordenación de los núcleos rurales se incorporará a los planos adjuntos a las fichas del análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido definido en el artículo 138.2.c.2).

7. Planos de ordenación del suelo rústico, a escala mínima 1:10.000, en los que se diferenciarán las distintas categorías de suelo rústico: de protección ordinaria y de especial protección, y las subdivisiones que se lleven a cabo dentro de esta última, determinando las normas de protección que sean de aplicación a cada zona.

8. Los planos de ordenación deberán ser realizados, como mínimo, a la escala indicada en los apartados anteriores, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

En los planos de ordenación se representarán las líneas límite del dominio público y las líneas límite de edificación establecidas por la normativa sectorial de aplicación, cuando sea el caso.

Artículo 142. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas del plan general establecerán, mediante un texto articulado, las determinaciones que correspondan, para cada clase y categoría de suelo.

2. En la redacción de las normas urbanísticas se procurará evitar la reproducción de toda normativa legal o reglamentaria de carácter sectorial, con el objeto de limitar su contenido a las regulaciones urbanísticas y evitar la producción de documentos voluminosos, siendo suficiente con referencias precisas a dicha normativa, sin perjuicio de posteriores modificaciones.

3. El plan contendrá unas normas urbanísticas generales que establecerán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el plan.

b) La regulación común a los distintos usos posibles en cada clase de suelo.

c) La regulación general de tipologías y sistemas de medición de los parámetros edificatorios, así como el establecimiento de las condiciones de habitabilidad y las dimensiones de los diferentes elementos constructivos, que no estén regulados en la normativa sectorial correspondiente.

d) La regulación concreta de las dotaciones, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

e) El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público situados en el término municipal, según las previsiones de la normativa sectorial aplicable.

f) Las determinaciones del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación o incompatibilidad con el nuevo plan.

g) Las determinaciones del régimen de usos y obras provisionales contemplados en el artículo 204, para el suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales, en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente.

h) Las determinaciones del régimen transitorio, que serán de aplicación en tanto no se aprueben los correspondientes planes especiales, relativas:

h.1) A los ámbitos de suelo urbano consolidado o de suelo de núcleo rural cuya ordenación detallada sea remitida por el plan general a un plan especial de protección.

h.2) A los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana, o en los que se vayan a desarrollar actuaciones de dotación, según lo establecido en el artículo 26.1 b.2) y b.3), cuya ordenación detallada sea remitida por el plan general a un plan especial de reforma interior.

h.3) A las áreas de suelo de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral por el plan.

4. Para el suelo urbano consolidado, para el suelo de núcleo rural y para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable en los que el plan general establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en ordenanzas de edificación y usos del suelo.

Dichas ordenanzas contendrán, como mínimo, la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como sus características tipológicas, estéticas y constructivas.

5. Para los demás ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, cuya ordenación detallada sea remitida por el plan general al planeamiento de desarrollo, la normativa debe organizarse en fichas que sinteticen las determinaciones de la

ordenación general aplicables a los mismos, incluyendo su superficie, los usos globales y las edificabilidades asignadas a cada ámbito o sector.

Asimismo, en las fichas se establecerán las características de los sistemas generales incluidos en estas categorías de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a las infraestructuras y servicios, a las que se deba ajustar el desarrollo de los planes parciales o, en su caso, de los planes especiales.

6. Para el suelo rústico, la normativa debe organizarse en normas de protección para cada una de sus categorías, respetando lo dispuesto en el artículo 130.

Artículo 143. *Estrategia de actuación, estudio económico y memoria de sostenibilidad económica.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la estrategia para el desarrollo coherente del plan, determinando, en particular, la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable (artículo 59.1 de la LSG).

2. El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que haya que realizar con recursos propios del ayuntamiento (artículo 59.2 de la LSG).

Asimismo, el plan realizará una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que resulten necesarias para la remodelación de urbanizaciones y espacios públicos existentes y para las intervenciones aisladas que prevea en el suelo urbano consolidado y en el suelo de núcleo rural.

3. El estudio económico del plan general incorporará una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la ordenación propuesta, con el contenido mínimo señalado en la legislación estatal.

4. El contenido del estudio económico será proporcional a la complejidad de la ordenación y características del ayuntamiento.

5. Además del estudio económico se incorporará el informe de sostenibilidad económica, con el contenido establecido en la legislación estatal. El informe se dividirá en dos partes:

a) Parte I: evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos en el plan como a los sistemas locales dimensionados, mediante los estándares que el plan establezca. Asimismo, se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del plan general.

b) Parte II: análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este análisis se incorporará en tanto que el plan general debe asignar los usos globales, así como las intensidades edificatorias de las actuaciones previstas destinadas tanto al uso residencial como al productivo generador de empleo.

Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación del Plan general de ordenación municipal

Artículo 144. *Procedimiento para la aprobación del Plan general de ordenación municipal.*

1. El ayuntamiento promotor del plan podrá solicitar de la consellería competente en materia de urbanismo cuanta documentación estime necesaria o de interés para la redacción del Plan general de ordenación municipal de que se trate (artículo 60.1 de la LSG).

La consellería, en el plazo máximo de un mes, facilitará a la administración municipal la documentación solicitada y coordinará cuanta información haya de tenerse en cuenta para la redacción del instrumento de planeamiento y que deba ser aportada por los diferentes departamentos de la Administración autonómica (artículo 60.1 de la LSG).

2. Iniciada la fase de formulación del planeamiento general, se redactará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 60.2 de la LSG).

El borrador será un documento preparatorio del plan que contenga las líneas esenciales del planeamiento y permita conocer sus criterios, objetivos y soluciones generales, así como su análisis urbanístico. Tendrá el contenido mínimo establecido en el artículo 145.

3. El ayuntamiento promotor del plan trasladará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, un borrador del plan con el contenido necesario para su análisis urbanístico y el documento inicial estratégico al órgano ambiental, el cual comprobará, en el plazo máximo de un mes, que los mismos incluyen los documentos exigibles, solicitando, en su defecto, que se aporten los documentos preceptivos (artículo 60.3 de la LSG).

4. El órgano ambiental someterá esa documentación a las consultas del órgano competente en materia de urbanismo, de las demás administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido este plazo, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación vigente (artículo 60.4 de la LSG).

Simultáneamente serán consultadas, entre otras, las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios, las cuales deberán facilitar información sobre sus planes de inversiones en infraestructuras en vigor, así como sobre la planificación estratégica plurianual para su adecuada coordinación con la planificación urbanística. En dicha información habrán de contemplarse las infraestructuras que la entidad o empresa deba realizar para la atención del crecimiento previsible de la demanda y para la prestación de los servicios con la calidad reglamentariamente exigida.

Realizadas las consultas, el órgano ambiental, en el plazo de dos meses a contar desde el efectivo cumplimiento de los trámites anteriores y la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico que, como mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que hayan de emitir informe sectorial de conformidad con la legislación aplicable (artículo 60.4 de la LSG).

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano de la Administración pública que ostente la competencia para la aprobación del plan general, según el caso.

5. El ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico en atención a los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la legislación vigente, elaborando de resultados del mismo la versión inicial del plan (artículo 60.5 de la LSG).

6. El ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre la conformidad del plan con la legislación vigente, procederá a su aprobación inicial, sometiendo el documento a información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia (artículo 60.6 de la LSG).

La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico (artículo 60.6 de la LSG).

El resumen ejecutivo contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los ámbitos en los que la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

7. El ayuntamiento trasladará esta documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual realizará las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, dará audiencia a los municipios limítrofes y recabará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 60.7 de la LSG).

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto 7 y en el punto 8 siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

Cumplimentados los trámites anteriores, el órgano competente en materia de urbanismo remitirá al ayuntamiento su resultado, pudiendo continuarse el procedimiento (artículo 60.7 de la LSG).

8. El ayuntamiento habrá de solicitar, en el momento que corresponda, los demás informes sectoriales que resultasen preceptivos, de conformidad con la legislación vigente (artículo 60.8 de la LSG).

9. Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, el ayuntamiento modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta del plan, que remitirá al órgano ambiental junto con el expediente de evaluación ambiental estratégica completo (artículo 60.9 de la LSG).

El expediente de evaluación ambiental estratégica completo estará constituido por la propuesta final del plan, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la participación pública y consultas, así como por un documento resumen que describa cómo se integraron en la propuesta final del plan los aspectos medioambientales, el estudio ambiental estratégico, su adecuación al documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas y cómo estas se hayan tomado en consideración.

10. El órgano ambiental, en el plazo máximo de un mes, realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente. Si durante el referido análisis observa alguna deficiencia, instará al ayuntamiento para la subsanación en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica (artículo 60.10 de la LSG).

Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, el ayuntamiento no hubiese remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al ayuntamiento promotor y a la consellería competente en materia de urbanismo la resolución de terminación (artículo 60.10 de la LSG).

11. El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará la declaración ambiental estratégica, que habrá de ser publicada en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículo 60.11 de la LSG).

En lo que respecta a la vigencia y procedimiento de modificación de la declaración ambiental estratégica, se estará a lo dispuesto en la normativa ambiental.

12. Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica al plan, introduciendo las modificaciones que fueran necesarias, elaborará un extracto con el contenido señalado en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 199.2 de este reglamento e indicará las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan (artículo 60.12 de la LSG).

En caso de que se hubieran introducido modificaciones que signifiquen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, por la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o en relación con la estructura general y orgánica del territorio, se abrirá un nuevo trámite de información pública (artículo 60.12 de la LSG).

Esta circunstancia deberá ser objeto de informe del secretario municipal con carácter previo al acuerdo plenario correspondiente.

13. Previo informe de los servicios jurídicos y técnicos municipales respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas y la conformidad del plan con la legislación vigente, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes. El expediente completo, debidamente diligenciado, será remitido a la consellería competente en materia de urbanismo (artículo 60.13 de la LSG).

14. La consellería, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para resolución sobre la aprobación definitiva del documento (artículo 60.14 de la LSG).

15. Respecto a los planes generales de aquellos ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes, la consellería competente en materia de urbanismo, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería, emitirá informe preceptivo y vinculante sobre los siguientes extremos:

- a) La integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.
- b) La conformidad del plan con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la protección del medio rural.
- c) La coherencia del plan con las directrices de ordenación del territorio, con el Plan de ordenación del litoral y los demás instrumentos de ordenación del territorio.
- d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carácter local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal (artículo 60.15 de la LSG).

Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, se entenderá emitido con carácter favorable pudiendo continuar la tramitación del plan (artículo 60.15 de la LSG).

16. Respecto a los planes generales de aquellos ayuntamientos con población inferior a 50.000 habitantes, la consellería, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería, adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el plan, en los mismos términos en los que se formula.
- b) Aprobar definitivamente el plan con las condiciones precisas y determinadas que se estimen necesarias para subsanar las deficiencias que presente el documento, derivadas de los extremos de su competencia señalados en el apartado 15 anterior. En esos casos, de ser necesario, se procederá de acuerdo con lo establecido en los artículos 62 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 147 de este reglamento.
- c) Aprobar parcialmente el documento, cuando las deficiencias afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento pueda aplicarse con coherencia. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta su rectificación, resultando de aplicación en esas áreas el régimen contenido en los artículos 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 204 de este reglamento.
- d) No otorgar la aprobación definitiva (artículo 60.16 de la LSG).

El plan general se entenderá aprobado definitivamente si transcurren tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente sin que este hubiera comunicado la resolución, siempre que el plan contuviera los documentos y determinaciones preceptivos (artículo 60.16 de la LSG).

17. Para resolver sobre la aprobación definitiva, la consellería competente en materia de urbanismo analizará los extremos señalados en el apartado 15 anterior (artículo 60.17 de la LSG).

18. El acuerdo de aprobación definitiva del plan general y el documento que contenga su normativa serán publicados según lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199 de este reglamento.

Artículo 145. *Contenido del documento del borrador del plan general.*

El contenido del documento del borrador del plan debe ser suficiente para permitir su análisis ambiental y urbanístico. A tal efecto, contendrá los siguientes documentos:

1. Documentación escrita: una memoria justificativa con el siguiente contenido:

a) Parte I. Información:

a.1) Características naturales del territorio, tales como las geológicas, topográficas, hidrológicas, climatológicas o análogas.

a.2) Usos actuales del suelo.

a.3) Identificación de las zonas del territorio en las que, por razones técnicas, sea desaconsejable el desarrollo urbanizador y edificatorio por concurrir riesgos tecnológicos, geotécnicos o naturales que puedan afectar a la seguridad de las personas y bienes.

a.4) Relación de los núcleos de población existentes en el municipio, agrupados por parroquias.

a.5) Determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan.

a.6) Identificación de las afecciones derivadas de la normativa sectorial que incidan en el ámbito del término municipal.

a.7) Análisis del planeamiento vigente en los ayuntamientos limítrofes, en los límites colindantes con el término municipal objeto del plan.

a.8) Análisis del planeamiento vigente en la actualidad y de su grado de cumplimiento, en su caso.

a.9) Análisis del grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población.

a.10) Características demográficas de la población asentada sobre el territorio.

a.11) Análisis de las necesidades de vivienda y de suelo para actividades productivas.

a.12) Otros datos informativos de interés para la redacción del plan general.

b) Parte II. Justificación:

b.1) Justificación, en líneas generales, del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta, previo análisis de las alternativas valoradas.

b.2) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el plan, con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación.

b.3) Identificación de los ámbitos delimitados de suelo urbano no consolidado, de los sectores delimitados en suelo urbanizable, y de las delimitaciones de áreas de actuación integral en los núcleos rurales, en su caso, con expresión de sus superficies, y asignación de los usos globales e intensidades cuando corresponda.

b.4) Reservas mínimas de suelo exigidas para sistemas generales.

b.5) Reservas mínimas de suelo exigidas para vivienda protegida.

b.6) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan; en particular justificación de la coherencia y conformidad del plan con las determinaciones y criterios establecidos por las directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en ellas.

b.7) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

b.8) Memoria justificativa de adaptación al medio ambiente y de la protección del paisaje.

2. Análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido determinado en el artículo 138 respecto de los planos y de las fichas informativas de cada núcleo.

3. Documentación gráfica:

a) Planos de información:

a.1) Planos de información general, a escala y con el contenido definido en el artículo 140.

a.2) Planos de información del suelo urbano: planos, a escala mínima 1:5.000, que sean precisos para expresar el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

b) Planos de ordenación:

b.1) Planos de ordenación general del territorio a escala mínima 1:5.000:

1.º Planos de la estructura general y orgánica del territorio, en los cuales se señalen los sistemas generales, así como los núcleos de población existentes en el municipio.

2.º Planos de clasificación y categorización del suelo propuestas.

b.2) Planos de ordenación del suelo urbano, a escala mínima 1:5.000, que recojan, por lo menos, la determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación de su perímetro y la diferenciación del suelo urbano consolidado del suelo urbano no consolidado.

b.3) Planos de ordenación del suelo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, referidos a los siguientes extremos:

1.º La delimitación de los espacios libres y zonas verdes públicos existentes y previstos.

2.º Emplazamiento de los equipamientos existentes y previstos, señalando su carácter público o privado.

3.º Trazado de la red viaria y en particular, del viario de conexión con el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, en su caso.

4.º Trazado de las redes de servicios que el plan prevea, así como de las conexiones previstas con el sistema general de infraestructuras de redes de servicios.

b.4) Planos de ordenación general del suelo urbano no consolidado, de las áreas en las que se prevean actuaciones integrales en los núcleos rurales y del suelo urbanizable que el plan general no ordene detalladamente, a escala mínima 1:5.000, referidos a los siguientes extremos:

1.º Ámbito delimitado de cada sector de suelo urbanizable, de cada ámbito de suelo urbano no consolidado y de cada área de actuación integral con expresión de su superficie.

2.º Desarrollo de los sistemas de la estructura general del territorio afectos al ámbito o sector.

3.º Asignación de usos globales en las diferentes zonas con sus intensidades.

Artículo 146. *Competencia para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde a la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos que cuenten con una población igual o inferior a 50.000 habitantes (artículo 61.1 de la LSG).

2. Corresponde al órgano competente municipal, según lo establecido en la legislación de régimen local, la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos que cuenten con más de 50.000 habitantes (artículo 61.2 de la LSG).

Artículo 147. *Documentos refundidos de planeamiento.*

1. El órgano autonómico competente para la aprobación definitiva de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico podrá condicionar la eficacia de la misma a la elaboración de un documento refundido (artículo 62.1 de la LSG).

2. El ayuntamiento, sin necesidad de someterlo a una nueva aprobación municipal, remitirá el documento refundido debidamente diligenciado al órgano que requirió su elaboración, el cual, en el plazo de un mes, habrá de proceder a su verificación formal y a diligenciarlo (artículo 62.2 de la LSG).

3. La normativa y las ordenanzas del documento refundido se publicarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 199 de este reglamento (artículo 62.3 de la LSG).

CAPÍTULO IV

Planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico

Sección 1.ª Los planes básicos municipales

Artículo 148. *Planes básicos municipales.*

1. Los planes básicos municipales son los instrumentos de planeamiento urbanístico de un término municipal completo, que se redactarán en desarrollo del Plan básico autonómico para los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento general. Tienen por objeto la delimitación de los núcleos rurales existentes

y de los terrenos que reúnan los requisitos exigidos para ser clasificados como suelo urbano consolidado. Los planes básicos municipales categorizarán el suelo rústico, según las delimitaciones de las afecciones establecidas en el Plan básico autonómico (artículo 63.1 de la LSG).

2. Los planes básicos municipales tendrán vigencia indefinida hasta que se apruebe el correspondiente Plan general de ordenación municipal (artículo 63.4 de la LSG).

Artículo 149. Determinaciones de los planes básicos municipales.

1. Los planes básicos municipales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación y categorización de los núcleos rurales existentes [artículo 63.2.a) de la LSG].

A tal efecto, los planes básicos municipales delimitarán los núcleos rurales existentes en el municipio e identificados en el Plan básico autonómico, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 33, 34 y 35.

Asimismo, categorizará los suelos de núcleo rural que delimite según se correspondan con la categoría de tradicional o común, de acuerdo con sus características y grado de consolidación, calculado conforme al artículo 35.

b) Delimitación de los terrenos que reúnen las condiciones para ser clasificados como suelo urbano consolidado [artículo 63.2.b) de la LSG].

A tal efecto, el plan básico municipal delimitará el perímetro o perímetros del suelo urbano consolidado, que recogerá los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 25 y 26.a). Asimismo, determinará expresamente su superficie.

c) Delimitación y categorización del suelo rústico [artículo 63.2.c) de la LSG].

El plan básico municipal categorizará como suelo rústico especialmente protegido, con las subcategorías que correspondan, aquellos ámbitos merecedores de protección por afección de una normativa sectorial específica o de un instrumento de ordenación del territorio, según se recoja en el Plan básico autonómico para el ámbito del término municipal.

El resto del suelo, el que el plan básico municipal no clasifique y categorice como rústico de especial protección, suelo urbano consolidado o suelo de núcleo rural, se clasificará y se categorizará como suelo rústico de protección ordinaria.

d) Trazado de la red viaria pública existente y señalización de alineaciones [artículo 63.2.d) de la LSG].

El plan básico municipal establecerá el trazado y las características de la red viaria existente, precisando, en todo caso, el ancho de las vías, y señalando sus alineaciones para el suelo urbano consolidado y el suelo de núcleo rural que delimite.

En ningún caso el plan básico municipal podrá contemplar la apertura de nuevas vías.

e) Las ordenanzas de edificación y uso del suelo contenidas en el Plan básico autonómico que sean de aplicación [artículo 63.2.e) de la LSG].

El plan básico municipal incorporará las ordenanzas tipo de edificación y usos del suelo genéricas del Plan básico autonómico, y las particulares correspondientes a las clases y categorías de suelo que defina y que mejor se adapten a las características del ayuntamiento.

Sección 2.ª Documentación

Artículo 150. Documentación de los planes básicos municipales.

1. Los planes básicos municipales contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus determinaciones.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación urbanística.

d) Catálogo de elementos a proteger [artículo 63.3) de la LSG].

e) Normativa urbanística. El plan básico municipal incorporará las ordenanzas tipo y aquellas específicas que mejor se adecuen a las clases y categorías de suelo en él delimitadas, de entre las definidas en el Plan básico autonómico.

f) Informe ambiental estratégico incorporado en un anexo independiente a la memoria.

2. El catálogo de los planes básicos municipales recogerá los elementos del catálogo del Plan básico autonómico relativos al ámbito del ayuntamiento, incorporando la documentación que figura en el artículo 197.

3. La documentación del plan básico municipal se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la administración correspondiente.

Artículo 151. Memoria justificativa.

1. La memoria justificativa es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística, obtenida, principalmente, de las determinaciones establecidas en el Plan básico autonómico, y se justifican los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones del plan básico municipal.

2. El documento de la memoria se estructurará en las siguientes partes:

a) Parte I. Información.

b) Parte II. Justificación.

c) Parte III. Anexo de síntesis: documento que expresará, en términos precisos y con una extensión proporcionada, la finalidad y los contenidos fundamentales del plan.

Artículo 152. Parte I. Información.

1. Estará integrada por los datos derivados de las delimitaciones recogidas en el Plan básico autonómico que tengan incidencia sobre el territorio concreto del término municipal para el cual se redacta el plan, así como por aquellos que sean necesarios para poder llevar a cabo las delimitaciones de los núcleos rurales y del ámbito o ámbitos de suelo urbano consolidado.

2. Se referirá a los siguientes extremos:

a) Relación de los núcleos de población existentes en el municipio, agrupados por parroquias, en base a la identificación y clasificación de los núcleos establecida por el Plan básico autonómico.

b) Determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan, de las recogidas en el Plan básico autonómico.

c) Identificación de las afecciones derivadas de la normativa sectorial con incidencia en el ámbito del plan, de las recogidas en el Plan básico autonómico.

d) Identificación de los elementos de interés cultural y natural recogidos en el Plan básico autonómico para el ámbito del plan básico municipal, con sus correspondientes entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

e) Redes de comunicaciones y servicios existentes, en los núcleos rurales que delimite el plan, y en el ámbito que se defina como suelo urbano consolidado, que permitan acreditar tal condición de urbano cuando se haga de acuerdo con el apartado a) del artículo 26, con descripción de sus características principales.

Artículo 153. Parte II. Justificación.

1. Estará integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las decisiones adoptadas en la redacción del plan y, en particular, en cuanto a la clasificación y categorización del suelo y a la delimitación del suelo urbano consolidado y del suelo de núcleo rural.

Se redactará teniendo en cuenta todos los datos recogidos en la parte informativa.

2. Habrá de referirse a los siguientes extremos:

a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del plan.

b) Análisis de la incidencia de la normativa sectorial y de los instrumentos de ordenación del territorio, recogidos en el Plan básico autonómico, que sean de aplicación en el territorio objeto del plan.

c) Justificación del establecimiento de las diferentes categorías de suelo rústico en base a la información contenida en el Plan básico autonómico y recogida en la parte informativa.

d) Motivación de los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26.a).

e) El análisis del modelo de asentamiento poblacional, que se incorporará en un documento independiente anexo a la memoria.

Dentro de este análisis, y con el fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales existentes, el plan deberá analizar individualmente cada núcleo, y tendrá el siguiente contenido:

e.1) Una memoria en la que se analizarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

1.º Marco territorial. Análisis de la evolución de los asentamientos de población en el ayuntamiento: elementos centralizadores y de dispersión. Cuando proceda, se incorporará un análisis del marco metropolitano.

2.º Identificación de los núcleos de población del municipio por referencia a los delimitados en el Plan básico autonómico. Esta información se reflejará en un listado ordenado por parroquias de todos los asentamientos del término municipal, y categorizados según el sistema de asentamientos definido en las directrices de ordenación del territorio asignando un código a cada núcleo.

e.2) Una ficha para cada uno de los núcleos rurales delimitados por el plan, con el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación: nombre, situación por parroquia y código asignado.

2.º Tipo de núcleo: respecto del sistema de asentamientos de las directrices de ordenación del territorio.

3.º Superficie y grado de consolidación: superficie de núcleo delimitada y categoría de suelo (común y tradicional), número de parcelas edificadas, y consolidación en función de lo establecido en el artículo 35.

4.º Evolución: breve descripción de la evolución del núcleo, tendencias de crecimiento/decrecimiento de la población. A tal efecto, podrán tenerse en cuenta los datos disponibles en el Instituto Gallego de Estadística.

5.º Condicionantes del entorno: existencia de elementos naturales que condicionen su crecimiento: topografía, canales de agua, situación costera, existencia de elementos catalogados por sus valores patrimoniales, naturales o paisajísticos y otros.

6.º Características de la edificación: breve descripción de la tipología predominante en el núcleo: tipo de edificaciones, usos, sistemas constructivos, materiales, alturas, y otros.

7.º Sistema viario: breve descripción del sistema viario del núcleo y de la pervivencia o no de la estructura de caminos tradicionales, muros de cierre y otros elementos.

8.º Sistema de servicios urbanos: identificación y características principal de las redes de servicios existentes en el núcleo: de abastecimiento y evacuación de aguas, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y otros, con análisis del estado de las redes e instalaciones en relación con las necesidades actuales.

9.º Identificación de los equipamientos y zonas verdes o espacios públicos: elementos existentes en el núcleo. Indicación de su carácter público o privado, superficie y características principales.

e.3) Una serie de planos a escala mínima 1:2.000.

e.3.1) Planos de información, realizados sobre base topográfica, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Las clases y categorías de suelo de los terrenos colindantes con el suelo de núcleo delimitado.

3.º Los elementos catalogados y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

4.º Las equipamientos y espacios libres y zonas verdes existentes identificados por el plan, en su caso, con indicación de su carácter público o privado.

5.º Trazado y características de las redes de servicios existentes en el núcleo, en su caso.

6.º Las afecciones sectoriales y de los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia sobre el núcleo.

7.º Las edificaciones de carácter tradicional existentes, identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

e.3.2) Planos de ordenación, realizados sobre base parcelaria catastral, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado. Diferenciación de los ámbitos categorizados como tradicional y común.

2.º Trazado y características de la red viaria, con señalización del ancho y alineaciones de todas las vías.

3.º Calificación urbanística de todo el núcleo, reflejando la ordenanza u ordenanzas de aplicación en él de las establecidas en el Plan básico autonómico.

e.4) Dos fotografías aéreas a escala similar a la del plano anterior: una correspondiente al «vuelo americano» del año 1956, y otra lo más reciente posible respecto del momento de la tramitación del plan, sobre las que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Las edificaciones de carácter tradicional identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

f) Cualquier otra circunstancia respecto de la que se imponga una motivación o justificación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en este reglamento.

Artículo 154. *Planos de información urbanística.*

Dentro de la documentación gráfica del plan básico municipal se incorporará un conjunto de planos de información, que definan, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Planos de información general:

a.1) Ámbitos delimitados según la aplicación de las normativas sectoriales correspondientes en el término municipal, de acuerdo con la documentación del Plan básico autonómico.

a.2) Ámbitos delimitados según la aplicación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio en el término municipal, de acuerdo con la documentación del Plan básico autonómico.

a.3) Elementos culturales y naturales, con sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento correspondientes, existentes en el término municipal, e identificados en el Plan básico autonómico.

a.4) Identificación y clasificación de los asentamientos de población del municipio, de acuerdo con la documentación del Plan básico autonómico.

Estos planos se redactarán a escala mínima 1/10.000, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

b) Planos de información del suelo urbano, a escala mínima 1/2.000:

b.1) Trazado y características de la red viaria, señalando el ancho de las vías.

b.2) Redes de servicios existentes, identificando, como mínimo, las redes e instalaciones principales de distribución de energía eléctrica, de iluminación pública, de abastecimiento y distribución de agua y de saneamiento, con indicación de su estado y características principales.

b.3) Asimismo, habrán de formularse los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo que se vaya a clasificar cómo urbano consolidado, en cuanto a su perímetro, y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

c) Planos de información de cada núcleo rural, a escala mínima 1/2.000. Los planos de información urbanística de los núcleos rurales se incorporarán al análisis del modelo de asentamiento poblacional anexo a la memoria definido en el artículo 153.2.e).

Artículo 155. *Planos de ordenación urbanística.*

Dentro de la documentación gráfica del plan básico municipal se incorporará un conjunto de planos de ordenación que definan, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Planos relativos a la ordenación del territorio a escala mínima 1:5.000, en los que se recoja la clasificación y categorización del suelo de todo el municipio.

b) Para los ámbitos delimitados de suelo urbano consolidado, planos a escala mínima 1:2.000 que recojan, por lo menos:

b.1) Determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación de su perímetro o perímetros.

b.2) La calificación urbanística de todo el ámbito, de acuerdo con las ordenanzas tipo que se apliquen de las establecidas en el Plan básico autonómico.

b.3) Trazado de toda la red viaria, señalando el ancho de las vías y las alineaciones.

c) Para el suelo de núcleo rural, planos a escala mínima 1:2.000. Los planos de ordenación urbanística de los núcleos rurales se incorporarán al análisis del modelo de asentamiento poblacional anexo a la memoria definido en el artículo 153.2.e).

Sección 3.ª Procedimiento de aprobación

Artículo 156. *Procedimiento de aprobación de los planes básicos municipales.*

1. La consellería competente en materia de urbanismo formulará los planes básicos municipales, promoviendo la colaboración de los ayuntamientos u otras entidades en su redacción, y sin perjuicio de la potestad de los ayuntamientos de formular su Plan general de ordenación municipal (artículo 64.1 de la LSG).

2. Con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente [artículo 64.2.a) de la LSG].

En el caso de los planes básicos municipales, el borrador será un documento íntegro, con el contenido documental completo definido en los artículos 150 a 155.

b) El órgano ambiental formulará las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que habrán de pronunciarse en el plazo de dos meses [artículo 64.2.b) de la LSG].

Teniendo en cuenta el resultado de las consultas, el órgano ambiental determinará en el informe ambiental estratégico, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses desde el efectivo cumplimiento de los trámites anteriores, si el plan tiene o no efectos significativos en el medio ambiente. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca [artículo 64.2.b) de la LSG].

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental [artículo 64.2.b) de la LSG].

El órgano competente en materia de urbanismo deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto 3 de este artículo, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

3. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo aprobará inicialmente el documento y lo someterá a la información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. La consellería solicitará a los municipios afectados un informe determinante, y a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 64.3 de la LSG).

4. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo procederá a la aprobación definitiva del plan básico municipal, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo (artículo 64.4 de la LSG).

5. El acuerdo de aprobación definitiva del plan básico municipal será publicado según lo dispuesto en el artículo 199.

CAPÍTULO V

Planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal

Sección 1.ª Disposiciones comunes

Artículo 157. *Disposiciones comunes a los planes de desarrollo.*

1. Los planes parciales y los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación municipal, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente y la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la resolución de problemas de movilidad o bien otros fines análogos [artículo 65.1.a) de la LSG].

A tal efecto, se entenderá por usos no deseables aquellos permitidos por la ordenación detallada establecida en el plan general pero que, en el momento del desarrollo de la misma, no resulten aconsejables por ser susceptibles de generar daños sobre el medio ambiente, suponer un riesgo para la salud pública, la seguridad o el patrimonio histórico-artístico.

b) Que no afecten ni alteren de ningún modo las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 52, 54.2, 55.2 y 56.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 105.1, 119.2, 123.3 y 124.3, y 126.1 de este reglamento, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones [artículo 65.1.b) de la LSG].

c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni la modificación de los usos globales que se establezcan en el plan general [artículo 65.1.c) de la LSG].

d) Que no supongan una disminución, un fraccionamiento o un deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para los sistemas locales de dotaciones públicas [artículo 65.1.d) de la LSG].

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la audiencia previa a los propietarios o propietarias afectados (artículo 65.2 de la LSG).

Dentro de la posibilidad de reajuste de las áreas de reparto se incluye la posibilidad de reajustar los ámbitos de suelo urbano no consolidado contenidos en ellas, en iguales condiciones que los sectores.

En caso de que el planeamiento proponga un reajuste que suponga la reclasificación de suelo rústico de especial protección, será necesario obtener el informe favorable por parte del órgano sectorial correspondiente.

Artículo 158. *Documentación adicional de los instrumentos de desarrollo que modifiquen la ordenación establecida en el plan general.*

Los planes parciales y planes especiales que modifiquen la ordenación detallada establecida por el plan general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, además de contener las determinaciones establecidas para ellos en este reglamento, deberán recoger, dentro de su documentación, los siguientes extremos:

a) Dentro de la memoria justificativa del plan:

a.1) Justificación detallada de la modificación en relación con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, y con los integrantes de su entorno inmediato, haciendo especial

referencia a los sistemas generales y a los ajustes necesarios para garantizar las conexiones con los mismos, en su caso.

a.2) Justificación de que la modificación respeta o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del plan general.

a.3) Análisis comparativo en el que se contraste con la anterior a nueva ordenación del ámbito, a efectos de justificar la mejora, acreditando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 157, en función de la modificación propuesta.

b) Dentro de los planos de ordenación:

b.1) Representación de la ordenación detallada conjunta del sector o ámbito correspondiente y de sus inmediaciones a escala 1:2.000 como mínimo, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

b.2) Cuando proceda, la redelimitación del nuevo ámbito o sector, así como de los colindantes que resulten afectados.

b.3) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista en el plan general para el entorno en el que se sitúe aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva del entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

c) Un documento refundido que refleje tanto las nuevas determinaciones como las previas que queden en vigor, a fin de sustituir a la antigua documentación.

Artículo 159. *Planes de desarrollo de iniciativa particular.*

1. Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, deberán:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del municipio, de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización [artículo 66.a) de la LSG].

En caso de que la obligación de conservación de la urbanización corra a cargo de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización, se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación.

b) Acreditar, en el caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios o propietarias que representen más del 50 % de la superficie del ámbito de planeamiento [artículo 66.b) de la LSG].

2. Los propietarios o propietarias interesados deberán presentar un documento en el que se acrediten fehacientemente los términos establecidos en los apartados a) y b) anteriores, que se adjuntará a la documentación del plan presentado ante la Administración.

En este documento deberán recogerse los siguientes datos: nombre y apellidos, o razón social, y domicilio de las personas propietarias afectadas, considerando los datos de titularidad catastral y los reflejados en el Registro de la Propiedad, relacionados con las fincas incluidas en el ámbito de la ordenación que representen más del 50 % exigido.

Artículo 160. *Formulación de los planes de desarrollo de iniciativa particular.*

1. Los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación, los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle que se redacten en desarrollo del plan general.

2. Las personas propietarias interesadas deberán presentar el documento en el plazo establecido en el plan general. Cuando este no lo establezca, el plazo máximo será de tres años desde la aprobación del plan general.

3. La Administración urbanística competente responderá a las consultas de los interesados sobre las obras que habrán de realizarse con cargo a los promotores para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

A tal efecto, y según lo dispuesto en el artículo 162.g), los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y distribuidoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos

antes de iniciar la tramitación del plan. Transcurrido el plazo para su emisión, podrá continuarse con el procedimiento.

4. Los plazos para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular se regulan en el artículo 187.

Sección 2.^a Planes parciales

Subsección 1.^a Objeto y determinaciones

Artículo 161. Objeto y ámbito.

1. Los planes parciales tendrán por objeto regular a urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector (artículo 67 de la LSG).

Cada plan parcial abarcará un sector completo de suelo urbanizable delimitado por el plan general de ordenación municipal.

2. Los planes parciales no se podrán aprobar sin que, previamente, se haya aprobado el planeamiento general que desarrollan, sin perjuicio de la posibilidad que asiste al planeamiento general de ordenar pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial.

Artículo 162. Determinaciones.

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general [artículo 68.a) de la LSG].

b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona [artículo 68.b) de la LSG].

c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento [artículo 68.c) de la LSG].

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria [artículo 68.d) de la LSG].

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan [artículo 68.e) de la LSG].

f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación [artículo 68.f) de la LSG].

g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros [artículo 68.g) de la LSG].

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial [artículo 68.g) de la LSG].

h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial [artículo 68.h) de la LSG].

i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.

j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento [artículo 68.j) de la LSG].

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos [artículo 68.k) de la LSG].

Artículo 163. *Delimitación del ámbito de planeamiento.*

1. El plan parcial deberá concretar los límites del ámbito sobre el que va a establecer la ordenación detallada, y que abarcará un sector completo de suelo urbanizable definido por el plan general.

A tal efecto, y teniendo en cuenta toda la información sobre el parcelario, incluida la catastral, que se pueda recopilar, el plan parcial podrá reajustar los citados límites de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 157 y 158.

2. Asimismo, el plan parcial deberá tener en cuenta la obligación de ordenar detalladamente los suelos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos al sector cuando así lo disponga el plan general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 162.h). Estos suelos deberán estar previamente delimitados en el plan general, según lo dispuesto en el artículo 107.4 y 5.

Artículo 164. *Calificación de los terrenos.*

1. El plan parcial deberá establecer la calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.

A tal efecto, el plan parcial deberá concretar:

a) Los usos pormenorizados correspondientes a cada zona, con determinación de los usos permitidos: principal, complementarios y/o compatibles, y prohibidos.

Dentro de la asignación de usos complementarios se tendrá en cuenta, entre otras, la reserva de suelo para uso comercial establecida en el artículo 78.5.

Asimismo, el plan parcial podrá establecer en el ámbito terrenos destinados a dotaciones privadas.

b) Las tipologías edificatorias expresando, para cada tipología que establezca, la altura máxima y el número de plantas sobre y bajo rasante de los cuerpos de la edificación, así como la distancia que la edificación tiene que mantener respecto de los linderos de la parcela, en su caso. Establecerá, en otro caso, las alineaciones que correspondan a la edificación en relación con las vías y espacios libres, privados y públicos, los fondos edificables y otros parámetros que considere necesarios.

c) Los niveles de intensidad correspondientes a cada zona, estableciendo los índices de edificabilidad de los terrenos edificables, expresados en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Artículo 165. *Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales.*

1. El plan parcial deberá cuantificar y señalar en el ámbito las reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y dando cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en el artículo 69.

Cuando el plan parcial establezca usos pormenorizados compatibles con el principal, las reservas de suelo para sistemas locales generadas por los usos compatibles se calcularán siempre según el uso que genere las mayores reservas.

2. Las reservas mínimas para el sistema de espacios libres y zonas verdes cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 70.

En la composición de los elementos que formen parte del sistema de espacios libres y zonas verdes, se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituyen un sistema coherente.

En caso de que se contemple la posibilidad de permitir instalaciones o edificaciones en alguno de los espacios libres o zonas verdes proyectadas, de acuerdo con lo dispuesto en el

artículo 70.7, el plan parcial deberá establecer los usos y condiciones de las edificaciones e instalaciones previstas.

3. Las reservas de suelo para el sistema de equipamientos públicos cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 71. El plan parcial establecerá las condiciones para la ordenación o, por lo menos, la edificabilidad máxima, de los terrenos destinados a equipamientos que establezca en el ámbito.

4. Asimismo, deberá cumplirse la reserva mínima de arbolado y plazas de aparcamiento públicas y privadas recogidas en el artículo 69.

5. El plan parcial establecerá las reservas de suelo necesarias para el desarrollo de los sistemas locales de infraestructuras de redes de servicios y comunicaciones del sector, de acuerdo con las necesidades del ámbito, y teniendo en cuenta las disposiciones de la normativa sectorial.

Artículo 166. *Trazado y características del sistema local de infraestructuras de comunicación del sector.*

1. Dentro de la definición del sistema local de infraestructuras de redes de comunicación, el plan parcial determinará el trazado y las características de las comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de infraestructuras de redes de comunicaciones previsto en el plan general, con la señalización de alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiendo geométricamente su trazado en planta y sus rasantes, por lo menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Señalará, asimismo, las zonas de protección de la red viaria y la línea límite de edificación, cuando proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial.

2. El trazado y las características de la red viaria respetarán la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad, así como las condiciones mínimas establecidas en los artículos 73 y 74.

3. El plan parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos públicos y privados y sus características, en los términos establecidos en los artículos 69 y 75.

Artículo 167. *Trazado y características del sistema local de infraestructuras de redes de servicios del sector.*

1. Dentro del sistema local de infraestructuras de redes de servicios, el plan parcial, desarrollando las previsiones del plan general, determinará los trazados y conexiones, incluso exteriores, de las redes, instalaciones y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, y como mínimo, de las siguientes:

- 1.º Red de evacuación de aguas.
- 2.º Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes de incendios.
- 3.º Red de distribución de energía eléctrica.
- 4.º Red de iluminación pública.
- 5.º Red de telecomunicaciones.
- 6.º Red de distribución de gas, cuando exista.
- 7.º Aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

2. Además del trazado, se describirán las principales características de las diferentes redes, instalaciones y galerías, señalándose las condiciones de cálculo precisas para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización y obras.

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deberán emitir los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y distribuidoras, sobre la suficiencia de las infraestructuras y los servicios existentes y previstos referido en el artículo 162.g).

3. En relación con la red de abastecimiento de agua, el plan parcial indicará el caudal disponible, las fuentes o punto de conexión a las redes existentes y, en su caso, las áreas de protección.

4. La red de saneamiento y evacuación, cuya capacidad habrá de calcularse teniendo presente la composición y el caudal de aguas residuales y pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procede, al sistema de

depuración y reutilización, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de calidad de las aguas.

5. La red de distribución de energía eléctrica identificará su punto de conexión a las redes o instalaciones existente, la capacidad de las subestaciones y de los centros de transformación y las líneas existentes y proyectadas que lo abastezcan.

6. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a las infraestructuras de las redes de abastecimiento, incluyéndose su uso pormenorizado entre los establecidos por el plan parcial en sus ordenanzas reguladoras, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 168. *Determinaciones para la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación.*

1. El plan parcial deberá desarrollar las medidas que considere necesarias para garantizar la integración de la ordenación propuesta en el paisaje.

A tal efecto, el plan parcial incorporará un estudio del paisaje urbano que genera en relación con el medio en el que se inserta, analizando entre otros elementos:

- a) La topografía y la adaptación de la ordenación a la misma.
- b) La conservación, si es el caso, de elementos vegetales existentes.
- c) La relación con los elementos relevantes del paisaje del entorno.

2. Asimismo, deberá establecer las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en el título III, así como de las establecidas por la normativa vigente en materia de paisaje.

3. En los casos concretos en los que existan en el ámbito corrientes de agua de escasa entidad que queden integradas en el sistema de espacios libres y zonas verdes del suelo urbanizable, se mantendrán su curso y sus características naturales, procurando conservar la vegetación de ribera.

Artículo 169. *Fijación de los plazos para el cumplimiento de los deberes de las personas propietarias.*

1. El plan parcial podrá establecer un plan de etapas que deberá ser coherente con sus determinaciones y, especialmente, con el ritmo de ejecución de la urbanización y de la edificación previstas; asimismo, el plan de etapas deberá tener en cuenta la ejecución de las dotaciones y, en particular, de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, su coherencia con el sistema de actuación elegido.

2. Cuando el plan parcial delimite varios polígonos, el plan de etapas podrá determinar el orden de prioridades para su ejecución.

3. En caso de que el plan parcial no establezca un plan de etapas, como mínimo deberá fijar los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

Subsección 2.ª Documentación

Artículo 170. *Documentación.*

1. Los planes parciales comprenderán, con el contenido fijado en este reglamento, los siguientes documentos:

a) Documento ambiental estratégico, o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria [artículo 69.a) de la LSG].

b) Planos de información, incluido el catastral [artículo 69.b) de la LSG].

c) Memoria justificativa de sus determinaciones [artículo 69.c) de la LSG].

d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo [artículo 69.d) de la LSG].

- e) Planos de ordenación urbanística [artículo 69.e) de la LSG].
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución [artículo 69.f) de la LSG].
- g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.

2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.

Artículo 171. Memoria justificativa.

1. La memoria de los planes parciales deberá justificar la adecuación de la ordenación a las determinaciones del plan general, demostrando su coherencia interna, la correlación de la información y de los objetivos del plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de los plazos establecidos para su ejecución.

2. La memoria de los planes parciales se dividirá en una parte informativa y otra justificativa, que se referirán a los siguientes extremos:

2.1 La parte informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, incluyendo los estudios que sean necesarios, con especial referencia:

- a) A las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) A los usos, edificaciones e infraestructuras existente y al estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) A la relación de las personas titulares catastrales de los terrenos afectados por el plan parcial.
- d) A los condicionantes urbanísticos establecidos por el plan general.
- e) A las afecciones impuestas por la normativa sectorial y/o los instrumentos de ordenación del territorio en el ámbito del plan parcial.
- f) Otros estudios que se estimen procedentes.

2.2 La parte justificativa habrá de determinar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del plan general y contendrá, en todo caso:

a) La justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.

b) Objetivos y criterios de la ordenación del sector en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística y de los estudios complementarios realizados. En concreto se referirá a los aspectos siguientes:

b.1) Adecuación de la ordenación a las determinaciones del planeamiento urbanístico general para el sector.

b.2) Observancia del objetivo de desarrollo urbanístico sostenible, de acuerdo con las conclusiones del documento ambiental que se integra en la documentación del plan.

b.3) Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

b.4) Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes.

b.5) Justificación de la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168.

b.6) Justificación de que los sistemas generales existentes satisfacen las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas y otros servicios que genera la nueva ordenación y, en su defecto, de las propuestas de refuerzo o ampliación necesarias de los mismos.

b.7) Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas a las reservas para sistemas locales de espacios libres y zonas verdes, equipamientos y a los sistemas locales de infraestructuras de comunicaciones y redes de servicios, según lo dispuesto en los artículos 70 a 76.

b.8) En caso de que el plan parcial delimite polígonos, se justificará que la citada delimitación cumple las condiciones establecidas en el artículo 237.

b.9) En caso de que sea necesario reajustar la delimitación del ámbito del sector, se incorporará la correspondiente justificación según lo dispuesto en los artículos 157 y 158.

b.10) Cualquier otra circunstancia respecto de la que se imponga una motivación o justificación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en este reglamento.

3. La memoria deberá ir acompañada de un anexo, con una ficha resumen del ámbito ordenado y de cada polígono delimitado, con cuadros de características sobre superficies, módulos de reserva de suelos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes, y cualesquiera aspectos relevantes de la ordenación propuesta.

4. Asimismo, la memoria incorporará en un anexo el estudio de evaluación de la movilidad generada por la nueva actuación, con el contenido establecido en el artículo 172, referido al ámbito del plan parcial.

Artículo 172. Estudio de evaluación de la movilidad.

1. El objetivo de los estudios de evaluación de la movilidad es definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles.

Los estudios de evaluación de la movilidad generada por la nueva actuación evaluarán, en el ámbito de influencia del plan parcial, el incremento potencial de los desplazamientos provocado por la nueva planificación o por la nueva implantación de actividades, y la capacidad de absorción del mismo por los servicios viarios y por los sistemas de transporte, abarcando incluso los de bajo o nulo impacto como los desplazamientos en bicicleta.

También se evaluará la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor para colaborar en la solución de los problemas que esta genere.

2. La memoria de los planes parciales deberá incorporar en un anexo este estudio de evaluación de la movilidad, que contendrá, entre otras, y según su complejidad, las siguientes determinaciones:

a) Evaluación de la movilidad generada por los diferentes usos previstos en el planeamiento y los incrementos y variaciones previstas como consecuencia de las nuevas actuaciones incorporadas por el mismo.

b) Propuesta de la red de itinerarios principales para peatones.

c) Propuesta de red de itinerarios para bicicletas, en su caso, y determinación de las reservas para aparcamientos de bicicletas.

d) Propuesta de red básica de itinerarios principales de vehículos y determinación de las reservas para aparcamientos.

e) Previsión de la red de itinerarios para transporte colectivo, en su caso, y propuesta de implantación de las nuevas líneas o prolongación de las existentes. A tal efecto, se tendrá en cuenta la posibilidad de coexistencia de transporte colectivo de carácter privado, en función de las características y usos del ámbito.

f) Representación de las estaciones de ferrocarril y de autobuses interurbanos existentes y de aquellas previstas, en su caso.

g) Representación de las propuestas de reservas de espacio para carga y descarga de mercancías.

h) Representación de las propuestas de reservas de espacio de aparcamientos o parada para los vehículos destinados al transporte colectivo y al taxi, en su caso.

i) Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el sector.

j) Encaje y definición de los nodos de unión con la red general del municipio (viaria, peatonal, de bicicletas y de transporte público), según corresponda.

k) Propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación.

Artículo 173. *Planos de información urbanística.*

1. Dentro de la documentación gráfica del plan parcial se incorporará un conjunto de planos de información en los que se reflejará la situación y tratamiento de los terrenos en el plan general que desarrolla, así como el estado actual de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación, usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

2. De acuerdo con lo establecido en el número anterior, los planos de información del plan parcial comprenderán los siguientes documentos:

a) Planos de información general:

a.1) Plano de situación del sector en relación con la estructura general y orgánica del territorio correspondiente al plan general de ordenación municipal.

a.2) Planos de la ordenación establecida en el plan general para el ámbito territorial incluido en el plan parcial y su entorno.

Estos planos se elaborarán, como mínimo, a la escala utilizada por el plan general.

b) Planos de información del ámbito, referida al estado de los terrenos, que se recogerá en los planos:

b.1) Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, que podrá ir acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando estos sean precisos para una mejor interpretación de aquel.

b.2) Plano catastral.

b.3) Plano de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

b.4) Plano que recoja las afecciones, tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres de dominio público y sectoriales, así como las derivadas de la incidencia de los instrumentos de ordenación del territorio y otros factores análogos.

b.5) Plano geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales, en su caso.

b.6) En su caso, plano de contaminación de los suelos y de ámbitos y elementos ambientales y del patrimonio con valores a preservar.

Estos planos se elaborarán, como mínimo, a escala 1:2.000 sobre cartografía catastral digital.

Artículo 174. *Planos de ordenación urbanística.*

1. Dentro de la documentación gráfica del plan parcial se incorporará un conjunto de planos de ordenación que reflejarán, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Plano de asignación de usos pormenorizados, con expresión de:

1.º Ordenanzas de aplicación la cada zona.

2.º Alturas de la edificación.

3.º Situación de las reservas de suelo para el sistema local de espacios libres y zonas verdes.

4.º Situación de las reservas de suelo para equipamientos, con expresión del carácter público o privado de los equipamientos propuestos.

5.º Situación de la reserva de suelos para vivienda protegida.

b) Plano del sistema local de infraestructuras de redes de comunicación, definiendo suficientemente los perfiles longitudinales y transversales de todo el viario.

Dentro de este sistema se definirá la red viaria pública con sus dimensiones, alineaciones, rasantes y reservas para aparcamientos públicos; asimismo, se reflejarán las redes peatonales, ciclistas y de itinerarios accesibles según la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigente. Se tendrá en cuenta, además, la integración de los sistemas de transporte colectivo en la nueva ordenación urbanística, en su caso.

c) Plano de las redes que integran el sistema local de infraestructuras de redes de servicios del sector: de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

d) En su caso, plano de los polígonos delimitados en relación con el plano catastral.

2. El plan parcial incluirá, además, todos aquellos planos que considere necesarios para conseguir la mayor precisión de sus determinaciones y, en general, para lograr sus objetivos de ordenación.

3. Todos los planos de ordenación que contengan representación en planta se elaborarán a escala mínima 1:2.000, sobre el plano topográfico o cartografía catastral, según el caso, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

4. En caso de que sea necesario reajustar la delimitación del ámbito del sector, se incorporará un plano del ámbito en el que se reflejen los cambios y se justifique que se cumple lo establecido en los artículos 157 y 158.

Artículo 175. *Estudio económico.*

1. El plan parcial contendrá un estudio económico en el que se recoja la evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación y refuerzo.

2. El estudio económico expresará el coste aproximado de, por lo menos, las siguientes obras y servicios:

a) Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.

b) Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía y gas en su caso, alumbrado público y telecomunicaciones.

c) Otras redes de servicios que el plan parcial prevea.

d) Obras especiales, como desviaciones de redes de servicio existentes y otras.

e) Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del plan.

f) Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes.

g) Establecimiento de los servicios públicos de transporte y recogida de basura, si procede.

3. El estudio económico incluirá, además:

a) La forma de financiación de las obras correspondientes a los sistemas generales previstos por el plan general que deban acometerse, de ser el caso, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

b) El coste estimado de la expropiación, en caso de que se hubiera elegido este sistema para la ejecución del plan parcial.

4. Asimismo, el estudio económico del plan parcial incorporará una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la ordenación propuesta para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, con el contenido mínimo señalado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

Artículo 176. *Ordenanzas reguladoras.*

Dentro de la documentación escrita del plan parcial figurará un título específico que recoja la normativa urbanística del mismo.

Esta normativa regulará los usos de los terrenos y de la edificación pública y privada y se referirá, por lo menos, a las siguientes cuestiones:

a) Generalidades y terminología convencional, con las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el plan.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- b.1) Calificación del suelo, con expresión detallada de los usos pormenorizados para cada zona.
- b.2) Configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- b.3) Criterios utilizados en la delimitación de polígonos y en la modificación, en su caso, del sistema de actuación.
- b.4) Condiciones aplicables a los proyectos de urbanización.
- c) Ordenanzas de edificación, con referencia a:
 - c.1) Condiciones comunes a todas las zonas señalando las condiciones mínimas de higiene y estética de los terrenos y de las edificaciones, y teniendo en cuenta la adaptación en lo básico al medio ambiente en el que estuvieran ubicadas.
 - c.2) Normas particulares de cada zona, con referencia a volumen, ocupación, altura, usos, con expresión de los permitidos, complementarios, compatibles y prohibidos, según corresponda, composición arquitectónica y estética de las edificaciones y otros parámetros que se consideren necesarios.
 - c.3) Condiciones técnicas y constructivas de las obras en relación con los sistemas de infraestructuras de redes de comunicación y de servicios.
 - c.4) Condiciones de los sistemas de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos públicos.

Sección 3.ª Planes especiales

Subsección 1.ª Objeto y determinaciones

Artículo 177. Finalidades.

1. Podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de:
 - a) Proteger ámbitos singulares. A tal efecto, los planes especiales de protección podrán actuar sobre cualquiera de las clases de suelo definidas en este reglamento, con el objetivo de proteger elementos de especial interés para su mejora o conservación.
 - b) Llevar a cabo operaciones de reforma interior. A tal efecto, los planes especiales de reforma interior podrán actuar sobre los ámbitos de suelo urbano no consolidado para llevar a cabo las operaciones en las que sean necesarios procesos de urbanización, actuaciones de reforma interior o renovación urbana y actuaciones de dotación, y sobre los suelos de núcleo rural en los que se prevean actuaciones de carácter integral.
 - c) Coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas. A tal efecto, los planes especiales de infraestructuras y dotaciones podrán planificar la implantación de dotaciones urbanísticas de carácter público o privado en cualquier clase de suelo, estén o no previstas en el plan general.
 - d) Proteger, rehabilitar y mejorar el medio rural. A tal efecto, podrán redactarse planes especiales de protección en el suelo rústico y en el suelo de núcleo rural con la finalidad de proteger, rehabilitar o mejorar ámbitos concretos.
2. Tendrán la consideración de planes especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del plan general de ordenación municipal, sin perjuicio de los ajustes necesarios.
 - b) Que el plan general de ordenación municipal establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.
3. En ausencia de planeamiento general municipal, o cuando este no contuviera las previsiones detalladas oportunas, podrán aprobarse planes especiales únicamente con la finalidad de proteger ámbitos singulares, rehabilitar y mejorar el medio rural o establecer infraestructuras y dotaciones urbanísticas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial (artículo 70.2 de la LSG).
4. Asimismo, en los ayuntamientos sin planeamiento general o que cuenten con plan básico municipal, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ejecución de

actuaciones públicas para crear suelo urbano con destino a usos industriales o terciarios, equipamientos públicos o construcción de viviendas de promoción pública (artículo 70.3 de la LSG).

En todo caso, la formulación de estos planes especiales deberá estar basada en causas de interés y necesidad públicos.

Artículo 178. Determinaciones generales.

1. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del planeamiento correspondiente y, en todo caso, las propias de su naturaleza y finalidad (artículo 70.4 de la LSG).

2. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir los planes generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 65 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 157 de este reglamento, y en el punto 3 del artículo 70 de la misma ley y punto 4 del artículo 177 del reglamento (artículo 70.5 de la LSG).

3. Los planes especiales deberán ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, con el plan general de ordenación municipal, cuando exista, con la normativa sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 179. Planes especiales de protección.

1. Los planes especiales de protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores análogos (artículo 71.1 de la LSG).

2. Con tales fines podrán afectar cualquier clase de suelo, e incluso extenderse a varios términos municipales con el fin de abarcar ámbitos de protección completos (artículo 71.2 de la LSG).

Cuando el plan especial de protección afecte a más de un municipio, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 188, a los efectos de su formulación y tramitación.

Cuando sea posible, estos planes especiales deberán abarcar ámbitos de protección completos, en especial cuando se trate de ámbitos previamente delimitados conforme a la legislación de medio ambiente, patrimonio cultural o cualquier otra normativa sectorial.

3. Los planes especiales de protección podrán delimitar áreas de reparto y establecer las medidas necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores que hayan de protegerse, para lo que impondrán las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir (artículo 71.2 de la LSG), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 63 de este reglamento respecto de las edificaciones tradicionales.

A tal efecto, podrán expresamente, en función de su objeto concreto, establecer los parámetros de distancias mínimas y la limitación de usos que resulten necesarios, así como determinar las acciones que hayan de propiciar la recuperación del equilibrio medioambiental deteriorado, en su caso, o de las que tiendan a evitar cualquier tipo de deterioro.

4. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 81 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 196 de este reglamento (artículo 71.3 de la LSG).

5. El plan general podrá remitir la ordenación detallada del suelo urbano consolidado a un plan especial de protección. En este caso, antes de la aprobación definitiva del plan especial habrá de solicitarse el informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de urbanismo, en los términos señalados en el artículo 75.1.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 186.1.e) de este reglamento (artículo 71.4 de la LSG).

Asimismo, podrá remitir a un plan especial de protección la ordenación detallada de un núcleo rural, o de parte del mismo.

6. A los planes especiales de protección les corresponden, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) La identificación y justificación de los elementos, ámbitos y valores objeto de protección.

b) La definición y regulación de categorías diferenciadas de protección, cuando proceda.

c) El establecimiento de las medidas adecuadas, como por ejemplo la regulación de los usos permitidos, compatibles o prohibidos, de las actuaciones y obras permitidas y prohibidas sobre los elementos o ámbitos protegidos, y otras que se estimen necesarias para garantizar la protección y conservación, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

d) La regulación y programación de la ejecución de las actuaciones de recuperación, rehabilitación o mejora de los elementos, ámbitos o valores objeto de protección, en su caso.

Artículo 180. *Planes especiales de reforma interior.*

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto a ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstas en el plan general (artículo 72.1 de la LSG).

En todo caso su ámbito deberá estar delimitado en el plan general, y la ordenación del mismo podrá estar remitida al planeamiento de desarrollo o contenida en el propio plan.

Se consideran planes especiales de reforma interior no previstos aquellos que se redacten para modificar la ordenación detallada en ámbitos para los que esta ya esté contenida en el propio plan general.

2. Los planes especiales de reforma interior deberán justificar la existencia de medios necesarios para llevarlo a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

En el caso de planes especiales de reforma interior que tengan por objeto actuaciones no contempladas en el plan general de ordenación municipal, incorporarán a la memoria un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general, su incidencia sobre el mismo y la mejora que supone la nueva ordenación urbanística propuesta, de acuerdo con lo previsto en los artículos 157 y 158.

3. Asimismo, el plan especial de reforma interior delimitará los polígonos de gestión necesarios y podrá modificar el sistema de actuación, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en las áreas de actuación integral definidas en los núcleos rurales.

Artículo 181. *Planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado podrán redactarse planes especiales de reforma interior con las siguientes finalidades:

a) Desarrollar ámbitos en los que sean necesarios procesos de urbanización.

b) Desarrollar actuaciones de reforma interior o renovación urbana.

c) Desarrollar actuaciones de dotación.

A tal efecto son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear las dotaciones urbanísticas públicas necesarias, conservando, al mismo tiempo, los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.

2. Las actuaciones previstas en el plan especial de reforma interior en suelo urbano no consolidado podrán tener carácter integrado, actuando sobre barrios o zonas completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre zonas o elementos concretos.

3. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano no consolidado incluirán, al menos, las determinaciones y la documentación propia de los planes parciales (artículo 72.2 de la LSG), salvo que alguno de ellos no sea necesario por no guardar relación con la actuación.

A tal efecto, las referencias al sector en los artículos que desarrollan las determinaciones y la documentación del plan parcial se entenderán referidas al ámbito del plan especial correspondiente cuando se establezcan para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 182. *Planes especiales de reforma interior en suelo de núcleo rural.*

1. En el suelo de núcleo rural podrán redactarse planes especiales de reforma interior en los ámbitos que se definan como áreas de actuación integral de acuerdo con lo establecido en el artículo 125.

En este caso, deberán respetarse las condiciones y reservas de suelo establecidas en el citado artículo, y deberá garantizarse la integración de la actuación propuesta con la morfología, los servicios y las características del núcleo.

2. En suelo de núcleo rural los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y la documentación propias de los planes parciales que sean coherentes con sus objetivos y, cuando se desarrollen en núcleos rurales tradicionales, contendrán, además, las determinaciones necesarias para la conservación y armonización de la propuesta con las edificaciones del núcleo existente.

A tal efecto, las referencias al sector, en los artículos que desarrollan las determinaciones y la documentación del plan parcial se entenderán referidas al ámbito del plan especial correspondiente cuando se establezcan para las áreas de actuación integral en el suelo de núcleo rural.

Artículo 183. *Planes especiales de infraestructuras y dotaciones.*

1. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones tienen por objeto el establecimiento y la ordenación de las infraestructuras relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y la implantación de los usos previstos en los apartados o) y p) del artículo 35.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 50.1 de este reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.4 de la misma ley y 51.4 del reglamento (artículo 73.1 de la LSG).

2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, en todo caso, las siguientes (artículo 73.2 de la LSG):

a) Delimitación de los espacios reservados para infraestructuras y dotaciones urbanísticas y su destino concreto [artículo 73.2.a) de la LSG].

A tal efecto, establecimiento de la calificación como dotacional del suelo que requiera su implantación, indicando su carácter público o privado y, en su caso, identificación como sistema general o local de las instalaciones que contenga.

b) Medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para resolver los problemas que genere en el viario y en las demás dotaciones urbanísticas [artículo 73.2.b) de la LSG].

c) Medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad y accesibilidad universal de las infraestructuras y dotaciones urbanísticas [artículo 73.2.c) de la LSG].

d) Regulación de las características de la dotación y, en su caso, de los parámetros edificatorios aplicables.

e) Regulación, en su caso, de otros criterios y normas a las que se tenga que ajustar el correspondiente proyecto técnico.

f) En el caso de planes especiales para la implantación de los usos previstos en el apartado o) del artículo 50, el plan especial incorporará una justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 54 que garantice que la instalación o construcción dedicada al turismo que se proyecta es potenciadora del medio en el que se ubique.

Subsección 2.^a Documentación

Artículo 184. *Documentación de los planes especiales.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 181.3 y 182.2, respecto de la documentación de los planes especiales de reforma interior, las

determinaciones a las que se refieren los artículos anteriores, se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria, que se dividirá en:

a.1) Parte informativa, que recoja los datos y las referencias precisas para la delimitación del ámbito de actuación y la definición de sus características concretas.

a.2) Parte justificativa, que establezca la conveniencia y oportunidad de redacción del plan especial de que se trate, de sus objetivos y determinaciones, así como el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística, y su coherencia con el plan general de ordenación municipal, cuando exista, y con los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Relación de las personas titulares de los terrenos afectados por el plan especial según datos catastrales.

c) Estudios complementarios necesarios en función de su finalidad.

d) Planos de información a escala adecuada.

e) Planos de ordenación a escala adecuada.

f) Ordenanzas de edificación y usos del suelo, cuando se trate de planes especiales de reforma interior.

g) Normas de protección, cuando se trate de planes especiales de esta naturaleza.

h) Normas técnicas y parámetros de la edificación a los que deban ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar sistemas generales u obras de infraestructuras de comunicación y de servicios, o en cualquier otro caso que se considere necesario.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de estos.

El plan especial incluirá dentro del estudio económico, una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, cuando así lo exija la legislación estatal y con el contenido señalado en ella.

j) Catálogo, en su caso, de conformidad con lo establecido en los artículos 195 a 198.

Sin perjuicio de las medidas protectoras que los planes generales y los instrumentos de ordenación del territorio establezcan, se podrán incluir en los catálogos de los planes especiales relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier clase de suelo, deban ser objeto de conservación y mejora, siempre que formen parte del ámbito del plan especial de que se trate.

2. La documentación de los planes especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

3. Las modificaciones que los planes especiales introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general se justificarán adecuadamente en la documentación del plan especial, de acuerdo con lo establecido en los artículos 157 y 158.

4. La documentación del plan especial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

Sección 4.ª Procedimiento de elaboración y aprobación

Artículo 185. Formulación de los planes parciales y planes especiales.

1. Los planes parciales y planes especiales podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 74 de la LSG).

En el caso de planes formulados por los particulares, estos deberán cumplir lo establecido en los artículos 159 y 160.

2. Antes de iniciar la tramitación del plan parcial o del plan especial, los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y/o distribuidoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 162.g) de este reglamento. Transcurrido el plazo sin que se hubiese emitido el informe, podrá continuarse con el procedimiento.

Artículo 186. *Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales.*

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

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados [artículo 75.1.a) de la LSG].

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable [artículo 75.1.b) de la LSG].

c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública [artículo 75.1.c) de la LSG].

d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente [artículo 75.1.d) de la LSG].

e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y a la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales [artículo 75.1.e) de la LSG].

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan [artículo 75.1.e) de la LSG].

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe [artículo 75.1.e) de la LSG].

f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva [artículo 75.1.f) de la LSG].

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que deban someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 81.1 de este reglamento, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 144 de este reglamento, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12 [artículo 75.2) de la LSG].

A tal efecto, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se entiende que los trámites que, en los citados artículos 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 144 de este reglamento, deben ser realizados por el ayuntamiento

como promotor del plan, al tratarse de la tramitación del plan general, en el caso de los planes parciales y especiales, deberán ser realizados por el promotor del plan, según el caso.

b) En referencia al punto 3, el promotor presentará ante el ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica junto con la documentación establecida en dicho punto, y será el ayuntamiento quien dé traslado de la misma al órgano ambiental.

c) En coherencia con lo establecido en el número siguiente, sólo será preceptiva la consulta al órgano competente en materia de urbanismo prevista en el punto 4 del artículo 144, en el supuesto de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

d) La consulta a las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios no será precisa cuando estos hubieran emitido informe al respecto en la fase de formulación del plan.

e) Los criterios a los que se hace referencia en el punto 12 respecto del plan general de ordenación municipal se entenderán referidos a las determinaciones de los planes parciales y especiales.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 81.2 de este reglamento, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites (artículo 75.3 de la LSG):

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente [artículo 75.3.a) de la LSG].

A los efectos previstos en esta letra, cuando el promotor no sea el ayuntamiento, deberá presentar ante el mismo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada para que, en cumplimiento de lo establecido en la normativa básica estatal, sea este el que dé traslado de la misma al órgano ambiental.

El borrador será un documento que contenga, por lo menos, las líneas esenciales del planeamiento y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses [artículo 75.3.b) de la LSG].

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo [artículo 75.3.b) de la LSG].

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca [artículo 75.3.b) de la LSG].

En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental [artículo 75.3.b) de la LSG].

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente (artículo 75.4 de la LSG).

En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionados a su publicación de conformidad con lo establecido en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 199 de este reglamento, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

Sin perjuicio de lo indicado, el acuerdo de aprobación definitiva se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados a las que ya se les hubiera notificado la aprobación inicial del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75.1.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Artículo 187. *Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento (artículo 76.1 de la LSG).

A tal efecto, el plan de desarrollo presentado en el registro del ayuntamiento deberá incorporar las determinaciones derivadas del sometimiento del mismo al trámite de evaluación ambiental correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en los números 2 y 3 del artículo 186.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos (artículo 76.2 de la LSG).

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio (artículo 76.3 de la LSG).

Tampoco se aplicará cuando contenga determinaciones contrarias a este reglamento.

CAPÍTULO VI

Ordenación urbanística que afecte a varios municipios

Artículo 188. *Formulación, elaboración y procedimiento de aprobación.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un territorio que afecte a varios municipios aconsejaren su ordenación conjunta a través de planes generales de ordenación municipal o de sus instrumentos urbanísticos de desarrollo, la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo podrá declarar su procedencia, de oficio o a petición de todos o alguno de los municipios afectados (artículo 77.1 de la LSG).

2. La persona titular de la referida consellería determinará el ámbito y a quien corresponde su formulación y tramitación, según el procedimiento previsto en los capítulos III o V del título II de la Ley 2/2016, de 10 febrero, y en este reglamento (artículo 77.2 de la LSG).

3. Igualmente, antes de la aprobación definitiva, se dará traslado del documento elaborado a los municipios afectados, a fin de que puedan examinarlo y pronunciarse sobre él mediante acuerdo adoptado por el pleno de la corporación en el plazo máximo de un mes (artículo 77.3 de la LSG).

4. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo resolverá sobre su aprobación definitiva (artículo 77.4 de la LSG).

CAPÍTULO VII

Otras figuras de planeamiento

Sección 1.ª Delimitaciones del suelo de núcleo rural

Artículo 189. Delimitaciones del suelo de núcleo rural.

1. Los municipios sin planeamiento general podrán delimitar el suelo de los núcleos rurales existentes, previa aprobación del correspondiente expediente de delimitación, en el que se acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en los artículos 33 y 34 de este reglamento, y se incluirán las determinaciones previstas en el artículo 55 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en los artículos 122, 123 y 124, de este reglamento (artículo 78.1 de la LSG).

2. En los núcleos que se delimiten deberá especificarse la categorización de los mismos como núcleo rural tradicional o común, justificando que se cumple el grado de consolidación de acuerdo con lo establecido en el artículo 35, y las condiciones establecidas para su identificación y delimitación según los artículos 33 y 34.

3. En los municipios con planeamiento general aprobado, las modificaciones del mismo que tengan por objeto la delimitación de suelo de núcleo rural se tramitarán con el contenido y siguiendo el procedimiento establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 190. Documentación.

1. Las delimitaciones de núcleo rural que se tramiten en ausencia de plan general de ordenación municipal deberán contener, como mínimo, la siguiente documentación:

a) Memoria. La memoria se dividirá en dos partes:

a.1) Memoria informativa, en la que se recogerán todos los datos que se consideren relevantes para la delimitación e identificación del núcleo rural y su referencia al tipo básico que le corresponda, según lo establecido en los artículos 33, 34 y 35. A tal efecto se considerará:

1.º Identificación del núcleo en los censos y padrones oficiales, así como en el Plan básico autonómico una vez aprobado, y la categoría que le corresponda según el sistema de asentamientos de las directrices de ordenación del territorio.

2.º Las posibles afecciones sectoriales y de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio que incidan sobre el ámbito.

3.º Las condiciones topográficas, hidrográficas, elementos naturales existentes y otros elementos que puedan incidir en la delimitación.

4.º Antecedentes existentes de delimitaciones anteriores. Nivel de integración de las dotaciones y servicios existentes en el núcleo.

5.º Elementos o ámbitos catalogados que deban ser objeto de protección según la normativa sectorial de aplicación.

a.2) Memoria justificativa: en la que se justificará la necesidad o conveniencia de proceder a la delimitación del núcleo, así como las condiciones en las que se basa el perímetro propuesto, el grado de consolidación y los motivos que fundamentan que el suelo de núcleo se inserte en el tipo básico elegido.

En caso de que se establezcan áreas de actuación integral en el núcleo, deberá justificarse que se garantiza la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del núcleo.

En este caso, se justificará que la densidad máxima de la actuación no supera las veinticinco viviendas por hectárea, así como el cumplimiento de las reservas de suelo para sistemas locales y plazas de aparcamiento, establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

b) Una ficha del núcleo con el contenido mínimo exigido, en el artículo 138.2.b), para las fichas de cada núcleo dentro del análisis del modelo de asentamiento poblacional del plan general.

c) La ficha del núcleo se acompañará de uno o varios planos, a escala 1:2.000, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138.2.c).

d) La ficha de cada núcleo se acompañará también de las fotografías aéreas referidas en el artículo 138.2.c).

e) Ordenanza u ordenanzas de edificación, que contengan la regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y de las construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas.

Las ordenanzas recogerán las condiciones de edificación de acuerdo con los parámetros relacionados en el artículo 124.2.

2. La documentación de la delimitación del núcleo rural se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

Artículo 191. *Procedimiento de aprobación de las delimitaciones de suelo de núcleo rural.*

1. La tramitación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El ayuntamiento someterá el expediente de delimitación a información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en dos de los diarios de mayor difusión de la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados [artículo 78.2.a) de la LSG].

El ayuntamiento deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

b) El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general [artículo 78.2.b) de la LSG].

c) El ayuntamiento remitirá el expediente al órgano competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo [artículo 78.2.c) de la LSG].

3. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se seguirán los trámites establecidos en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 144 de este reglamento, apartados 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 13 (artículo 78.3 de la LSG).

4. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo al sometimiento a información pública, se realizarán los siguientes trámites:

a) El órgano municipal competente remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará la delimitación propuesta y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente [artículo 78.4.a) de la LSG].

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses. Entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo [artículo 78.4.b) de la LSG].

En este sentido serán consultadas también las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios, en relación con la suficiencia o necesidad de refuerzo y ampliación de las redes existentes en el núcleo y con las posibles previsiones derivadas de la delimitación de áreas de actuación integral en el mismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el expediente de delimitación del suelo de núcleo rural tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el

expediente podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca [artículo 78.4.b) de la LSG].

En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter la delimitación del núcleo rural a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica del órgano ambiental [artículo 78.4.b) de la LSG].

Sección 2.ª Estudios de detalle

Artículo 192. Estudios de detalle.

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes [artículo 79.1.a) de la LSG]. Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables [artículo 79.1.b) de la LSG]. Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.

b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento [artículo 79.1.c) de la LSG]. Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo [artículo 79.2.a) de la LSG].

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico [artículo 79.2.b) de la LSG].

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas [artículo 79.2.c) de la LSG].

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen [artículo 79.2.d) de la LSG].

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso [artículo 79.2.e) de la LSG].

- f) Parcelar el suelo [artículo 79.2.f) de la LSG].
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan [artículo 79.2.g) de la LSG].
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas [artículo 79.2.h) de la LSG].

A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

Artículo 193. *Documentación de los estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

Artículo 194. *Formulación y aprobación de los estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

Sección 3.ª Catálogos

Artículo 195. *Catálogos.*

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de los planes que tienen por objeto identificar los elementos que, por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos o paisajísticos, se estime conveniente conservar, mejorar o recuperar (artículo 81.1 de la LSG).

2. Los instrumentos de planeamiento contendrán obligatoriamente un catálogo en el que se prevean las medidas necesarias para la protección, conservación, recuperación y

aprovechamiento social y cultural de los referidos elementos (artículo 81.2 de la LSG) que se encuentren en el ámbito objeto de planeamiento, en su caso.

Artículo 196. *Determinaciones de los catálogos.*

1. El tratamiento que se dispense a los bienes y espacios incluidos en los catálogos urbanísticos será acorde con la normativa sectorial específica cuando estos estén sujetos a medidas dictadas al amparo de aquella.

2. El catálogo incorporará directamente los bienes inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia y en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, así como la delimitación de sus entornos de protección y de sus zonas de amortiguamiento, en su caso.

Asimismo, identificará y señalará el entorno de protección de los demás bienes catalogados, teniendo en cuenta los criterios que establezca la normativa sectorial de aplicación.

3. En el catálogo se señalarán las condiciones para el tratamiento de los elementos de fachada de los bienes inmuebles en él recogidos; en particular, se regularán los parámetros para la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, cuando resulten admisibles, y para la realización de las obras de reforma parcial de plantas bajas a fin de preservar la imagen del bien y mantener la coherencia, teniendo en cuenta las posibles mejoras para la eliminación de barreras arquitectónicas.

4. El catálogo determinará, para cada elemento catalogado, el nivel de protección y las actuaciones autorizables según el mismo, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente normativa sectorial.

Artículo 197. *Documentación de los catálogos.*

1. Los catálogos urbanísticos constarán de los siguientes documentos:

1.1 Memoria y demás estudios complementarios que se estimen necesarios.

a) La memoria se dividirá en:

a.1) Parte descriptiva que incluirá un listado de todos los elementos catalogados, organizados por núcleos y parroquias. Asimismo, se asignará un código identificativo a cada elemento.

a.2) Parte justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de la información para elaborar el catálogo, así como de la adecuación a las prescripciones contenidas en la normativa urbanística y sectorial aplicable.

b) Planos de información y situación. Los planos de situación del elemento catalogado incluirán la identificación de la parcela en la que se sitúa con representación del elemento y de su entorno de protección y zona de amortiguamiento, de ser el caso.

c) Ficha de cada elemento catalogado. El catálogo contendrá una ficha individualizada de cada elemento catalogado en la que se recogerán, como mínimo, sus datos identificativos, ubicación y delimitación de su ámbito de protección, descripción gráfica de sus características constructivas, estado de conservación y determinaciones para su conservación, rehabilitación, mejora o recuperación (artículo 81.3 de la LSG), nivel de protección al que está sometido el elemento y actuaciones autorizables.

Asimismo, incluirá las fotografías necesarias para documentar el elemento objeto de protección, y la descripción del uso actual, en su caso.

d) Normas de protección diferenciadas para cada nivel de protección.

Artículo 198. *Alcance de los catálogos.*

1. Los catálogos serán vinculantes para el planeamiento, que no podrá alterar la condición de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En el caso de contradicción entre las determinaciones del catálogo urbanístico y las del planeamiento, prevalecerán las del catálogo.

2. La aprobación inicial de los catálogos urbanísticos determinará, en relación con los bienes y demás elementos que sean objeto de catalogación, la necesidad de sometimiento al correspondiente informe del órgano sectorial competente en la materia, para la concesión

de títulos habilitantes de obras y usos en los elementos catalogados y en sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento.

3. En las solicitudes de licencia o comunicación previa para la realización de obras o actividades en edificaciones ubicadas dentro de los entornos de protección y de las zonas de amortiguamiento delimitadas, se aportará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirían las mismas sobre el bien catalogado, y la concesión del título habilitante requerirá de autorización previa del órgano competente en la materia.

4. La aprobación de los catálogos complementarios de los instrumentos de planeamiento se efectuará simultáneamente con la de estos.

CAPÍTULO VIII

Vigencia y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 199. *Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida (artículo 82.1 de la LSG).

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el «Diario Oficial de Galicia». Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:

a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales [artículo 82.2.a) de la LSG].

b) La justificación de como se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso [artículo 82.2.b) de la LSG].

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas [artículo 82.2.c) de la LSG].

3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia.

En el supuesto del Plan básico autonómico, deberá publicarse en los cuatro boletines oficiales provinciales (artículo 82.3 de la LSG).

4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el capítulo X del título II de este reglamento, y a lo que disponga a tal efecto a legislación vigente en materia de régimen local (artículo 82.4 de la LSG).

Artículo 200. *Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).

2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).

3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad (artículo 83.3 de la LSG).

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).

5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con el establecido en los artículos 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.

CAPÍTULO IX

Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 201. *Ejecutividad del planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento son disposiciones de carácter general, por lo que su aprobación definitiva no podrá ser objeto de recurso en vía administrativa, sino tan sólo a través del correspondiente recurso contencioso-administrativo, en los términos previstos en la legislación aplicable (artículo 84.1 de la LSG).

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor según lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de Galicia y 199 de este reglamento (artículo 84.2 de la LSG).

Artículo 202. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (artículo 85.1 de la LSG), cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y esta deba producirse por expropiación.

2. Cuando para la ejecución del planeamiento no fuera necesaria la expropiación del dominio y bastase la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, de conformidad con el procedimiento previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Asimismo, cuando hayan de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del planeamiento, podrán expropiarse según el procedimiento de la citada ley (artículo 85.2 de la LSG).

Artículo 203. *Iniciación de expropiaciones por ministerio de la ley.*

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

Para ello, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio y, se transcurrieran tres meses sin que la Administración la acepte, aquél podrá dirigirse al Jurado de Expropiación de Galicia, que fijará el justiprecio (artículo 86 de la LSG).

Artículo 204. *Usos y obras provisionales.*

1. No obstante la obligatoriedad de la observancia de los planes, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión

correspondiente, siempre que no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial (artículo 89.1 de la LSG).

2. Los usos y obras provisionales deberán cesar y derribarse cuando lo hubiera acordado el ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Las obras ejecutadas para usos provisionales deberán ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales (artículo 89.2 de la LSG).

Artículo 205. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen incompatibles con sus determinaciones por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos quedarán incursos en el régimen de fuera de ordenación.

En estas construcciones sólo podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, debiendo renunciar expresamente los propietarios al incremento del valor expropiatorio (artículo 90.1 de la LSG).

Este régimen será de aplicación en el caso de los edificios, construcciones e instalaciones existente en suelo urbano no consolidado, en áreas de suelo de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral, en el suelo urbanizable y en los terrenos afectados a sistemas generales, mientras no esté aprobada definitivamente la ordenación detallada de dichos ámbitos.

En cualquier caso, la renuncia al incremento del valor expropiatorio no afectará a las obras que sea obligatorio realizar para mantener el inmueble en adecuadas condiciones de conservación, de acuerdo con el correspondiente informe de evaluación del edificio, cuando este sea obligatorio según la normativa vigente, por la antigüedad de la edificación.

2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que hayan de someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incursas en la situación de fuera de ordenación, con arreglo a lo señalado en el apartado anterior, pudiendo realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el apartado anterior (artículo 90.2 de la LSG).

Artículo 206. *Publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, con todos sus documentos, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación, serán públicos, pudiendo consultarlos cualquier persona, en todo momento, en el ayuntamiento (artículo 87.1 de la LSG).

A estos efectos:

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

Esta información deberá facilitarse en un plazo que no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal (artículo 87.2 de la LSG).

b) El ayuntamiento debe mantener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigente a disposición del público en los días y horas que determine.

c) El ayuntamiento debe facilitar copias de los instrumentos de planeamiento urbanístico a los que las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

d) El ayuntamiento debe disponer la atención de las consultas particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanísticos, pudiendo ser atendidas verbalmente en función de la disponibilidad de los medios personales, técnicos y jurídicos.

2. Los ayuntamientos garantizarán, mediante procedimientos telemáticos, el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación (artículo 87.3 de la LSG).

La implementación de los procedimientos telemáticos se realizará en atención a los medios y circunstancias propios de cada ayuntamiento.

Artículo 207. *Reglas generales para la información pública.*

1. Los ciudadanos tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en los períodos de información pública, en los términos y condiciones previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto para cada instrumento de planeamiento para su aprobación y entrada en vigor, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los anuncios deberán ser remitidos para su publicación dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo correspondiente.

b) Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en los boletines oficiales, medios de comunicación y tablones pertinentes o edictos correspondientes. También podrán publicarse en otros medios de comunicación e internet.

c) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma, el plazo de exposición al público, así como la dirección y horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho a información y, en su caso, el medio telemático donde pueda consultarse el instrumento o expediente.

El plazo de información pública se computará desde la última publicación obligatoria de entre las reguladas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

d) Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación, escritura y gráfica, relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma, así como obtener las copias necesarias, sin perjuicio de las tasas que se deban satisfacer.

La documentación que se exponga al público deberá incluir una explicación detallada de las modificaciones que supone respecto de la regulación vigente y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión de tramitaciones, autorizaciones o presentación de comunicaciones que comporte.

e) Durante la información pública podrán presentarse alegaciones, sugerencias o documentos que se consideren oportunos en relación con el instrumento o el expediente sometido a información pública.

Sin perjuicio de garantizar el acceso a la documentación escrita, la Administración podrá disponer la publicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Internet, así como disponer sistemas de recogida de alegaciones y sugerencias por vía telemática.

f) Cuando resulte previsible una elevada concurrencia de personas durante la información pública, el anuncio de apertura del trámite podrá establecer pautas o sugerencias para facilitar el acceso efectivo a la documentación, en día y hora.

3. En toda la documentación sujeta al trámite de información pública debe constar la diligencia del secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano competente, que acredite que dicha documentación se ajusta al trámite que corresponde.

4. El cumplimiento del trámite de información pública y el resultado de la exposición deberá acreditarse en el expediente por personal funcionario autorizado con indicación del número de alegaciones, identificación de las mismas y fecha de su presentación oficial.

5. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tienen derecho a conocer el estado de tramitación del expediente y a obtener copias de los documentos que lo integran de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

CAPÍTULO X

Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia

Artículo 208. *Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia.*

1. El Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia es un registro público de carácter administrativo, adscrito a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación

del territorio, que tiene por objeto garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística, mediante la inscripción de los acuerdos de aprobación definitiva así como los acuerdos de modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Deberá ser igualmente objeto de inscripción cualquier resolución posterior, administrativa o judicial, que afecte a su contenido.

2. El registro de planeamiento urbanístico funcionará bajo la dependencia directa del órgano directivo superior en materia de urbanismo, sin perjuicio del alta dirección que puede ejercer el titular de la consellería competente en la que se integra.

3. El registro será público y las normas sobre su consulta, obtención de copias, emisión de certificados y otras necesarias para su funcionamiento se establecen en los artículos siguientes del presente reglamento.

4. Podrá acceder al registro de planeamiento cualquier persona o entidad, pública o privada, interesada en el conocimiento de los correspondientes datos, sin perjuicio de las exacciones que procedan por dicho acceso.

Las certificaciones que se expidan de los asientos del registro estarán autorizadas por el funcionario o funcionaria habilitados al efecto.

Artículo 209. *Carácter obligatorio y formas de iniciación del procedimiento de inscripción.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez aprobados definitivamente, y publicado en el «Diario Oficial de Galicia» el acuerdo correspondiente, deberán inscribirse en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia (artículo 88.1 de la LSG).

2. La inscripción en el registro será obligatoria y podrá producirse:

a) De oficio, por la consellería competente en materia de urbanismo.

b) A instancia del ayuntamiento respectivo, respecto de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva les corresponda.

Artículo 210. *Instrumentos formales.*

En el registro de planeamiento existirán:

a) Una base de datos informatizada, a modo de inventario, en la que se recoja la información alfanumérica básica de cada expediente, cuya estructura y contenidos mínimos se regularán mediante instrucción del órgano directivo superior en materia de urbanismo.

b) Archivo documental formado por:

1.º Cuando menos, una copia de los instrumentos y documentos propios en soporte papel.

2.º Cuando menos, una copia de los mismos instrumentos y documentos en soporte digital conforme a las especificaciones, formatos y otros requerimientos que se puedan establecer mediante resolución de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 211. *Horario.*

1. El registro permanecerá abierto al público en el horario que determine el titular del centro directivo del que dependa, sin perjuicio de la posibilidad de funcionamiento del registro por vía telemática en horario ampliado.

2. Dicho horario se hará público mediante anuncio en el «Diario Oficial de Galicia» y en la sede electrónica de la oficina de situación del registro.

Artículo 212. *Iniciación.*

1. El procedimiento de inscripción se iniciará de oficio o a instancia del ayuntamiento respectivo en los términos previstos en este reglamento. La consellería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación le corresponda.

2. Los municipios habrán de remitir a la consellería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el citado registro, un ejemplar en soporte digital, debidamente diligenciado, de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación

definitiva les corresponda (artículo 88.3 de la LSG), en el plazo de un mes desde la fecha de la aprobación municipal que proceda. A partir de su recepción, se entenderá producida la solicitud de inscripción.

3. El plazo para, en su caso, proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales según lo previsto en la legislación de régimen local no comenzará a contar hasta la recepción completa de la documentación en el registro de la consellería, correspondiendo a la persona titular de ésta formular el correspondiente requerimiento (artículo 88.3 de la LSG).

Artículo 213. *Modificación de los datos inscritos.*

Las administraciones públicas con competencia en materia de urbanismo tienen la obligación de comunicar al registro cualquier modificación con trascendencia registral en la que hubieran intervenido en razón de su competencia, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva de la modificación por el órgano competente.

Artículo 214. *Práctica y verificación de los asientos.*

1. Las fechas de la calificación jurídica registral y de la práctica del asiento se harán constar en la base de datos a la que se refiere el artículo 210.

2. El titular del órgano competente del que el registro dependa podrá, en cualquier momento, solicitar de las administraciones públicas competentes que se aporten cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar la exactitud de los datos inscritos, actualizarlos o mejorar la inscripción, concediendo a tal efecto un plazo de diez días.

3. En el caso de existir disconformidad entre los asientos practicados y la documentación depositada, prevalecerá la información de que disponga la Administración competente para la aprobación del instrumento urbanístico sobre el que se manifieste la citada disparidad, sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración interadministrativas necesarias con el objeto de aclarar y corregir esta circunstancia, y practicar los asentamientos de rectificación que correspondan.

En todo caso, los datos contenidos en la publicación correspondiente en los boletines oficiales prevalecerán sobre los del registro.

Artículo 215. *Consecuencias de la inscripción en el registro.*

La inscripción de los instrumentos de planeamiento en el registro, incluidas sus modificaciones, dejará constancia de su existencia, contenido y fechas de aprobación y será condición para la publicación de su normativa en el boletín oficial correspondiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199 de este reglamento.

A estos efectos, la consellería emitirá, en el plazo máximo de diez días desde la recepción de la documentación completa, el certificado de la inscripción del instrumento de planeamiento, que será remitido al ayuntamiento correspondiente para que pueda proceder a su publicación.

TÍTULO III

Normas de aplicación directa

Artículo 216. *Adaptación al ambiente y protección del paisaje.*

1. Las normas de aplicación directa contenidas en el presente título vincularán a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y a las administraciones públicas, que deberán atenerse a las mismas al conceder o denegar licencias y al ejercer sus competencias urbanísticas, exista o no planeamiento aplicable, así como a los particulares que habrán de tenerlas en cuenta en las obras y actuaciones que promuevan, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. El uso del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deben adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, así como respetar sus valores.

3. Las construcciones e instalaciones deberán adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas y, a tal efecto (artículo 91 de la LSG) se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación del suelo, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él [artículo 91.a) de la LSG] y ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto [artículo 91.b) de la LSG].

c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje [artículo 91.c) de la LSG].

d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados [artículo 91.d) de la LSG].

e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones [artículo 91.e) de la LSG].

f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes [artículo 91.f) de la LSG].

4. Las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el ayuntamiento respectivo, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y demás autorizaciones que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 217. Protección de las vías de circulación.

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

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de mojones y cierres de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica, así como lo establecido en los artículos 26.1.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 40.1.e) de este reglamento (artículo 92.1 de la LSG).

2. En todo caso, deberá cumplirse lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación (artículo 92.2 de la LSG).

TÍTULO IV

Ejecución del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 218. *Finalidad.*

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización (artículo 93 de la LSG).

Artículo 219. *Competencias.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios (artículo 94.1 de la LSG).

2. Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 94.2 de la LSG).

Artículo 220. *Reglas generales comunes a los expedientes regulados en este título.*

1. Los proyectos regulados en este título y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se aportarán en soporte digital debidamente firmados y diligenciados, pudiendo exigir la Administración un ejemplar en formato papel con la finalidad de someterlo al trámite de información pública.

En el caso de los proyectos de equidistribución, expropiación y de normalización de fincas, el soporte digital se presentará en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales y sea compatible con los habitualmente utilizados por el municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

2. En los expedientes regulados en el presente título que deban someterse al trámite de información pública se cumplirán las siguientes reglas:

a) La información pública se desarrollará en los locales que señale el ayuntamiento interesado. Las dependencias que para este efecto se habiliten permanecerán abiertas un mínimo de cuatro horas diarias.

b) La aprobación definitiva expresa municipal deberá estar precedida de informes técnico y jurídico municipales respecto del proyecto que se someta a aprobación.

c) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la provincia en el plazo máximo de un mes desde que se adopte, y se notificará a los propietarios e interesados afectados.

d) El coste de las publicaciones preceptivas correrá por cuenta del promotor del proyecto que motive la publicación.

3. La redacción de los planos de los proyectos regulados en el presente título respetará las siguientes reglas:

a) Se realizarán a la escala adecuada para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que se puedan percibir los lindes y demás grafismos.

b) La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No se podrán utilizar símbolos que conduzcan a error o tengan un significado que no se explique en debida forma.

c) Se elaborarán utilizando, cuando resulte posible, las bases gráficas catastrales, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con

este, en especial el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la realidad física debidamente acreditada.

4. Una vez iniciada la tramitación en el ayuntamiento de alguno de los proyectos referidos en el presente título, no se podrá tramitar ningún otro proyecto de idéntica naturaleza que afecte al mismo ámbito en tanto el ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

Sección 2.ª Presupuestos de la ejecución

Artículo 221. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada.

No obstante, podrán tramitarse de forma simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada, el instrumento de gestión y el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado anterior (artículo 95.1 de la LSG).

2. En suelo urbano no consolidado se requerirá la previa aprobación del plan especial del polígono correspondiente, salvo que el plan general establezca la ordenación detallada (artículo 95.2 de la LSG).

3. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, salvo que el plan general establezca la ordenación detallada (artículo 95.3 de la LSG).

4. En suelo de núcleo rural se requerirá la previa aprobación del plan que contemple la ordenación detallada en los supuestos en que el planeamiento prevea en este suelo actuaciones de carácter integral (artículo 95.4 de la LSG).

Artículo 222. *Exigencia de instrumentos de ejecución del planeamiento por categorías de suelo.*

La ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado, en las áreas de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral y en el suelo urbanizable exigirá la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de equidistribución o expropiación y urbanización.

En suelo urbano consolidado y de núcleo rural no sometido a actuaciones integrales no procede la aprobación de ningún proyecto de equidistribución.

Sección 3.ª Ejecución y conservación de obras de urbanización

Subsección 1.ª Proyectos de urbanización

Artículo 223. *Disposiciones generales.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento (artículo 96.1 de la LSG).

2. Constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica, iluminación pública, jardinería y otras análogas.

3. Dichos proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas, eventualmente, por personal técnico distinto del autor del proyecto.

En cualquier caso deberán estar suscritos por personal técnico con habilitación legal suficiente.

4. Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

Artículo 224. *Relación con el planeamiento.*

1. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, respetando, en todo caso, las condiciones de accesibilidad (artículo 96.2 de la LSG).

2. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

3. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en el planeamiento.

Artículo 225. *Contenido del proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación debidamente referenciados.
- c) Planos de proyecto y de detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea y con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras.
- d) Pliego de prescripciones técnicas de las obras.
- e) Mediciones.
- f) Cuadros de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.
- h) Estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

2. Los proyectos de urbanización definirán la ejecución de las siguientes obras:

- a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, red peatonal, aparcamientos y espacios libre públicos, incluida la explanación y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y movimientos de tierras.
- b) Abastecimiento de agua, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
- c) Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, las alcantarillas para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- e) Infraestructuras comunes telefónicas y de telecomunicaciones.
- f) Canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.
- g) Jardinería de los espacios libres públicos, incluida la plantación de arbolado y de especies vegetales preferentemente sostenibles y la instalación de elementos de juego infantiles.
- h) Señalización.
- i) Mobiliario urbano.
- j) Previsión de espacio para la implantación de las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.
- k) Demolición de los elementos existentes incompatibles con el planeamiento.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los sistemas generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

A tal fin, deberán prever las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que resultasen precisas.

4. Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal, debiendo adecuarse a criterios de calidad, sostenibilidad económica y ambiental y eficiencia energética.

Artículo 226. *Procedimiento de aprobación.*

1. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se solicitarán informes a las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios, interesando que se pronuncien sobre las medidas necesarias a adoptar en el proyecto considerando las infraestructuras y los servicios existentes y los previstos según el plan, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto.

El informe será solicitado por el promotor del proyecto de urbanización, teniendo la empresa del servicio el plazo de un mes para emitirlo, transcurrido el cual se podrá continuar con el procedimiento previsto en este artículo.

En los sistemas de actuación indirectos, el promotor justificará ante el ayuntamiento la petición y, en su caso, la evacuación de los referidos informes al tiempo de presentación del proyecto de urbanización para su tramitación.

2. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia y notificación individual a los propietarios afectados.

3. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente por el órgano municipal competente en el plazo máximo de tres meses contados a partir de su presentación en el ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que recayera resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial por silencio administrativo.

4. Durante la fase de información pública del proyecto, el ayuntamiento deberá solicitar los informes y autorizaciones sectoriales preceptivas.

5. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el proyecto de urbanización se entenderá aprobado por silencio, siempre que se obtuvieran las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos o se acredite, en su caso, que transcurrió el plazo legal para su expedición.

6. Los proyectos de obras ordinarias se tramitarán y aprobarán según el procedimiento establecido para los proyectos de obras sujetos a título habilitante municipal.

Artículo 227. *Proyectos de obras ordinarias previos al proyecto de urbanización en parcelas dotacionales públicas.*

1. En suelo urbano no consolidado, urbanizable y de núcleo rural sujeto a actuaciones integrales, excepcionalmente y con la debida justificación del ayuntamiento podrán aprobarse, con carácter anterior a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito global del proyecto de urbanización y que tengan por objeto la urbanización de parcelas dotacionales públicas.

2. Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes reglas:

a) El contenido del proyecto de obras ordinarias se incorporará al proyecto de urbanización del ámbito.

b) El ámbito o ámbitos a los que pueda afectar el referido proyecto de obras constituirán áreas funcionales directamente utilizables, sin menoscabo de las condiciones urbanísticas del resto de las áreas.

c) En los sistemas de actuación indirectos, se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

1.^a El ayuntamiento informará al promotor del sistema de actuación de las características, precio y términos básicos del proyecto de obras ordinarias, otorgándole con la notificación un plazo de audiencia de cuando menos diez días para la formulación de las alegaciones que tenga por conveniente.

En el caso de que no se constituyera la entidad urbanística promotora del sistema, se concederá el referido plazo de audiencia a los propietarios del ámbito.

En el supuesto de formulación de alegaciones, el ayuntamiento está obligado a resolver expresamente las mismas con carácter anterior a la contratación de las obras.

2.^a La contratación y ejecución de las obras correrá por cuenta del ayuntamiento.

3.^a El coste de la ejecución de las obras será considerado como un gasto de urbanización a costa del promotor del sistema de la actuación, sin perjuicio de que dicho gasto será adelantado por la Administración actuante, que se resarcirá del mismo en el momento en el que el promotor de la actuación gire las cuotas de urbanización.

4.^a El promotor del sistema de actuación aminorará de la garantía que haya de constituir con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización el importe de las obras asumidas por el ayuntamiento.

Subsección 2.^a Obras de urbanización

Artículo 228. *Régimen de contratación de las obras de urbanización.*

La contratación de las obras de urbanización se realizará siempre de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia. Cuando el organismo contratante sea la Administración, tendrá que respetar, además, las prescripciones de la legislación de contratos de las administraciones públicas (artículo 115 de la LSG).

Artículo 229. *Ejecución de las obras de urbanización.*

1. La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del polígono es responsabilidad de quien ostente la condición de promotor, sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios.

2. El acto de inicio de las obras de urbanización debe reflejarse en un acta de comprobación de replanteo que suscribirán su promotor, la empresa contratista y la dirección facultativa.

En los sistemas de actuación indirectos debe notificarse tal acto con antelación suficiente al ayuntamiento con la finalidad de que, si lo considera, pueda estar presente en el mismo.

3. Corresponde a la Administración urbanística actuante la facultad y obligación de vigilar la ejecución de las obras de urbanización.

En los sistemas de actuación indirectos, si alguna obra o instalación, o parte de las mismas, no se ejecutara de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo al promotor del sistema, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

4. En los sistemas de actuación indirectos, el contrato de ejecución de las obras hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el proyecto de urbanización debidamente aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La garantía o la retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar el promotor, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se reciba definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para el abono por el promotor de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Artículo 230. *Garantía de las obras de urbanización.*

En los sistemas de actuación indirectos, su promotor, con carácter anterior al inicio de las obras de urbanización, habrá de prestar ante el municipio la garantía del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 10 % del presupuesto de ejecución material del proyecto.

Esta garantía deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, siendo beneficiaria de la misma la

Administración actuante, y habrá de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía de las obras.

El incumplimiento por el promotor del sistema de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra el promotor en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas (artículo 96.4 de la LSG).

Durante el plazo de garantía el promotor del sistema de actuación responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo repararlos o corregirlos.

Artículo 231. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción por el ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se registrará por lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público cuando su ejecución corresponda a la Administración.

En los sistemas de concierto y compensación, en caso de que la Administración no resolviese expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde que se inste tal recepción acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, se entenderán recibidas las mismas (artículo 96.5 de la LSG). A tal efecto, una vez terminadas y recibidas las obras de urbanización por su promotor, éste solicitará del ayuntamiento su recepción. La Administración actuante, dentro del plazo de tres meses que tiene para resolver, podrá, con suspensión del mencionado plazo, requerir la corrección de las deficiencias advertidas que deban corregirse. El requerimiento de corrección deberá señalar los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que estas deberán ser ejecutadas.

2. Las recepciones expresas deberán formalizarse en un acta de cesión de las obras de urbanización.

3. La recepción de las obras de urbanización tendrá como ámbito la urbanización total contenida en el proyecto de obras ordinarias o de urbanización.

Excepcional y justificadamente la recepción podrá referirse a áreas inferiores a las expuestas en el párrafo anterior, siempre que las mismas constituyan unidades funcionales directamente utilizables y eso no produzca menoscabo en el resto de la superficie del polígono pendiente de recepción.

4. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los propietarios, por daños derivados de vicios ocultos.

Subsección 3.^a Conservación de la urbanización

Artículo 232. *Principios generales.*

1. La conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

2. Esta obligación se iniciará con la recepción de las obras. Hasta entonces el deber de conservación corresponderá al promotor del sistema de actuación, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, correspondiendo, en este caso, la conservación de la urbanización a esta entidad por el plazo que señale el plan.

Asimismo, el pleno de la corporación, a petición de los propietarios de, al menos, el 50 % de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística de conservación que se haga cargo de la conservación de la urbanización del mismo. El acuerdo plenario determinará el plazo en el que la conservación de la urbanización corresponderá a la entidad urbanística.

4. Las obras de urbanización de titularidad privada serán conservadas y mantenidas por sus propietarios.

Artículo 233. Cuotas de conservación.

1. Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito de conservación quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación, debiendo contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

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

CAPÍTULO II

Áreas de reparto

Artículo 234. Determinación.

1. Los planes generales de ordenación municipal habrán de delimitar áreas de reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable y en el suelo de núcleo rural cuando se contemplen áreas de actuación integral que requieran de las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 179.3 de este reglamento (artículo 97.1 de la LSG).

2. En suelo urbano consolidado, los planes generales no podrán definir áreas de reparto ni ningún otro instrumento de distribución de cargas y beneficios (artículo 97.2 de la LSG).

3. En suelo urbano no consolidado, si el planeamiento general contiene la ordenación detallada, las áreas de reparto incluirán uno o varios polígonos y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión.

Si el plan general remite la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, las áreas de reparto contendrán el ámbito del plan especial y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión (artículo 97.3 de la LSG).

4. En el suelo urbanizable, las áreas de reparto incluirán uno o varios sectores completos y los sistemas generales que se integren en ellos o que se les adscriban a efectos de su gestión (artículo 97.4 de la LSG).

5. Las áreas de reparto podrán ser discontinuas (artículo 97.5 de la LSG).

Artículo 235. Reglas para la delimitación.

1. La delimitación de áreas de reparto se efectuará teniendo en cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas, así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas (artículo 98.1 de la LSG).

A tal efecto, el PGOM garantizará que no existan diferencias porcentuales de aprovechamiento general superiores al 20 % entre las distintas áreas de reparto que delimite, teniendo en cuenta las dotaciones previstas o adscritas para las mismas.

El aprovechamiento general de cada área de reparto se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluyendo el dotacional privado correspondiente a ella, en su caso, por la superficie total del área incluidos los terrenos de los sistemas generales adscritos a la misma, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no se hubiesen obtenido por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.

2. Serán incluidos en las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales, salvo cuando su propia magnitud determine la improcedencia de que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios (artículo 98.2 de la LSG).

3. Cuando el plan general adscriba un sistema general a una determinada área de reparto, podrá hacerlo:

- a) Adscribiendo el sistema general completo a una única área.

b) Adscribiendo el sistema general a varias áreas. En este caso, deberán delimitarse con claridad las superficies que se adscriben a cada área, de manera que resulte posible su posterior ejecución.

El plan general fijará la localización, delimitación, superficie y demás características y condiciones de dicho sistema general a fin de posibilitar su obtención y ejecución.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento tipo

Artículo 236. *Concepto y cálculo.*

1. Se entenderá por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva (artículo 99.1 de la LSG).

2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga (artículo 99.2 de la LSG).

3. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo deberá deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento (artículo 99.3 de la LSG).

4. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Igualmente, habrá de señalar la cuantía de las dotaciones públicas cuya superficie se mantenga (artículo 99.4 de la LSG).

Los coeficientes de ponderación serán fijados en atención a los respectivos valores de mercado.

5. En el momento de aprobación del instrumento de equidistribución podrá modificarse el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se inserte, en atención a la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales o para adaptarlos a una medición exacta de las parcelas y dotaciones (artículo 99.5 de la LSG).

Cuando en un área de reparto formada por uno único sector o ámbito de suelo urbano no consolidado existan varios polígonos de gestión, la modificación del aprovechamiento tipo sólo podrá hacerse en una única ocasión, siendo necesario que en la misma se garantice la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales y la medición exacta de las parcelas y dotaciones en el polígono objeto de la equidistribución y en el resto de polígonos del área de reparto en los que aún no se aprobó definitivamente el instrumento de equidistribución.

6. Cuando el área de reparto contenga más de un sector o más de un ámbito de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo será fijado por el plan general (artículo 99.6 de la LSG).

7. En ningún caso la alteración del aprovechamiento tipo generará derecho indemnizatorio alguno para la propiedad.

CAPÍTULO IV

Polígonos de ejecución

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 237. *Disposiciones generales.*

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento, siendo delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de justa distribución de cargas y beneficios, de cesión y de urbanización en la totalidad de su superficie (artículo 100.1 de la LSG).

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en los artículos 103 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 240 de este reglamento (artículo 100.2 de la LSG).

3. La delimitación de polígonos habrá de garantizar el equilibrio entre los beneficios y cargas dentro de cada área de reparto. A estos efectos, no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 10 % en relación con el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente ni que impliquen una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización (artículo 100.3 de la LSG).

4. La delimitación de los polígonos implicará la concreción de los sistemas generales, o fracción de los mismos, existentes en el área de reparto, que se adscriban a cada uno de los polígonos.

5. En todo caso, de la delimitación poligonal resultarán piezas que permitan una ejecución autónoma y técnicamente congruente.

Artículo 238. *Polígonos con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono excedan de los susceptibles de apropiación por los propietarios incluidos en aquél, los excesos corresponderán al municipio (artículo 101.1 de la LSG).

2. Dichos excesos habrán de destinarse a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto en que se encuentren.

Se tras esta compensación existe aprovechamiento excedentario, habrá de destinarse a cualquiera de los fines del patrimonio municipal del suelo (artículo 101.2 de la LSG).

Artículo 239. *Polígonos con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios, se compensará la diferencia con los excesos de aprovechamiento en otros polígonos del área de reparto que se encuentren en situación inversa (artículo 102 de la LSG).

Artículo 240. *Actuaciones aisladas.*

El municipio podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano o en suelo de núcleo rural para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos en los artículos 129.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 315.1 de este reglamento (artículo 103 de la LSG).

Sección 2.ª Reajuste de la delimitación de los polígonos

Artículo 241. *Objeto y contenido del proyecto de delimitación poligonal.*

1. La delimitación de los polígonos definidos por el planeamiento podrá ser reajustada, de oficio o a instancia de parte, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el planeamiento ni modificar el área de reparto en la que se sitúen.

En cualquier caso, el reajuste cumplirá con lo dispuesto en el artículo 237.3.

2. A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación poligonal que contenga los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación debidamente justificada de propietarios e interesados afectados.
- c) Plano parcelario de información.
- d) Plano del polígono o polígonos del área de reparto según el planeamiento detallado aprobado definitivamente.
- e) Plano del polígono o polígonos redelimitados y de los restantes del área de reparto, todos ellos con indicación de sus lindes y superficie.

Artículo 242. *Legitimidad para la formulación del proyecto de delimitación poligonal.*

1. En el sistema de cooperación, la legitimidad para la formulación del proyecto de delimitación poligonal le corresponde a la Administración actuante o a los propietarios que reúnan el 25 % de la superficie del polígono contenido en el planeamiento aprobado y también en la delimitación que se propone.

2. En el sistema de concierto, la legitimidad para la formulación y presentación a trámite en el ayuntamiento del proyecto de delimitación poligonal le corresponde al promotor del sistema, el cual dispondrá de la titularidad del 100 % de la superficie del polígono contenido en el planeamiento aprobado y también en la delimitación que se propone.

3. En el sistema de compensación, la legitimidad para la formulación y presentación a trámite en el ayuntamiento del proyecto de delimitación poligonal le corresponde a la junta de compensación o, si la misma no estuviera constituida, a los propietarios que reúnan el 50 % de la superficie del polígono contenido en el planeamiento aprobado y también en la delimitación que se propone.

Artículo 243. *Procedimiento de aprobación del proyecto de delimitación poligonal.*

1. Una vez aprobado inicialmente el proyecto de delimitación poligonal por el órgano municipal competente, se someterá a información pública por plazo mínimo de un mes a través de la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, con notificación individualizada a los interesados.

2. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el proyecto de delimitación poligonal se entenderá aprobado por silencio.

CAPÍTULO V

Reglas generales para la equidistribución

Sección 1.ª Principios y criterios

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 244. *Objeto.*

1. La equidistribución tiene por objeto distribuir justamente las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su

aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al municipio (artículo 104.1 de la LSG).

Cualquiera de estas finalidades justifica por si sola la equidistribución, aunque no concurren las otras.

2. Se entenderá por instrumento de equidistribución la agrupación de fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Además, la equidistribución supone la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de su ámbito espacial, el principio de la justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística (artículo 104.2 de la LSG).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

3. A la equidistribución se le aplicarán de forma supletoria las normas de la expropiación forzosa (artículo 104.3 de la LSG).

4. Las previsiones contenidas en el presente capítulo serán de aplicación obligatoria a los instrumentos de equidistribución que se formulen bajo los sistemas de cooperación, concierto y compensación.

Artículo 245. *Legitimidad y competencia para la formulación del proyecto de equidistribución.*

1. La legitimidad para la formulación del proyecto de equidistribución se regirá por las siguientes reglas:

a) En el sistema de cooperación, el proyecto de equidistribución será formulado de oficio por el municipio o por los propietarios que representen, como mínimo, el 25 % de la superficie del polígono.

b) En el sistema de concierto, el proyecto será formulado por el promotor del sistema.

c) En el sistema de compensación, el proyecto será formulado por los propietarios que reúnan más del 50 % de la superficie del ámbito o por la junta de compensación si la misma estuviese constituida.

2. El proyecto deberá estar suscrito por un/una abogado/a y un/una arquitecto/a o ingeniero/a de caminos, canales y puertos, debiendo disponerse de la licenciatura o el grado en dichas titulaciones así como la habilitación profesional procedente.

Subsección 2.^a Titulares y bienes de dominio público

Artículo 246. *Titulares e interesados.*

1. Se tendrán como parte en los expedientes de equidistribución:

a) Los propietarios de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el polígono y, en su caso, en los sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono.

b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el polígono.

c) Los titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.

d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

e) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.

2. Se considerará propietario o titular a quien así conste en el Registro de la Propiedad. En el caso de parcela no inscrita, la propiedad se acreditará mediante la certificación negativa de inscripción expedida por el Registro de la Propiedad y el título de propiedad correspondiente.

3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal cuando:

a) No comparecieren en el expediente los propietarios o tuvieran un domicilio desconocido.

b) Los propietarios estuviesen incapacitados y sin tutor/a o persona que les represente.

4. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal.

5. En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero/a o no residente, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.

Artículo 247. Acreditación de titularidad y superficie.

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la equidistribución están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus parcelas y facilitar su calificación y valoración.

2. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la equidistribución, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que en su caso corresponda.

3. En los procedimientos de gestión y ejecución urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria. Asimismo prevalecerán, de forma motivada, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad siempre que existan signos externos (cierres, caminos, etc.) que constaten de forma pacífica la realidad física alegada.

Con todo, las cuestiones de lindes podrán resolverse en el propio expediente de equidistribución, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

4. En el caso de discrepancia sobre la titularidad de los terrenos, y hasta su resolución por los órganos jurisdiccionales competentes, el proyecto de equidistribución calificará la titularidad de dudosa o litigiosa, y su representación corresponderá a la Administración actuante. Los gastos imputables a sus titulares podrán exigirse, en su caso, por la vía de apremio contra el que resulte vencedor del litigio.

Artículo 248. Bienes de dominio público.

1. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el polígono se entenderán de propiedad municipal, excepto prueba en contrario.

2. Cuando en el polígono existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, excepto prueba en contrario.

3. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fuesen superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Subsección 3.ª Contenido del proyecto de equidistribución

Artículo 249. Contenido.

El contenido de la equidistribución se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las parcelas de origen.
- c) Valoración de derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existente.
- d) Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.
- e) Correspondencia.
- f) Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria.
- g) Gastos de la actuación.

- h) Cuenta de liquidación provisional.
- i) Planos.
- j) Documentación complementaria.

Artículo 250. Memoria.

La memoria del proyecto de equidistribución contendrá los siguientes apartados:

a) Antecedentes con los acuerdos de planeamiento y de gestión que motiven la equidistribución, con indicación de las fechas de publicación en los boletines y diarios oficiales.

b) Delimitación y descripción urbanística del polígono y de los sistemas generales afectados.

c) Se indicarán los datos de superficie, aprovechamiento tipo, edificabilidad, coeficientes de ponderación, dotaciones públicas que no fuesen obtenidas por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga y cuantos otros datos urbanísticos se consideren de interés.

d) Datos identificativos de cada propietario o interesado, así como de los titulares de cargas y gravámenes afectados por la equidistribución.

e) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, valorar las superficies adjudicadas y efectuar las adjudicaciones.

f) Breve descripción de construcciones, cargas y derechos, comprensivo de:

1.º La descripción o indicación de las construcciones existentes en las parcelas de origen, informando si están o no inscritas en el Registro de la Propiedad.

2.º La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.

3.º Las cargas y derechos inscritos sobre las parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las parcelas de resultado.

4.º Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las parcelas de resultado.

g) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.

h) En su caso, indicación o estimación de las parcelas, o parte de las mismas, reservadas para su enajenación con el fin de sufragar los gastos de la actuación.

i) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se proponen así como las circunstancias y peculiaridades que en su caso concurren.

Artículo 251. Descripción de las parcelas de origen.

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las parcelas, partes de las mismas y unidades de aprovechamiento incluidas en el polígono y en los sistemas generales afectos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.

2. El documento se iniciará con una breve memoria en la que se describan, en su caso, las circunstancias especiales de las parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto.

Asimismo, se hará constar la existencia de parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral.

3. El documento incluirá tras la memoria un cuadro resumen en el que consten todas las parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario.

El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

4. Cada parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto, en la que se consignarán los siguientes datos:

- a) Propietario.
- b) Superficie.

- c) Descripción y plano, indicando en ambos casos los lindes y si existe o no construcción alguna sobre la parcela.
- d) Inscripción registral.
- e) Referencia catastral.
- f) Título de adquisición.
- g) Cargas y gravámenes.
- h) Estado posesorio.

En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito de gestión, se describirán en hojas independientes y con los datos anteriores la parcela matriz original, la parcela que se segregue exterior al ámbito y la parcela de origen resultante de la segregación afecta al proyecto.

Se especificarán también respecto de cada parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.

En caso de que el proyecto lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las parcelas de origen que forman parte del polígono, se describirá la parcela agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en el polígono.

Artículo 252. *Valoración de derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes.*

1. Este documento incluirá la descripción, localización y valoración de las edificaciones o construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes en el ámbito del proyecto que sean incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, con el proyecto de equidistribución.

También incluirá las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del plan, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación definitiva de la equidistribución.

2. La valoración económica de los elementos incompatibles deberá estar suscrita por técnico competente y estar amparada en las normas de uso habitual en materia de valoraciones, debiendo estar precedida de la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar la misma.

Artículo 253. *Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.*

1. Este documento localizará y describirá las parcelas de resultado de propiedad privada y pública de carácter patrimonial formadas en virtud del proyecto, incluyendo por lo tanto las que correspondan a la Administración actuante por cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico.

2. Se incluirá en el documento un cuadro resumen de las parcelas.

3. Cada parcela de resultado tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto, en la que se consignarán los siguientes datos:

- a) Denominación de la parcela de resultado.
- b) Adjudicatario.
- c) Superficie.
- d) Descripción, incluyendo la superficie y lindes. En el caso de bienes de la Administración se indicará que se trata de parcelas públicas de carácter patrimonial y, en su caso, su incorporación al patrimonio público del suelo.
- e) Título de adquisición, indicando los casos en que se produce por subrogación de las parcelas originarias, con expresa mención de las mismas, por cesión obligatoria o por cualquier otro título.
- f) Usos según el planeamiento urbanístico.
- g) Edificabilidad máxima.
- h) Cuota de participación según la cuenta de liquidación provisional.
- i) Cargas y gravámenes.
- j) Plano, incluyendo lo dispuesto en los párrafos a), b), c), g) y h), lindes, definición de la zona susceptible de edificación y alineaciones obligatorias. Potestativamente podrán incluirse en el plano otros datos como indicación de retranqueos obligatorios o elementos

arquitectónicos definitorios de la edificación que pueda ser construida, tales como número de plantas, volumen edificable y altura máxima.

Artículo 254. Correspondencia.

Este documento se formalizará en un cuadro que tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

Artículo 255. Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria.

1. Este documento describirá las parcelas dotacionales públicas de cesión al ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Igualmente, describirá las parcelas que deban ser reconocidas a otras administraciones.

En todo caso estas parcelas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes.

2. Cada parcela contendrá la ficha individualizada a la que se refiere el documento de descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial, con los mismos datos referidos en el mismo, si bien en la descripción de las parcelas se indicará expresamente su carácter de dominio público y, en su caso, su incorporación al patrimonio público del suelo.

3. Se incluirá en el documento un cuadro resumen de estas parcelas dotacionales.

Artículo 256. Gastos de la actuación.

1. En este documento se incluirán todos los gastos de urbanización y los generales de la gestión.

2. Se incluirán en los citados gastos los siguientes conceptos:

a) Gastos de gestión, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales, como el coste de elaboración de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución del planeamiento, los honorarios de la dirección técnica de las obras de urbanización y los originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación.

Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos, planimetría digitalizada o estudios de contenido ambiental.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y ejecución del planeamiento, incluyendo las publicaciones y tasas que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

4.º Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

b) El coste de la ejecución material de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios previstas en el planeamiento y en el proyecto de urbanización, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación y mantenimiento de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias, que presten sus servicios, excepto en la parte en la que deban contribuir los propietarios.

Se considerarán gastos de urbanización los gastos de vigilancia, mantenimiento y conservación de las obras hasta su recepción por el ayuntamiento.

c) Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, demolición de construcciones o edificaciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del plan.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie incompatibles con el planeamiento.

d) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno.

e) Los intereses que se deban abonar por el pago de indemnizaciones transcurrido el plazo obligatorio de pago.

f) Cualquier otro asumido en los proyectos de equidistribución y urbanización.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el planeamiento de desarrollo. En otro caso se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser técnicamente justificada.

4. El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente los citados gastos.

Artículo 257. *Cuenta de liquidación provisional.*

Se incluirán los siguientes documentos:

a) Relación y cuadro de propietarios a los que, en su caso, se les sustituya su adjudicación por una indemnización en metálico.

b) Cuadro de compensaciones por excesos y defectos de adjudicación, valorándose el metro cuadrado edificable al precio medio de los solares resultantes.

c) Cuota de participación de cada parcela de resultado en los gastos de la actuación. A estos efectos se aportará un cuadro en el que figuren las parcelas de resultado, sus titulares, superficie, edificabilidad máxima y cuota de participación de cada parcela en los gastos de la actuación.

d) Cuenta de liquidación propiamente dicha, en la que figurarán: el nombre de cada propietario, su aportación, la edificabilidad adjudicada, el importe económico de los costes que se le imputan, la indemnización a su favor, la compensación por exceso o defecto de adjudicación, el saldo final resultante y su cuota de participación en los gastos.

Artículo 258. *Planos.*

Se incluirán los siguientes planos:

a) Plano de situación y emplazamiento.

b) Plano de ordenación de acuerdo con el planeamiento.

c) Plano de información de las parcelas de origen, con inclusión de los lindes, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

d) Plano de los terrenos dotacionales existentes.

e) Plano de la totalidad de parcelas de resultado, incluyendo las dotacionales de cesión obligatoria.

f) Plano de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.

g) Plano de las parcelas dotacionales resultantes.

h) Plano de superposición de las parcelas de origen y de las parcelas de resultado.

Artículo 259. *Documentación complementaria.*

1. Se incorporará como anexo la certificación registral de dominio y cargas de las parcelas incluidas en el ámbito del proyecto.

En el caso de parcelas no inscritas, se acompañará la certificación negativa de no inscripción expedida por el Registro de la Propiedad y el título de propiedad correspondiente.

2. En las actuaciones ejecutadas bajo el sistema de concierto se acompañarán como anexo los estatutos que resulten de aplicación, suscritos por el promotor del sistema, excepto que se trate de propietario o propietaria única.

3. En el caso de que sea necesario efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral, se acompañará como anexo la documentación necesaria a tal fin.

Subsección 4.ª Criterios del proyecto de equidistribución

Artículo 260. *Criterios generales.*

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

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas [artículo 105.1.a) de la LSG].

b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes deberá referirse al momento de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento [artículo 105.1.b) de la LSG].

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, debiendo satisfacerse su importe al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de cargas de urbanización [artículo 105.1.c) de la LSG].

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado [artículo 105.1.d) de la LSG].

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del polígono no destinada a un uso dotacional público habrá de ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución [artículo 105.1.e) de la LSG].

f) El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se calcularán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones [artículo 105.1.f) de la LSG].

g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén ubicadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares [artículo 105.1.g) de la LSG].

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún propietario no permita que se le adjudique una finca independiente, se le adjudicará en pro indiviso con otros propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzara el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico [artículo 105.1.h) de la LSG].

En las adjudicaciones en pro indiviso, la regla general será la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

i) Se promoverá el agrupamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios, evitando su dispersión en distintas parcelas de resultado.

j) El acuerdo aprobatorio de la equidistribución podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las parcelas aportadas, salvo oposición expresa de todos los afectados. A tal fin, el proyecto propondrá las adjudicaciones en parcela independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable ni superficies que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento (artículo 105.2 de la LSG).

Artículo 261. Terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.

1. Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuera necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan (artículo 105.3 de la LSG).

En el caso de tratarse de parcelas que estén parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la parcela que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

En cualquier caso los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de propietarios y adjudicatarios a todos los efectos en el proyecto de equidistribución.

2. Las construcciones que no fuesen respetadas por el plan serán objeto de tasación, procediéndose a su desalojo y demolición.

Artículo 262. *Excesos y defectos de adjudicación.*

Los excesos y defectos de adjudicación no podrán ser superiores al 15 % de los derechos de los adjudicatarios, excepto que ello venga impuesto por las exigencias de la edificación existente y a conservar.

Los referidos excesos y defectos tendrán un carácter excepcional y motivado, priorizándose las adjudicaciones con sujeción a los derechos de cada propietario, procurando no incrementarlos ni reducirlos.

Artículo 263. *Criterios en los sistemas de actuación indirectos.*

En los proyectos de equidistribución que se tramiten en los sistemas de actuación indirectos, para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto en este capítulo. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes referentes a la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes y reglas de adjudicación, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable ni lesivos para el interés público o de terceros.

Artículo 264. *Derecho de realojo y retorno.*

Los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se ejercerán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable (artículo 108 de la LSG).

Subsección 5.ª Procedimiento de aprobación

Artículo 265. *Competencia.*

1. En el sistema de cooperación, la competencia para iniciar el procedimiento del proyecto de equidistribución le corresponde al ayuntamiento y a los propietarios que reúnan el 25 % de la superficie del ámbito.

La competencia para tramitar el proyecto y aprobarlo inicial y definitivamente le corresponde en exclusiva al ayuntamiento.

2. En los sistemas de actuación indirectos, la competencia para iniciar el procedimiento y aprobar inicialmente el proyecto de equidistribución se atribuye a los propios promotores del mismo, siendo el ayuntamiento el competente para resolverlo definitivamente.

Artículo 266. *Simultaneidad.*

1. En caso de que el plan general no estableciera la ordenación detallada del ámbito, podrán tramitarse en expedientes separados el plan de desarrollo y el proyecto de equidistribución, pero la aprobación definitiva de este último estará condicionada a la aprobación previa y con carácter definitivo del plan de desarrollo.

2. En el sistema de compensación, además de lo indicado en el número 1, la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución o compensación estará condicionada a lo siguiente:

- a) Aprobación previa y definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación.
- b) Constitución de la junta de compensación.
- c) Expropiación u ocupación con carácter definitivo de las parcelas de todos los propietarios no incorporados voluntariamente a la junta de compensación.

Artículo 267. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento no podrá iniciarse sin haberse aprobado definitivamente el plan general, salvo en aquellas operaciones de ejecución del planeamiento que deriven de planes especiales formulados en ausencia de plan general y reguladas en los artículos 177.3 y 177.4.

2. El procedimiento se entiende iniciado con el acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada del polígono o, en su caso, del expediente de delimitación poligonal.

Con todo, en el supuesto de tramitación simultánea del proyecto de equidistribución con el plan de desarrollo o con la delimitación poligonal, el procedimiento se entiende iniciado por acuerdo formal de su promotor. Dicho acuerdo no podrá ser anterior a la presentación ante el órgano ambiental correspondiente de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica del planeamiento, con la oportuna documentación, o a la aprobación inicial del proyecto de delimitación poligonal.

3. El acuerdo de inicio del procedimiento será publicado, para general conocimiento, en el Boletín Oficial de la provincia y se notificará a los propietarios afectados. Ambos trámites serán realizados por el ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la adopción del acuerdo.

4. La autorización de obras tras el inicio del procedimiento de equidistribución conllevará la renuncia expresa del propietario al incremento del valor de las mismas.

5. La fecha de inicio del procedimiento determina el momento al que se han de referir las valoraciones de cualquier tipo contenidas en el proyecto de equidistribución.

Asimismo, el inicio del procedimiento determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito o polígono de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la ejecución del planeamiento y del sistema de actuación de que se trate, en especial al pago de los gastos de urbanización que correspondan, con inscripción de tal afectación en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal.

Artículo 268. *Petición de datos al Registro de la Propiedad.*

1. Una vez iniciado el procedimiento de equidistribución, el promotor del mismo deberá solicitar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, la certificación de titularidad y cargas de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de equidistribución.

En la solicitud se expresarán las parcelas, parte de las mismas y los aprovechamientos urbanísticos que resulten incluidos en el ámbito.

2. El registrador o registradora, al tiempo de expedir la certificación antedicha, extenderá anotación expresiva del inicio del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Además de los efectos previstos en la legislación hipotecaria, la práctica de la nota marginal supondrá que los interesados que hagan constar su derecho en el registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. Con todo, en el caso de personarse en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

3. El registrador o registradora también informará sobre las parcelas no inscritas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

Artículo 269. *Aprobación inicial.*

1. En el sistema de cooperación, la aprobación inicial del proyecto de equidistribución corresponde al ayuntamiento.

2. En los sistemas de actuación indirectos, la aprobación inicial del proyecto de equidistribución corresponde al promotor del mismo.

Producida dicha aprobación, deberá remitirse al ayuntamiento el proyecto aprobado debidamente diligenciado y certificación comprensiva del acuerdo.

Si el proyecto aprobado inicialmente estuviera incompleto, el ayuntamiento podrá requerir para que se complete el mismo, con indicación del plazo máximo para ello, o instar una nueva aprobación inicial en el caso de que se advirtiera un manifiesto incumplimiento en su contenido.

Artículo 270. *Información pública.*

1. Una vez aprobado inicialmente el proyecto de equidistribución, y en el caso de los sistemas de actuación indirectos, remitida, además satisfactoriamente, al ayuntamiento la documentación citada en el artículo 269.2, se someterá el proyecto a información pública en el ayuntamiento por un plazo mínimo de un mes mediante:

a) Anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Esta última publicación no será preceptiva en el sistema de concierto.

b) Notificación individualizada a cargo de la Administración actuante a todos los propietarios e interesados en el polígono y en los sistemas generales afectados, considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento. Asimismo, se notificará a los titulares de cargas y gravámenes afectados por la equidistribución.

La notificación incorporará para cada interesado la información contenida a su favor en la cuenta de liquidación provisional y las determinaciones de realojo y retorno del proyecto que le afectasen.

2. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas o por cambios sustanciales en el plan de desarrollo en tramitación, el ayuntamiento acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de información pública.

Artículo 271. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio (artículo 106.2 de la LSG).

El plazo de tres meses se reducirá a un mes en el sistema de concierto.

En los sistemas de actuación indirectos, los citados plazos quedarán en suspenso si fuera necesario efectuar cambios en el proyecto, desde el momento en que se produjera notificación municipal al respecto y hasta que se aportase el proyecto corregido. La inobservancia del requerimiento municipal para efectuar cambios justificados en el proyecto, por un plazo superior a tres meses, habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de actuación.

2. La Administración actuante está facultada para denegar la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de forma motivada y por razones de legalidad.

Además, podrá aprobar definitivamente el proyecto con la condición de introducir en él rectificaciones de carácter menor, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para actuar en consecuencia.

3. El acuerdo de aprobación definitiva relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con el planeamiento, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente según el proyecto.

Podrá acudir ante el Jurado de Expropiación de Galicia en el caso de discrepancia con la valoración aprobada en el proyecto. A tal efecto, el afectado dispondrá del plazo máximo de veinte días, a contar desde la recepción de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, para manifestar por escrito al ayuntamiento su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. En tal caso el ayuntamiento dará traslado de la referida valoración al Jurado de Expropiación de Galicia a efectos de fijar el justo precio.

Artículo 272. Inscripción registral del proyecto de equidistribución.

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de equidistribución, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 107.3 de la LSG).

2. La equidistribución se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación administrativa expedida por el ayuntamiento en la que conste la aprobación definitiva del proyecto y los siguientes documentos del mismo:

a) Memoria, en los términos del artículo 250.

b) Descripción de las parcelas de origen, con el contenido exigido en el artículo 251.

c) Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial, aportando la documentación del artículo 253.3.

d) Correspondencia, según lo dispuesto en el artículo 254.

e) Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria, con el contenido exigido en el artículo 255.2.

f) Plano en el que se contenga la totalidad de las parcelas de resultado y los terrenos dotacionales.

g) Documentación necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral.

La certificación incluirá la justificación, por la administración actuante, de la notificación a todos los propietarios en el expediente de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación definitiva del proyecto.

3. El promotor del proyecto de equidistribución actualizará en el Catastro la titularidad y configuración de las parcelas tras su aprobación definitiva.

Artículo 273. *Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto.*

Se entienden como operaciones jurídicas complementarias a un proyecto de equidistribución los documentos o datos que completan o aclaran sus determinaciones, sin alterar en ningún momento su contenido sustancial.

Las operaciones jurídicas complementarias, que no se opongan al plan que se ejecute ni al proyecto de equidistribución definitivamente aprobado, podrán ser aprobadas sin información pública por el ayuntamiento, quien deberá reflejarlas en certificación administrativa que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad por el promotor del proyecto.

Las demás modificaciones en el proyecto de equidistribución no podrán aprobarse sin que previamente se de audiencia a todos los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la modificación requerida. En cualquier caso, estas modificaciones no afectarán al contenido de la cuenta de liquidación provisional.

Subsección 6.^a Efectos de la aprobación

Artículo 274. *Efectos jurídico-reales.*

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

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

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas correspondientes.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los costes inherentes al sistema de actuación correspondiente (artículo 107.1 de la LSG).

2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas parcelas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas parcelas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

Cuando no haya una exacta correspondencia entre las parcelas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

3. La aprobación definitiva del instrumento de equidistribución habilita a la Administración para proceder a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización (artículo 107.2 de la LSG).

En los sistemas de actuación indirectos, la referida habilitación se extiende también a su promotor hasta el momento de la recepción de las obras de urbanización. Con todo, la

ocupación de terrenos en el sistema de compensación exigirá la previa constitución en depósito o el pago de las indemnizaciones por los derechos que se extingan.

Artículo 275. Efectos económicos.

1. La totalidad de los costes de la urbanización y los generales del planeamiento y de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan (artículo 114.1 de la LSG).

2. El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (artículo 114.2 de la LSG).

3. Cuando las circunstancias lo aconsejen, el promotor del sistema de la actuación podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas. El acuerdo fijará el plazo de pago, el tipo de interés aplicable y las garantías que deban constituirse.

4. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

Con todo, resultará necesario acreditar el pago de las indemnizaciones por los derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes e incompatibles con el planeamiento y por los defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico, conforme a las siguientes reglas:

a) El pago de las indemnizaciones a los beneficiarios podrá realizarse por el promotor del sistema de actuación en metálico, mediante su compensación con gastos de urbanización o en la forma que las partes acuerden.

b) El pago de las indemnizaciones, efectuado en cualquiera de las formas citadas en la letra anterior y transcurrido el plazo obligatorio de pago según la legislación estatal de expropiación forzosa a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, devengará a favor del beneficiario el interés legal del dinero.

c) A quien resulte acreedor neto, por ser su importe acreedor superior al deudor, se le indemnizará el saldo resultante antes de iniciar las obras de urbanización, salvo acuerdo en contrario formalizado con el promotor del sistema de actuación, aplicándose igualmente las prescripciones en cuanto al pago de intereses.

5. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la equidistribución.

Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

6. A todos los efectos se entenderá que los saldos de la equidistribución son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los propietarios y el promotor del sistema de la actuación.

En caso de impago, procederá la vía de apremio o la expropiación de las parcelas afectadas a favor del promotor de la actuación o, previo acuerdo con este último, a favor del ayuntamiento.

7. Podrán enajenarse los terrenos reservados para atender los gastos de la actuación o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir en este caso como forma de pago la entrega de aprovechamiento lucrativo en sustitución del importe total o parcial de la inversión de las obras.

Artículo 276. Afección de las parcelas de resultado.

Las parcelas resultantes del acuerdo de aprobación definitiva de la equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, al pago de los gastos reflejados en el proyecto para cada una de ellas y, en todo caso, a lo que finalmente corresponda según la cuenta de liquidación definitiva.

Artículo 277. *Extinción o transformación de derechos y cargas.*

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, fijándose su importe en el mencionado acuerdo (artículo 109.1 de la LSG).

2. En los supuestos de subrogación real, si existieran derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la equidistribución declarará su extinción, fijando la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo (artículo 109.2 de la LSG).

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y las características de la nueva finca fueran incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que deberían recaer sobre ellos, las personas a quienes estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga se hubiera valorado. El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria (artículo 109.3 de la LSG).

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán cargas de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos (artículo 109.4 de la LSG).

Subsección 7.^a Liquidación definitiva

Artículo 278. *Disposiciones generales.*

1. La liquidación definitiva de la equidistribución tendrá lugar cuando el ayuntamiento reciba íntegramente las obras de urbanización del polígono.

2. La liquidación definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la cuenta de liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad al dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si, con posterioridad a la aprobación de la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La cuenta de liquidación definitiva tendrá el mismo contenido que el exigido para la cuenta de liquidación provisional.

6. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el número 3, en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos previa justificación en el expediente de equidistribución.

Artículo 279. *Procedimiento de aprobación.*

1. La cuenta de liquidación definitiva será formulada por el promotor del sistema de actuación, con indicación de las causas que la hacen necesaria.

2. En el sistema de cooperación, la cuenta de liquidación definitiva será objeto de aprobación inicial por el ayuntamiento, trámite posterior de información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva también por el ayuntamiento.

La información pública será notificada a todos los propietarios e interesados afectados, debiendo además ser publicada para general conocimiento en el Boletín Oficial de la provincia.

3. En el sistema de concierto únicamente será necesario que su promotor notifique al ayuntamiento la cuenta de liquidación definitiva y un certificado comprensivo de su aprobación por la totalidad de los propietarios.

4. En el sistema de compensación, la cuenta de liquidación definitiva será aprobada inicialmente por la junta de compensación, quien deberá remitirla debidamente diligenciada a la Administración actuante junto con un certificado comprensivo del acuerdo aprobatorio de la misma expedido por la persona que ocupe la secretaría de la junta.

Recibida dicha documentación en el ayuntamiento, se someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante notificación a todos los propietarios e interesados afectados y publicación en el Boletín Oficial de la provincia.

Con carácter posterior se procederá por el ayuntamiento a su aprobación definitiva.

5. Transcurridos tres meses desde la conclusión del trámite de información pública sin resolución expresa, la cuenta de liquidación definitiva se entenderá aprobada por silencio en los sistemas de cooperación y compensación.

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

Artículo 280. Objeto.

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

Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento (artículo 110.1 de la LSG).

Salvo acuerdo en contrario, que deberá constar en el expediente, la compensación en metálico se deberá abonar en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto. En caso de impago procederá la vía de apremio contra el obligado al pago.

A efectos de calcular el valor de las parcelas afectadas se tendrá en cuenta la normativa estatal sobre valoraciones en lo que respecta a la valoración del suelo, y las normas de uso habitual en materia de valoraciones para las construcciones u otros elementos.

2. La normalización efectuará las operaciones de reorganización de la propiedad que resultaran precisas a fin de definir, de conformidad con el plan, los nuevos linderos de las parcelas afectadas. Se incluyen dentro de estas operaciones las de supresión o creación de nuevas parcelas incluidas en el ámbito de la normalización.

3. La normalización podrá hacerse por manzanas completas, parte de ellas o ámbitos equivalentes, pudiendo afectar a las edificaciones existentes.

4. La delimitación de zonas de normalización de fincas competecerá al ayuntamiento y podrá estar ya contenida en el planeamiento que contenga la ordenación detallada o efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.

Artículo 281. Proyecto de normalización de fincas.

El expediente de normalización de fincas conlleva el deber de formular un proyecto por su promotor, en el que se incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.

- c) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251.
- d) Cuenta de compensaciones económicas, cuando proceda, incluyendo la identificación de las personas obligadas al pago, las beneficiarias, los importes objeto de compensación y las valoraciones efectuadas al efecto.
- e) Plano parcelario de información.
- f) Plano que contenga la delimitación exacta del ámbito de la normalización.
- g) Plano de fincas normalizadas.

Artículo 282. *Procedimiento de aprobación del proyecto de normalización de fincas.*

1. El procedimiento podrá iniciarse en cualquier momento de oficio o a instancia de parte interesada. En este último caso será necesario obtener, con anterioridad a la presentación del proyecto, la aceptación municipal al ámbito de normalización de fincas si el mismo no se contuviera en el planeamiento con la ordenación detallada.
2. Deberá acreditarse la aceptación de los propietarios que reúnan, como mínimo, el 50 % de la superficie del ámbito del proyecto de normalización.
3. El órgano municipal competente aprobará inicialmente el proyecto y lo someterá a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.
4. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente deberá otorgar la aprobación definitiva.
5. Con carácter posterior a la aprobación definitiva del proyecto, su promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad la nueva configuración física de las parcelas.
A tal efecto deberá remitirse al Registro de la Propiedad una certificación administrativa expedida por el ayuntamiento en la que se incluya el acuerdo de aprobación definitiva y se hagan constar las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las parcelas a las que afecte al acuerdo.
6. Igualmente, con carácter posterior a la aprobación definitiva del proyecto, su promotor instará del Catastro la actualización de la titularidad y nueva configuración física de las parcelas.

CAPÍTULO VI

Sistemas de actuación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 283. *Clases de sistemas de actuación.*

1. Los polígonos se desarrollarán por el sistema de actuación que el planeamiento determine en cada caso (artículo 111.1 de la LSG).
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
 - a) Sistemas de actuación directos:
 - 1.º Cooperación.
 - 2.º Expropiación.
 - b) Sistemas de actuación indirectos:
 - 1.º Concierto.
 - 2.º Compensación (artículo 111.2 de la LSG).

Artículo 284. *Elección del sistema de actuación.*

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran (artículo 112.1 de la LSG).

2. La determinación del sistema de actuación habrá de incluirse obligatoriamente en el plan general.

En cualquier caso, el sistema de actuación podrá ser modificado en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin perjuicio del procedimiento específico dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 285. *Procedimiento de modificación del sistema de actuación ajeno al planeamiento.*

1. Además de las facultades atribuidas a los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada para modificar el sistema de actuación, dicha modificación podrá también producirse de oficio o a instancia de los particulares interesados según lo dispuesto en el presente artículo.

2. La solicitud del cambio de sistema de actuación directo a indirecto deberá estar formulada:

a) Si se pretende un sistema de concierto, por el promotor del sistema previa acreditación de la titularidad de la totalidad de la superficie del polígono y de los sistemas generales afectos.

b) Si se pretende un sistema de compensación, por los propietarios que reúnan y acrediten cuando menos la titularidad del 50 % de la superficie del polígono y de los sistemas generales afectos.

El cambio de sistema de actuación indirecto a directo se aplicará en los supuestos indicados en este reglamento y cuando se incumplan los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos. El cambio de sistema no se materializará si los afectados ofrecen en el período de información pública garantías bastantes de los deberes y trámites de urbanización pendientes y las formalizan conjuntamente en el plazo y términos que acuerde el ayuntamiento.

3. El órgano municipal competente procederá a la aprobación inicial del cambio de sistema de actuación y someterá el expediente a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y notificación individualizada a los propietarios afectados.

4. Finalizado el trámite de información pública, el ayuntamiento aprobará definitivamente la modificación del sistema de actuación.

Artículo 286. *Cumplimiento de las previsiones de gestión y urbanización establecidas.*

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización habrá de ser desarrollado en los plazos establecidos al efecto (artículo 113.1 de la LSG).

2. El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios se considerará cumplido con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución (artículo 113.2 de la LSG).

3. El deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización (artículo 113.3 de la LSG).

4. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifestasen su interés en desarrollar la actuación y garantizaran el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos, integrándose en el proceso de ejecución que se desarrolle (artículo 113.4 de la LSG).

5. Si la falta de ejecución del plan fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio (artículo 113.5 de la LSG).

Sección 2.ª Sistema de cooperación

Artículo 287. Determinaciones generales.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a ellos (artículo 116.1 de la LSG).

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono (artículo 116.2 de la LSG).

3. El procedimiento, contenido y demás normativa aplicable a la reparcelación se ajustará a lo dispuesto en la sección primera del capítulo V del presente título de este reglamento.

Artículo 288. Colaboración de los propietarios. Asociaciones administrativas de cooperación.

1. Los propietarios que representen, como mínimo, el 25 % de la superficie del polígono podrán ofrecer su colaboración al municipio.

2. La colaboración de los propietarios que reúnan la superficie indicada en el número 1, podrá formalizarse mediante la constitución de una asociación administrativa de cooperación. La pertenencia a la asociación será voluntaria y no podrá constituirse más de una en un mismo ámbito. En cuanto a la constitución y régimen jurídico de las referidas asociaciones, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo VIII del presente título.

3. La colaboración de los propietarios se concretará en las siguientes funciones:

a) Ofrecer a la Administración actuante propuestas y sugerencias referentes a la formulación, gestión y ejecución del planeamiento.

b) Formular el proyecto de equidistribución.

4. En el supuesto de que los propietarios que reúnan la superficie indicada en el número 1 llegaran a presentar el proyecto de equidistribución, el ayuntamiento estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas a tal efecto.

Artículo 289. Cargas de la urbanización.

1. El ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago de los gastos de la actuación incurridos que les correspondan. El pago deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

2. El ayuntamiento podrá exigirles a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de la actuación. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses. El pago se sujetará a las mismas reglas enunciadas en el número anterior.

3. El ayuntamiento podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, acordar con los propietarios afectados un fraccionamiento o aplazamiento en el pago de los gastos de la actuación. El acuerdo fijará el plazo de pago, el tipo de interés aplicable y las garantías que deban constituirse.

4. En cualquiera caso resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 275.

Sección 3.ª Sistema de expropiación

Subsección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 290. Determinaciones generales.

1. Mediante este sistema, la Administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono y ejecuta las obras de urbanización (artículo 117.1 de la LSG).

2. La expropiación se aplicará por polígonos completos y abarcará todos los bienes y derechos incluidos en los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 119 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 294 de este reglamento (artículo 117.2 de la LSG).

3. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Su pago efectivo podrá realizarse:

a) En metálico.

b) Mediante acuerdo con el expropiado, en especie, asignándole aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal o bienes afectos al patrimonio municipal del suelo, todo ello en correspondencia con el valor fijado como justiprecio, y previa valoración técnica del aprovechamiento transmitido.

El pago del justiprecio solo se hará efectivo, consignándose en caso contrario su importe, en la forma determinada por la legislación básica del Estado (artículo 117.3 de la LSG).

4. La Administración expropiante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta o seguir el expediente de valoración individual de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

5. Los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se ejercerán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable.

Subsección 2.^a Tasación conjunta

Artículo 291. *Titulares e interesados.*

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario del bien o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien así conste en el Registro de la Propiedad. En caso de parcela no inscrita, la propiedad se acreditará mediante la certificación negativa de inscripción expedida por el Registro de la Propiedad y el título de propiedad correspondiente.

3. Se entenderán también las diligencias con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre el objeto expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que les pueda corresponder.

4. También será parte en el expediente quien presente títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar.

5. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares o tuvieran un domicilio desconocido, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente.

6. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal.

Artículo 292. *Contenido del proyecto de expropiación.*

En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, se formulará un proyecto con los siguientes documentos:

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con descripción de bienes y derechos afectados y relación de las personas titulares.

b) Fijación de precios, con valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las cuales se contendrá no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
- e) Plano de situación.
- f) Plano de información urbanística.
- g) Plano parcelario, con referencia a todos los elementos físicos afectados.

Artículo 293. Procedimiento de aprobación y efectos.

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud municipal al Registro de la Propiedad instando la expedición de la certificación de dominio y cargas de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de expropiación.

El registrador o registradora, al tiempo de expedir la certificación antedicha, extenderá anotación expresiva del inicio del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

El registrador o registradora también informará sobre las parcelas no inscritas, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados en el artículo 292, será aprobado inicialmente y expuesto al público por plazo de un mes, para que aquellas personas que pudieran resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo concerniente a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Diario Oficial de Galicia» y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia (artículo 118.3 de la LSG).

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a aquellas personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación (artículo 118.4 de la LSG).

5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oír a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de las personas interesadas (artículo 118.5 de la LSG).

6. Emitido informe sobre las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal o autonómico que sea competente. Se entiende que el órgano autonómico competente será la persona titular de la consellería expropiante (artículo 118.6 de la LSG).

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

En tal caso, se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente (artículo 118.7 de la LSG).

8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad (artículo 118.8 de la LSG).

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda (artículo 118.9 de la LSG).

10. El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados (artículo 118.10 de la LSG).

La ocupación comporta la necesidad de levantar un acta en los términos contenidos en la legislación estatal.

11. El pago o depósito del importe de la valoración establecida surtirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin

perjuicio de que continúe la tramitación del procedimiento para la definitiva fijación del justiprecio (artículo 118.11 de la LSG).

12. Con posterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de expropiación, se procederá por el ayuntamiento a la inscripción registral de las parcelas en los términos contenidos en la legislación estatal y a instar del Catastro la actualización de su configuración y titularidad.

Subsección 3.ª Exclusión de la expropiación

Artículo 294. *Disposiciones generales.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, el órgano expropiante podrá, de oficio o a instancia de parte, excluir de la misma determinados bienes y los terrenos edificados compatibles con el uso establecido por el plan que se ejecuta, cuando ello no dificulte los objetivos de la actuación y el propietario se comprometa a participar en el proceso de ejecución en las condiciones y términos que se fijen por acuerdo de la Administración actuante (artículo 119.1 de la LSG).

2. En ningún caso podrá acordarse la exclusión si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos (artículo 119.2 de la LSG).

Asimismo, las parcelas excluidas no podrán estar afectas a dotaciones públicas ni afectar u obstruir en forma alguna la ejecución de las obras de urbanización o los objetivos básicos del planeamiento.

3. Cuando en los terrenos que vayan a excluirse de la expropiación resultase necesario efectuar una nueva distribución de parcelas para, en el ámbito excluido, hacer posible el reparto de cargas y beneficios, los propietarios formularán un proyecto de equidistribución que será aprobado por la Administración actuante siguiendo el procedimiento regulado en los artículos 106 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 265 a 273 de este reglamento (artículo 119.3 de la LSG).

4. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución por parte de los propietarios de los bienes excluidos determinará la expropiación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio (artículo 119.4 de la LSG).

Artículo 295. *Procedimiento.*

1. La resolución de la exclusión deberá estar precedida de un período de información pública por el plazo de un mes, que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia o en el «Diario Oficial de Galicia», y se notificará a los propietarios afectados.

2. La resolución fijará las condiciones y términos en los que el propietario excluido deberá vincularse a la gestión urbanística y las garantías para su cumplimiento.

3. La resolución se aceptará por el propietario en documento administrativo en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual la exclusión quedará sin efecto.

4. Las parcelas objeto de exclusión del expediente expropiatorio serán inscritas en el Registro de la Propiedad quedando afectas al cumplimiento de las obligaciones contraídas y los deberes urbanísticos en los términos dispuestos por la normativa reguladora en materia registral y urbanística.

Sección 4.ª Sistema de concierto

Artículo 296. *Características del sistema.*

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, salvo los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen solidariamente la actuación (artículo 120.1 de la LSG).

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único o el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación (artículo 120.2 de la LSG).

Artículo 297. Formas de gestión del sistema.

1. En el sistema de concierto la gestión podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución en escritura pública, por todos los propietarios, de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación.

b) A través de una sociedad mercantil constituida a tal efecto, siempre que en su capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados (artículo 121.1 de la LSG).

El municipio estará representado en la entidad urbanística de gestión y en la sociedad mercantil.

2. Cualquiera de los agentes citados en el apartado anterior tendrá la obligación de formular un proyecto de equidistribución ajustado al contenido de los artículos 105 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 260 a 264 de este reglamento, así como unos estatutos por los que se regirá la actuación, salvo que se trate de propietario o propietaria única (artículo 121.2 de la LSG).

El contenido de los estatutos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 300.

3. El proyecto de equidistribución será aprobado según el procedimiento establecido en los artículos 265 a 273.

4. La constitución en escritura pública de la entidad urbanística de gestión y de la sociedad mercantil podrá efectuarse en cualquier fase de la tramitación del proyecto de equidistribución y, como máximo, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del mismo. Hasta ese momento, tendrá plenos efectos la formalización de las mismas en documento privado, siempre que este cumpla con el resto de requisitos señalados en el apartado primero de este artículo (artículo 121.4 de la LSG).

5. Tanto a la entidad urbanística de gestión como a la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse como miembros o socios personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas (artículo 121.5 de la LSG).

Sección 5.ª Sistema de compensación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 298. Concepto.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan y se constituyen en junta de compensación (artículo 122 de la LSG).

Subsección 2.ª Proyecto de estatutos y de bases de actuación

Artículo 299. Iniciativa y superficie exigida.

1. La aplicación del sistema de compensación requerirá que los propietarios presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación y que en el momento de su aprobación definitiva superen el 50 % de la superficie del polígono. El proyecto indicado podrá presentarse en el ayuntamiento simultáneamente con el planeamiento detallado o mientras el mismo esté en tramitación y, como máximo, en el plazo de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del referido planeamiento.

2. El proyecto será presentado en el ayuntamiento junto con una certificación suscrita por persona que actúe en representación debidamente justificada de los propietarios. Dicha certificación acreditará, por cualquier medio válido en derecho, la titularidad y superficie de

las parcelas de los propietarios promotores del proyecto, con indicación de sus datos personales a efectos de notificaciones.

3. La falta de presentación del proyecto en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado, habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de actuación.

No obstante, tendrá plenos efectos el proyecto presentado con carácter anterior a la aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación por parte de la Administración actuante.

Artículo 300. Contenido de los estatutos.

Los estatutos de las juntas de compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.
- b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión del polígono que constituye su objeto y de los sistemas generales que hayan de participar en el mismo.
- d) Instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, con indicación de las fechas de aprobación y publicación de los mismos.
- e) Duración.
- f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros.

La incorporación de los cotitulares de una parcela a la junta de compensación podrá ser total, mediante la aportación de toda la parcela a la junta, o parcial, si no todos los propietarios de la misma consintiesen su incorporación.

En el caso de incorporación parcial se observarán las siguientes reglas:

1.^a Se entenderá incorporada a la junta de compensación la cuota indivisa de la superficie de la parcela que corresponda a los comuneros que solicitasen su incorporación, expresada en metros cuadrados según el cálculo sobre el conjunto total de la parcela.

2.^a No resultará necesario que todos los comuneros estén de acuerdo en la incorporación parcial de algunos de ellos, ni tampoco que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables a la incorporación parcial.

3.^a No será procedente la designación del representante referido en la circunstancia siguiente.

g) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.^a Los cotitulares de una parcela o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el ayuntamiento.

2.^a Las personas jurídicas y las empresas urbanizadoras deben ser representadas por una persona física.

3.^a En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la junta de compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4.^a En el caso de usufructo la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

h) Condiciones o requisitos para la incorporación a la junta de empresas urbanizadoras o personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de las obras.

i) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

Como mínimo, deberá preverse un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o presidenta y un secretario o secretaria.

Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este último caso, de un representante que sea persona física.

j) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con

expresión de los casos excepcionales en que tales votos no sean proporcionales a la cuota de participación de cada propietario.

k) Derechos y obligaciones de sus miembros.

l) Determinación de los medios económicos de la junta y reglas para la exacción de aportaciones que, con carácter tanto ordinario como extraordinario, pudieran acordarse. Periodicidad de la rendición de cuentas y modo en el que se ha de efectuar.

m) Libros sociales y contables que la junta habrá de llevar obligatoriamente, sin perjuicio de los que exijan las normas tributarias.

n) Expresión de los recursos que, con arreglo a derecho, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

ñ) Normas sobre su disolución y liquidación.

Artículo 301. *Contenido de las bases de actuación.*

1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para valorar las parcelas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la equidistribución cuando así se acuerde por unanimidad.

b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las parcelas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

d) Criterios de valoración de las parcelas resultantes.

e) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

f) Procedimiento para contratar, de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia, la ejecución de las obras de urbanización. En su caso, procedimiento para contratar las obras de edificación.

g) Reglas para la adjudicación de parcelas a los miembros de la junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la junta de compensación que darán lugar a la expropiación u ocupación de sus bienes o derechos.

i) Forma y plazos en que los propietarios de parcelas o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la junta.

j) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

k) Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

Artículo 302. *Aprobación inicial e información pública.*

El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial, publicará el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión y lo someterá a información pública por plazo de un mes. De forma simultánea, lo notificará de forma individual a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales en el polígono, a fin de que, por idéntico término, formulen las alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y estatutos y soliciten su incorporación.

Al fin de la incorporación, tanto el anuncio como la notificación informarán del derecho de los propietarios no promotores del proyecto de adherirse e incorporarse al mismo y, con ello, a la futura junta de compensación, debiendo formularse la incorporación mediante escrito dirigido al ayuntamiento dentro del plazo que dure la información pública. Se acompañará al citado escrito la documentación acreditativa de la titularidad de la/s parcela/s del propietario.

Artículo 303. *Aprobación definitiva.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación quedará condicionada a la previa aprobación definitiva del planeamiento que contemple la ordenación detallada.

2. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente deberá otorgar la aprobación definitiva en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado por silencio administrativo siempre que se hubiera producido anteriormente la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada.

3. Un representante del municipio formará parte del órgano rector de la junta de compensación en todo caso, siendo designado en el acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos (artículo 123.5 de la LSG).

En el caso de que no se apruebe con carácter expreso el proyecto de estatutos y de bases de actuación, el ayuntamiento deberá designar la persona representante del municipio antes de que se constituya la junta de compensación.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará:

a) A todos los propietarios que promovieron el proyecto de estatutos y de bases de actuación, requiriéndoles para constituir la junta de compensación en el plazo máximo de tres meses contados desde la aprobación definitiva del proyecto.

b) Al resto de propietarios del polígono y de los sistemas generales afectados, indicándoles que podrán igualmente adherirse a la junta de compensación en el plazo máximo de tres meses contados desde la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación, en igualdad de derechos y obligaciones que los propietarios promotores del proyecto. Asimismo se les informará de que la falta de incorporación a la junta de compensación comportará la expropiación u ocupación de sus parcelas en favor de la misma.

Transcurrido el plazo previsto en este número, se entenderá que los propietarios que no manifiesten su voluntad expresa de incorporarse a la junta de compensación renuncian a adherirse a la misma, con los mismos efectos y consecuencias de la renuncia expresa. En todo caso, la incorporación será posible si no obstaculiza el desarrollo del proceso y lo aprueba la junta de compensación, de conformidad con sus estatutos.

5. La modificación del proyecto de estatutos y de bases de actuación se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

Artículo 304. *Modelo general municipal de estatutos y de bases de actuación.*

1. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos de la junta de compensación recogido en los artículos 302 y 303 si el ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos y los propietarios que superen el 50 % de la superficie del polígono hubieran consentido su aplicación.

2. Dicho modelo general incorporará el contenido regulado en los artículos 300 y 301.

Una vez redactado, el ayuntamiento someterá el modelo general al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión. Finalizado el trámite de información pública, el ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

3. Se podrán acoger al modelo general los propietarios que superen el 50 % de la superficie de cualquiera de los polígonos de gestión del municipio.

El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo fehaciente en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan que contenga la ordenación detallada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 299.3.

Producido dicho consentimiento, el ayuntamiento deberá efectuar la designación de la persona representante del municipio y practicar las notificaciones exigidas para el procedimiento de aprobación ordinario según lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo 303.

Subsección 3.ª Junta de compensación

Artículo 305. *Naturaleza y constitución.*

1. La junta de compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines (artículo 123.4 de la LSG).

2. La junta de compensación habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de estatutos y bases de actuación, o, en su caso, desde que los propietarios hubieran consentido la aplicación del modelo general de bases y estatutos aprobado por el municipio.

3. La junta de compensación se constituirá en escritura pública o documento protocolizado notarialmente.

4. La junta quedará integrada:

a) Por los propietarios de parcelas del polígono y de los sistemas generales afectados que acepten el sistema.

b) Por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono, ya tengan carácter demanial o patrimonial.

c) En su caso, por las empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión del polígono.

5. En el documento notarial de constitución deberá constar:

a) Relación de los propietarios que integran voluntariamente la junta de compensación y, en su caso, de las empresas urbanizadoras.

b) Relación de las parcelas de las que son titulares.

c) Acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito fue plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las parcelas que la componen, habiéndose adoptado las medidas oportunas sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.

d) Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.

e) Proyecto de estatutos y de bases de actuación, debidamente diligenciado por la persona que ocupe el cargo de secretario del ayuntamiento, o certificación expedida por la misma persona comprensiva del acuerdo municipal por la que se aprobó dicho proyecto.

Además de los propietarios que constituyen la junta de compensación, deberá también suscribir el documento notarial de constitución la persona representante del municipio que forme parte de la misma y, en su caso, las personas representantes de las empresas urbanizadoras.

6. Constituida la junta de compensación en los términos expuestos, se dará traslado al ayuntamiento de una copia autorizada de la escritura, lo que determinará la adquisición de su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Artículo 306. *Habilitación a la junta de compensación para la expropiación u ocupación de parcelas.*

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la junta de compensación, esta podrá solicitar del municipio la expropiación de sus fincas, teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación de dichas fincas en favor de la junta de compensación, a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas.

La expropiación de las parcelas de los propietarios no incorporados a la junta de compensación se regirá por lo dispuesto en la sección 3ª del presente capítulo. La ocupación de parcelas se rige por lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 307. *Ocupación de parcelas.*

1. El proyecto de ocupación de las parcelas de los propietarios no incorporados a la junta de compensación contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.
- c) Cálculo y determinación de los aprovechamientos urbanísticos reconocidos a los propietarios ocupados y a la junta de compensación, con indicación de los criterios utilizados, que no podrán ser contrarios a la ley ni al planeamiento. Se incluirán los criterios utilizados para determinar los costes de la actuación, la valoración del suelo y, en general, todos aquellos necesarios para garantizar los derechos de los afectados.
- d) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251. Se indicarán además los aprovechamientos urbanísticos reconocidos a los afectados.
- e) Plano parcelario de información.
- f) Plano de las parcelas objeto de ocupación.

2. El proyecto de ocupación será objeto de aprobación inicial por el ayuntamiento, trámite posterior de información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva también por el ayuntamiento.

La información pública será notificada a los propietarios afectados, debiendo, además, ser publicada para general conocimiento en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

3. La aprobación definitiva del proyecto de ocupación reconocerá a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada, con la reducción adecuada para compensar las cargas de urbanización correspondientes.

En este último caso, aunque los terrenos hubieran quedado directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, la junta de compensación sólo actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenezcan a los propietarios incorporados voluntariamente a la misma.

En todo caso, si los propietarios afectados por la ocupación demostrasen que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con la que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada durante el periodo que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, en el seno del proyecto de compensación, o a la expropiación de su derecho.

Artículo 308. *Proyecto de compensación.*

De acuerdo con lo establecido en las bases de actuación, la junta de compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación.

El proyecto de compensación se regirá por lo dispuesto en la sección 1.ª, capítulo V, de este título.

Artículo 309. *Junta de compensación y transmisión de terrenos.*

1. La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que determina la legislación estatal (artículo 126.1 de la LSG).

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos (artículo 126.2 de la LSG).

3. La transmisión a la administración correspondiente de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de la ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación (artículo 126.3 de la LSG).

Artículo 310. *Financiación de las obras de urbanización.*

1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la junta podrá disponer, mediante su enajenación, de las parcelas que se reservaron a tal fin en el proyecto de equidistribución.

2. Las juntas de compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las parcelas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas para la realización de las obras de urbanización.

3. Para realizar los actos señalados en los dos números anteriores, será necesario el acuerdo del pleno de la junta de compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los estatutos como competencia de sus órganos de gobierno. En este caso se entenderá que actúan en representación de aquella, sin necesidad de acuerdo expreso.

Artículo 311. *Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa del polígono y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiera establecido (artículo 127.1 de la LSG).

Asimismo será responsable del resto de obligaciones que se contengan en el planeamiento, en el proyecto de estatutos y de bases de actuación y en el presente reglamento.

En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

El incumplimiento por parte de la junta de compensación de cualquiera de las obligaciones expuestas habilitará a la administración actuante para sustituir el sistema de actuación.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y por este reglamento habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (artículo 127.2 de la LSG).

3. Las cantidades adeudadas a la junta de compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la junta de compensación al municipio (artículo 127.3 de la LSG).

4. Tanto de optarse por la expropiación como por la vía de apremio, no podrá instarse ninguno de tales procedimientos hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la junta de compensación.

De optarse por la vía de la expropiación, el pago de las cantidades debidas a la junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. A efectos de acreditar la deuda de un propietario con la junta de compensación, será título suficiente la certificación expedida por el secretario o secretaria de la junta de compensación.

6. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la junta de compensación incurra en infracciones firmes calificadas de graves o muy graves según la legislación urbanística, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y sustituir el mismo.

Artículo 312. *Adopción e impugnación de los acuerdos de la junta de compensación.*

1. Los acuerdos de la junta de compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los estatutos exijan una mayoría cualificada (artículo 123.6 de la LSG).

2. Los acuerdos de la junta de compensación serán recurribles ante el municipio (artículo 123.7 de la LSG) en el plazo de un mes desde su adopción mediante recurso de alzada, sin perjuicio de los recursos de carácter interno que, en su caso, establecieran los estatutos. La resolución del recurso por parte del municipio agotará la vía administrativa.

3. Los miembros de la junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la junta de compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las parcelas de aquellos y de acuerdo con el

procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la junta de compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento que se ejecute.

Artículo 313. *Sustitución del sistema de compensación.*

1. En el supuesto de que no se consiga la participación voluntaria de propietarios que representen la superficie requerida para la determinación del sistema de compensación y aprobación de estatutos, bases de actuación y proyecto de compensación, aquellos que estén dispuestos a promover la ejecución podrán solicitar del municipio la sustitución del sistema por alguno de los sistemas de actuación directos (artículo 128.1 de la LSG).

2. Los propietarios que formulen esta petición y se comprometan a hacer efectivas sus obligaciones conservarán la plenitud de sus derechos, pudiendo realizar las operaciones de colaboración previstas en los sistemas de actuación directos siempre que cumplan las condiciones establecidas para cada supuesto (artículo 128.2 de la LSG).

Artículo 314. *Disolución y liquidación.*

La disolución y la liquidación de las juntas de compensación se sujetarán a lo dispuesto en sus estatutos y a lo indicado en el artículo 328.

CAPÍTULO VII

Obtención de terrenos de sistemas generales y locales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 315. *Obtención del suelo de los sistemas generales y locales.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo urbano consolidado, de núcleo rural o rústico, y a sistemas locales en suelo urbano consolidado y en suelo de núcleo rural se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio público municipal del suelo (artículo 129.1 de la LSG).

2. Tanto en el supuesto del convenio como en el caso de la permuta forzosa, los técnicos municipales tasarán previamente el valor de los terrenos a obtener y el de los aprovechamientos o suelos municipales conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal aplicable (artículo 129.2 de la LSG).

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable o, en su caso, en suelo rústico incluido en un área de reparto y los destinados a sistemas locales en suelo urbano no consolidado, actuaciones integrales en suelo de núcleo rural y en suelo urbanizable se obtendrán:

- a) Por cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto y en el correspondiente polígono.
- b) Por ocupación directa.
- c) Por permuta forzosa.
- d) Mediante expropiación forzosa.
- e) Por convenio urbanístico entre la Administración y el propietario (artículo 129.3 de la LSG).

4. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en un polígono o sector y de los terrenos de los sistemas locales comprende también la realización de las obras de urbanización, a costa de los propietarios, en las condiciones que establezca el plan general (artículo 129.4 de la LSG).

Sección 2.^a Permuta forzosa

Artículo 316. *Permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que este aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito (artículo 130.1 de la LSG).

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que se determine previamente:

- a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
- b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos (artículo 130.2 de la LSG).

3. La permuta forzosa requerirá, para su formalización, la expedición de un documento administrativo suscrito por la administración actuante y el propietario afectado, en el que se incluya la descripción de los terrenos permutados, la valoración de los aprovechamientos y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono, que no podrá ser superior al plazo de un mes.

Sección 3.^a Ocupación directa

Artículo 317. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en el polígono a que se vincule (artículo 131.1 de la LSG).

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos que se van a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como del polígono en que vayan a integrarse (artículo 131.2 de la LSG).

Artículo 318. *Proyecto de ocupación directa.*

La ocupación directa exige la aprobación de un proyecto en el que se incluyan los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Indicación del polígono en el que se integrarán los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas ocupadas.
- c) Determinación de los aprovechamientos urbanísticos objeto del expediente, con indicación del cálculo realizado considerando el aprovechamiento tipo y la cesión municipal. Se expresarán los criterios utilizados, que no podrán ser contrarios a la ley ni al planeamiento.
- d) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.
- e) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251.
- f) Valoración de elementos o derechos existentes sobre las parcelas ocupadas.
- g) Plano parcelario de información.
- h) Planos de las parcelas afectas al proyecto.
- i) Plano del polígono de destino de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 319. *Procedimiento de aprobación.*

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud municipal al Registro de la Propiedad instando la expedición de la certificación de dominio y cargas de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de ocupación.

El registrador o registradora, al tiempo de expedir la certificación antedicha, extenderá anotación expresiva del inicio del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

El registrador o registradora también informará sobre las parcelas no inscritas, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

2. El proyecto de ocupación directa será objeto de aprobación inicial por el ayuntamiento, trámite posterior de información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva también por el ayuntamiento.

La información pública será notificada a todos los propietarios afectados, debiendo además ser publicada para general conocimiento en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

3. En el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

Artículo 320. *Certificación administrativa de la ocupación.*

1. En ningún caso podrán ocuparse los terrenos sin que previa o simultáneamente el órgano actuante expida certificación administrativa de la ocupación, con el contenido exigido por la legislación hipotecaria, y que deberá ser suscrita por la Administración actuante y el propietario afectado.

2. La suscripción de la certificación administrativa producirá la transmisión de la titularidad de las parcelas ocupadas a favor de la Administración urbanística actuante y la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de la persona titular de las mismas.

3. La certificación se inscribirá en los términos contenidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 321. *Disposiciones finales.*

1. Con carácter anterior a la ocupación del terreno, se procederá al pago o consignación de las cantidades que se determinen en concepto de indemnización por elementos o derechos diferentes del valor del suelo.

En los sistemas de actuación indirectos, en el caso de que la Administración asumiera la indemnización, se le repercutirá dicho importe a su favor en el proyecto de equidistribución.

En cualquier caso, si media acuerdo expreso con el propietario ocupado, el pago de la indemnización podrá aplazarse a la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, incluyéndose como un saldo acreedor a su favor en la cuenta de liquidación provisional.

2. Las parcelas gravadas con cualquier carga real podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la parcela y el titular o titulares de las cargas presentan acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la parcela gravada, que deberá recogerse en la certificación de la ocupación, con la personación de las partes afectadas.

En el caso de que no se alcanzara dicho acuerdo, se ocupará la finca, que quedará liberada de la carga en cuestión mediante el traslado de esta, por subrogación real, al aprovechamiento reconocido en sustitución, lo que se hará constar en la certificación de la ocupación, y posteriormente a la parcela resultante de la equidistribución en la que se materialice el aprovechamiento reconocido.

CAPÍTULO VIII

Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 322. *Disposiciones generales.*

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
- b) Las entidades urbanísticas de gestión en el sistema de concierto.
- c) Las juntas de compensación.
- d) Las entidades urbanísticas de conservación.

3. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público que pueden constituirse mediante la transformación de otra entidad urbanística colaboradora preexistente o ser de nueva creación para los fines específicos de conservación.

Será obligatoria la constitución de dichas entidades siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un ámbito en virtud del plan o del acuerdo plenario que al respecto se adopte según lo dispuesto en el artículo 232.3. En tales supuestos, la pertenencia a la entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Su constitución determina la afección de las parcelas de sus miembros, con carácter real y mediante inscripción registral, a los fines y obligaciones de la entidad. Dicha afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, la cuál se extenderá a instancia de la entidad urbanística de conservación.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este capítulo y en el resto de artículos que les sean de aplicación.

5. Formará parte de la entidad urbanística un representante del ayuntamiento.

6. Los ayuntamientos podrán crear, regular y gestionar un registro administrativo de entidades urbanísticas colaboradas radicadas en su ámbito territorial.

Artículo 323. *Naturaleza y personalidad jurídica.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen carácter administrativo y dependen, en este orden, de la Administración urbanística actuante.

Por ello, están sujetas a la tutela del ayuntamiento y pueden solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas que corresponda satisfacer a los propietarios.

Estas entidades disponen de personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines.

2. La personalidad jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su efectiva constitución.

Artículo 324. *Constitución.*

1. La constitución de las juntas de compensación se rige por lo dispuesto en el artículo 305.

2. La constitución del resto de las entidades urbanísticas colaboradoras se regirá por las siguientes reglas:

a) Las personas promotoras y legitimadas para la constitución de la entidad deberán redactar unos estatutos con el contenido del artículo 300 y elevarlos al ayuntamiento para su aprobación. El ayuntamiento aprobará mediante acuerdo expreso los estatutos de la entidad y cualquier modificación de los mismos.

b) Tras la aprobación municipal de los estatutos, se procederá por los propietarios a la constitución de la entidad urbanística en escritura pública o documento protocolizado notarialmente en el que se harán constar las siguientes circunstancias:

1.^a Relación de los propietarios que integran voluntariamente la entidad. Con todo, en el caso de las entidades urbanísticas de conservación se considerarán miembros de la entidad todas aquellas personas incluidas en el ámbito objeto de conservación, de manera forzosa, aunque no concurran a su constitución.

2.^a Relación de las parcelas de las que son titulares.

3.^a Acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito fue plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las parcelas que la componen, habiéndose adoptado las medidas oportunas sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.

4.^a Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.

5.^a Estatutos, debidamente diligenciados por la persona que ocupe el cargo de secretario del ayuntamiento, o certificación expedida por la misma persona comprensiva del acuerdo municipal por el que se aprobaron dichos estatutos.

6.^a En la constitución de la entidad urbanística de gestión en el sistema de concierto se señalará que todos los propietarios garantizan solidariamente la actuación.

Además de los propietarios, deberá también suscribir el documento notarial de constitución la persona representante del municipio que forme parte de la entidad urbanística.

c) Constituida la entidad en los términos expuestos, se dará traslado al ayuntamiento de una copia autorizada de la escritura, lo que determinará la adquisición de su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Artículo 325. Subrogación.

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 326. Responsabilidades de las entidades y obligaciones de sus miembros.

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras serán directamente responsables, frente a la Administración competente, del cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.

2. Las cantidades debidas a la entidad urbanística por sus miembros podrán ser exigidas por la vía de apremio, previa petición de la entidad al ayuntamiento. A efectos de acreditar la deuda de un propietario con la entidad, será título suficiente la certificación expedida por el secretario o secretaria de la entidad. No podrá instarse la vía de apremio hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la entidad.

3. Cuando se impongan multas o sanciones a las entidades urbanísticas colaboradoras, todos los miembros estarán obligados al pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

En cualquier caso la entidad podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiese podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la entidad responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración actuante la exacción por la vía de apremio.

Artículo 327. Adopción e impugnación de acuerdos.

1. Los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Para la aprobación del proyecto de compensación se requerirá, en todo caso, mayoría absoluta de cuotas.

2. Los acuerdos de las entidades urbanísticas serán recurribles ante el municipio en el plazo de un mes desde su adopción mediante recurso de alzada, sin perjuicio de los

recursos de carácter interno que, en su caso, establezcan los estatutos. La resolución del recurso por parte del municipio agotará la vía administrativa.

Artículo 328. *Disolución y liquidación.*

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce:

a) Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

b) En el caso de entidades urbanísticas de conservación también podrán disolverse cuando se acuerde por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.

c) Por devenir de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo declarara la Administración actuante o fuera declarado por una resolución judicial firme.

2. El acuerdo de disolución de la entidad adoptado por la Administración actuante, o declarado por resolución judicial firme, será formalizado en escritura pública o documento protocolizado notarialmente, dándose cuenta al Registro de la Propiedad con el fin de cancelar las afecciones registrales de las parcelas.

3. Una vez aprobada la disolución se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder al cobro de créditos, pago de deudas y, en su caso, reparto del remanente entre sus miembros, en la forma prevista en los estatutos sociales.

TÍTULO V

Patrimonios públicos del suelo

Artículo 329. *Constitución.*

Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en colaboración con los mismos, habrán de constituir sus respectivos patrimonios públicos del suelo con la finalidad de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, contribuir a la reglamentación del mercado de terrenos destinados al desarrollo urbanístico y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el marco de sus competencias respectivas (artículo 132 de la LSG).

Artículo 330. *Bienes que integran el patrimonio público del suelo.*

Integran los patrimonios públicos del suelo:

a) Los terrenos y edificaciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero o en especie.

b) Los terrenos y edificaciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio público del suelo.

c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos del suelo.

d) El equivalente económico de la cesión relativa al aprovechamiento correspondiente a la Administración (artículo 133 de la LSG).

Artículo 331. *Destino del patrimonio público del suelo.*

1. Los bienes del patrimonio público del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes de la Administración titular, debiendo ser destinados a alguno de los siguientes fines:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Actuaciones públicas de interés social y las vinculadas a la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos

destinados a sistemas generales y locales de dotaciones públicas, o a gastos de realojo y retorno y pago de indemnizaciones o justiprecios por actuaciones urbanísticas.

c) Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.

d) Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.

e) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio público del suelo.

f) Aquellas otras finalidades previstas en la legislación vigente (artículo 134.1 de la LSG).

2. La enajenación o la permuta de los bienes del patrimonio público del suelo se realizará por precio no inferior al de su aprovechamiento urbanístico, en la forma establecida en la legislación reguladora de los patrimonios de las administraciones públicas.

La enajenación o permuta de terrenos destinados a viviendas de algún tipo de protección pública se hará por concurso público con procedimiento abierto. En estos casos, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, de conformidad con su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego de condiciones se determinará, como mínimo, lo siguiente:

a) Plazos máximos de edificación y, en su caso, de urbanización.

b) Precios finales máximos de venta o alquiler de las futuras edificaciones.

c) Condiciones que impidan ulteriores enajenaciones por precio superior al de adquisición.

d) Índices de referencia para la actualización de los precios señalados en las letras b) y c) anteriores.

Si el concurso quedara desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones.

3. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio público del suelo observando su finalidad urbanística con destino a vivienda de promoción pública o para usos de interés social, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en ella (artículo 134.3 de la LSG).

TÍTULO VI

Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 332. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

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

a) Empezar la edificación o rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la legislación vigente. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de terminar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia [artículo 135.1.a) de la LSG].

b) Destinarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística [artículo 135.1.b) de la LSG].

c) Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles [artículo 135.1.c) de la LSG].

d) Realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento [artículo 135.1.d) de la LSG].

e) Realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano [artículo 135.1.e) de la LSG].

Estas obras podrán consistir en la renovación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio (artículo 135.2 de la LSG).

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general (artículo 136.3 de la LSG).

4. Los propietarios de terrenos conservarán y mantendrán el suelo natural y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua, y demás condiciones que se determinen en la legislación vigente (artículo 135.3 de la LSG).

El cumplimiento de estos deberes no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la normativa aplicable.

Sección 2.ª Órdenes de ejecución

Artículo 333. Objeto de las órdenes de ejecución.

Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, dictarán órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios de bienes inmuebles a:

a) Realizar las actuaciones necesarias para dar debido cumplimiento a los deberes señalados en el artículo anterior [artículo 136.1.a) de la LSG].

b) Realizar las actuaciones necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo establecido en los artículos 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 216 de este reglamento [artículo 136.1.b) de la LSG].

Artículo 334. Contenido de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución habrán de contener la determinación concreta de las obras a realizar conforme a las condiciones establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en el planeamiento urbanístico. Asimismo, deberán fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario del ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar (artículo 136.2 de la LSG).

La ejecución de las mismas deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria.

2. Las órdenes de ejecución deberán advertir que su incumplimiento habilita a la Administración municipal para:

a) Ejecutar forzosamente la orden incumplida mediante la imposición de multas coercitivas o ejecución subsidiaria.

b) Incluir el inmueble en el Registro de Solares, en caso de haberse constituido.

c) Decretar la aplicación del régimen de venta forzosa.

Artículo 335. *Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.*

1. Con carácter previo a la iniciación del procedimiento, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso concreto y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

2. Antes de dictar una orden de ejecución se deberá emitir un informe técnico y jurídico por los servicios municipales y dar audiencia a los interesados.

3. No podrá dictarse orden de ejecución sin la previa autorización que resulte preceptiva por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate, excepto en el caso de las medidas excepcionales de protección necesarias cuando exista peligro inmediato de que puedan producirse daños a las personas o peligro inminente de derribo de la edificación.

4. El plazo máximo para dictar y notificar la orden de ejecución será de seis meses desde el acuerdo de su iniciación de oficio o, en el caso de iniciarse a solicitud de persona interesada, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La emisión de las órdenes de ejecución no exime del deber de obtener el título habilitante municipal que resulte preceptivo en función de la actuación que se tenga que desarrollar.

Artículo 336. *Ejecutividad y ejecución forzosa de las órdenes de ejecución.*

1. Las órdenes de ejecución son ejecutivas desde el momento en que se dictan. Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, en el caso de persistir el incumplimiento de la orden de ejecución, la Administración municipal procederá a la ejecución forzosa, respetando el principio de proporcionalidad, mediante ejecución subsidiaria o mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el 75 % del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

2. La imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, salvo que la Administración competente opte, en cualquier momento, por la ejecución subsidiaria.

3. La Administración municipal también podrá acudir a la ejecución subsidiaria, de manera directa o a través de un agente edificador con capacidad y compromiso suficiente para asumir las responsabilidades previstas en el artículo 136 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en la que esté resuelta la disponibilidad del terreno y tras la correspondiente expropiación del mismo (artículo 136.5 de la LSG).

La ejecución subsidiaria será a cargo de la persona obligada, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 332.3, esto es, sólo en caso de que las actuaciones de obligado cumplimiento estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde. Antes de ejecutar materialmente los actos que hubieran sido ordenados, podrá liquidarse provisionalmente el importe de los gastos, daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a las que está obligada, se exigirán por la vía de apremio.

Sección 3.ª Registro de Solares y venta forzosa

Artículo 337. Registro de Solares.

1. Los municipios con población superior a 50.000 habitantes crearán un Registro de Solares, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento (artículo 137.1 de la LSG).

2. En el caso de los restantes municipios, la creación del Registro de Solares es facultativa (artículo 137.2 de la LSG).

3. Será cada ayuntamiento el que determine la regulación de su contenido, organización y funcionamiento.

4. El Registro Municipal de Solares tiene la consideración de registro público de carácter administrativo, por lo que deberá mantenerse en condiciones de pública consulta a disposición de cualquier ciudadano, sin que a tal efecto resulte necesario acreditar la condición de persona interesada.

El derecho de acceso a la información contenida en el mismo se ejercerá en los términos previstos por la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

5. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la Administración actuante al Registro de la Propiedad (artículo 137.3 de la LSG).

Artículo 338. Venta forzosa.

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resulte de la valoración del inmueble (artículo 138.1 de la LSG).

2. Si la subasta fuese declarada desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo o se convocará de nuevo, en el mismo plazo, con rebaja del precio tipo en un 25 % (artículo 138.2 de la LSG).

3. Si la segunda subasta también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo por el precio de licitación de la segunda subasta (artículo 138.3 de la LSG).

4. El precio obtenido se entregará al propietario, al que en ningún caso le corresponderá una cantidad superior a la valoración del inmueble, deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, correspondiendo el diferencial a la Administración (artículo 138.4 de la LSG).

5. Transcurridos los plazos establecidos en los apartados anteriores sin que el ayuntamiento hubiera realizado los correspondientes trámites, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos (artículo 138.5 de la LSG).

Artículo 339. Obligaciones del adquirente.

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca (artículo 139 de la LSG) y a finalizarla en el plazo fijado en la licencia.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares (artículo 139 de la LSG).

Artículo 340. Actuación directa o a través de una sociedad urbanística.

1. Las administraciones con competencias urbanísticas podrán aprobar programas de edificación forzosa, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación o rehabilitación forzosa (artículo 140.1 de la LSG).

2. Cuando se incumpliese el deber de edificar en algún terreno incluido en estas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una

sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación, asumiendo frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario (artículo 140.2 de la LSG).

Sección 4.ª Declaración de ruina

Artículo 341. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, o lo procedente para garantizar la seguridad, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera (artículo 141.1 de la LSG).

En caso de que la edificación estuviera constituida por dos o más cuerpos independientes o autónomos, arquitectónicamente separados y susceptibles de consideración aislada, podrá declararse la ruina parcial de los cuerpos constructivos afectados. A tal efecto, se considera que una parte es independiente cuando sea estructural y funcionalmente reparable, resultando posible su demolición sin repercutir en el estado físico normal e íntegro de la parte no afectada del inmueble.

2. Procederá la declaración de situación legal de ruina en los siguientes supuestos:

a) Ruina económica: cuando por los daños que presenta el inmueble el coste económico de las obras necesarias de reparación, exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares en cuanto a su dimensión, uso y calidad, empleando la tecnología y materiales actuales, excluido el valor del suelo.

b) Ruina técnica: cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales fundamentales, o alguno de sus elementos o materiales presenten daños que comprometan su estabilidad, y su recuperación no sea posible por los medios técnicos normales, es decir, los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

3. En caso de incumplimiento de lo acordado por el ayuntamiento, se procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 136.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 336 de este reglamento (artículo 141.3 de la LSG).

4. En los bienes catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable (artículo 141.4 de la LSG).

Artículo 342. Iniciación del procedimiento de declaración de ruina.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. La iniciación de oficio se acordará por el ayuntamiento, como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos municipales.

3. Si el procedimiento se iniciara a instancia de persona interesada, deberán constar en el escrito que presente los datos identificativos relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, en su caso.

Con el escrito de iniciación se acompañará informe suscrito por facultativo competente, en el que constarán, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Descripción del estado físico del inmueble, las causas probables del estado de ruina y las obras previsibles necesarias para reparar los daños que presente.

b) Acreditación sobre sí, en el momento de la solicitud, la edificación reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en ella hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

c) Presupuesto estimado de las obras de reparación necesarias y de las correspondientes a la construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, cuando el inmueble amenace ruina económica.

d) Las medidas que, a su juicio, no admitan demora y que haya que adoptar para proteger la salud y la seguridad de las personas y cosas.

e) Si el que solicita la declaración de ruina es la persona propietaria del inmueble, se acreditará también su titularidad.

Artículo 343. *Alegaciones e informes técnicos.*

1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto a la persona propietaria, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, en caso de que los hubiere, dándoles traslado de los informes técnicos para que, en el plazo de un mes, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial en el plazo de diez días, previa inspección del inmueble.

2. Cuando en el informe técnico presentado por la persona interesada se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará a la mayor brevedad una inspección técnica y, a la vista de la misma, se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, en su caso, hasta que conste la adopción de las medidas exigibles o la demolición del inmueble.

Artículo 344. *Fin del procedimiento.*

1. Finalizada la tramitación del expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. La propuesta deberá redactarse en el plazo de diez días desde la emisión del informe técnico municipal.

3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se notifique la declaración pertinente. Transcurrido este plazo, resultará de aplicación lo previsto en el artículo 335.4.

Artículo 345. *Resolución del expediente de ruina.*

1. La resolución del expediente deberá contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro o riesgo inminente en la demora, el alcalde acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto según lo dispuesto en el artículo 341.1, ordenando, al mismo tiempo, su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas y obras pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. De haberse acordado la demolición total o parcial del inmueble, o cualquier otras medidas pertinentes como la ejecución de obras, se fijará al mismo tiempo el plazo en el que tenga que realizarse. En el caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 336.

3. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque que no se personaran durante su tramitación.

4. La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el registro correspondiente.

Artículo 346. *Peligro inminente para las personas o bienes.*

1. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de los ocupantes (artículo 141.5 de la LSG).

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando la declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los servicios técnicos municipales. El informe versará sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble y el riesgo de daños a terceros, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que tengan que aplicarse con carácter inmediato.

3. El alcalde adoptará la resolución que proceda en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

4. Si el dictamen técnico contemplara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa adopción, si procediera, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

5. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

Artículo 347. *Responsabilidad de las personas propietarias.*

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades de todo orden que hubieran podido serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración competente en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se acudirá, en su caso, a la vía de apremio.

CAPÍTULO II

Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1.^a Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 348. *Licencias urbanísticas y comunicaciones previas.*

La licencia urbanística y la comunicación previa tienen por finalidad el sometimiento al control municipal de los actos de edificación y uso del suelo (artículo 142.1 de la LSG).

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

Sección 2.^a De las licencias urbanísticas

Subsección 1.^a Determinaciones generales

Artículo 349. *Definición y objeto.*

Las licencias urbanísticas son los títulos administrativos reglados mediante los que la Administración competente permite la ejecución material de los actos de edificación y uso del suelo proyectados, previa comprobación de que se ajustan al ordenamiento urbanístico

vigente y de que reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.

Artículo 350. *Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias.*

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (artículo 143.1 de la LSG).

2. No se pueden denegar u otorgar licencias urbanísticas con base en las determinaciones de planeamientos futuros ni condicionadas a la aprobación de los mismos. Tampoco podrán otorgarse aquellas que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos regulados en la legislación sectorial vigente.

3. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

4. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada, con explícita referencia a las normas o determinaciones del planeamiento urbanístico que se incumplan en el proyecto para el que se solicita.

Artículo 351. *Actos sujetos a licencia.*

1. Estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación [artículo 142.2.a) de la LSG].

b) Las intervenciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural o catalogados por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos [artículo 142.2.b) de la LSG].

c) Las demoliciones, salvo las derivadas de resoluciones de expedientes de restauración de la legalidad urbanística [artículo 142.2.c) de la LSG].

d) Los muros de contención de tierras [artículo 142.2.d) de la LSG] cuando su altura sea igual o superior a metro y medio.

e) Los grandes movimientos de tierras y las explanaciones [artículo 142.2.e) de la LSG].

A estos efectos no se considerarán grandes movimientos de tierras, los que tengan como finalidad el movimiento superficial de las tierras para llevar a cabo actuaciones directamente vinculadas con la explotación agraria.

f) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formasen parte de un proyecto de reparcelación [artículo 142.2.f) de la LSG].

En los supuestos previstos en el artículo 368.6 será innecesario el otorgamiento de licencia.

g) La primera ocupación de los edificios [artículo 142.2.g) de la LSG].

h) La implantación de cualquier instalación de uso residencial, ya sea provisional o permanente [artículo 142.2.h) de la LSG].

i) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derivase de la legislación de protección del dominio público [artículo 142.2.i) de la LSG] excepto las autorizadas en suelo rústico por los órganos competentes en materia forestal.

2. En todos los casos indicados en el número anterior, la licencia deberá ser otorgada de manera expresa, y el silencio administrativo tendrá carácter negativo respecto de los actos para los que así se establezca expresamente en la legislación básica estatal.

Subsección 2.ª Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 352. *Competencia y determinaciones generales.*

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local.

2. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se tramitará y resolverá conforme a la legislación vigente en materia de régimen local y del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística y en el presente reglamento.

3. En la tramitación del procedimiento se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en atención al contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.

No podrá concederse licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en el artículo 51.3.

4. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias referidas a un mismo inmueble o parte del mismo.

La resolución que se adopte diferenciará cada licencia otorgada, conservando cada una su propia naturaleza.

Artículo 353. *Solicitud.*

1. La solicitud de licencia urbanística municipal será presentada por la persona promotora de los actos de edificación y de uso del suelo o del subsuelo que se pretendan realizar con anterioridad al inicio de los mismos, ante el ayuntamiento en cuyo término municipal se vayan a desarrollar.

2. La solicitud de licencia contendrá los siguientes datos y documentos:

a) Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, en su caso, de quien la represente, así como una dirección al efecto de notificaciones.

b) Descripción suficiente de las características del acto de que se trate, que detalle los aspectos básicos del mismo, su localización y la edificación o inmueble al que afecte, así como la referencia catastral del mismo.

c) Justificante de pago de los tributos municipales.

d) Las solicitudes de licencias que se refieran a la ejecución de obras o instalaciones habrán de acompañarse de proyecto completo redactado por técnico competente, en la forma y con el contenido que se indica a continuación.

Una vez presentado ante el ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, respondiendo su autor de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo (artículo 143.3 de la LSG).

Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones que se van a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitirle a la Administración conocer el objeto de aquellas y decidir si se ajustan o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en la misma. El proyecto tendrá que justificar técnicamente las soluciones propuestas de conformidad con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Dicho proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y de las ordenanzas aplicables a él.

La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 216 y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala adecuada, así como de cualquier otra información gráfica que resulte precisa para apoyar su contenido.

Igualmente, contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa sectorial.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación.

e) Los proyectos de obras se acompañarán del correspondiente oficio de dirección de las mismas, en el que se identificará el técnico o técnicos a los que se les tienen encomendadas.

f) Cuando no sea exigible un proyecto técnico, la solicitud se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

g) En el caso de solicitudes de licencia de primera ocupación de edificaciones, certificado final de obra de persona técnica competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada.

h) Documento de evaluación ambiental, en el caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

i) Copia de la autorización o dictamen ambiental, así como de las restantes autorizaciones, concesiones o informes sectoriales cuando sean legalmente exigibles.

j) En su caso, certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal.

Artículo 354. *Tramitación del procedimiento.*

1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá a la persona solicitante para que subsane la falta o presente los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que, de no hacerlo, se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a la que se refiere el apartado anterior, o en el caso de declaración de caducidad de la misma, se podrá solicitar nueva licencia aportando de nuevo la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la documentación que figurara en el que haya sido archivado.

2. El ayuntamiento remitirá la documentación presentada a las autoridades competentes para que emitan las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales que sean legalmente exigibles y que no tuvieran que ser presentados con la solicitud. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas.

El plazo de resolución del procedimiento quedará suspendido entre la solicitud de la autorización, concesión o informe y la comunicación por la autoridad competente de la correspondiente resolución o el transcurso del plazo para emitirla.

3. Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos municipales sobre su conformidad con la legalidad urbanística (artículo 143.2 de la LSG).

A tal efecto se entiende que tales informes versarán sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, así como al planeamiento vigentes.

Artículo 355. *Supuestos específicos.*

1. Las solicitudes de licencia que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como sus ampliaciones, indicarán su destino, que deberá ser conforme a las características de la construcción o instalación.

2. La solicitud de licencia de parcelación deberá adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá:

a) Memoria justificativa, que comprenderá la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado en el que se refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala idónea y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede. Las fichas tendrán que especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación o que declare su innecesariedad, deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

3. Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras que requirieran proyecto técnico, deberán acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, previa a la visita de comprobación de los servicios técnicos municipales, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional cuando así lo exija la normativa vigente, así como una declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble de conformidad con su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la adecuada ejecución de las acometidas de las redes de suministro.

Podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales en los términos previstos en el artículo 358.2 de este reglamento.

Artículo 356. *Prelación de licencias y otros títulos administrativos.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fueran realizados en terrenos de dominio público, se exigirán las autorizaciones o concesiones preceptivas previas por parte del titular del dominio público. La falta de estas o su denegación impedirá al órgano competente otorgar la licencia y al particular obtener el título habilitante (artículo 144.1 de la LSG).

2. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia (artículo 144.2 de la LSG).

3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requiriesen la previa evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando fuera negativa o se hubieran incumplido las medidas correctoras determinadas en la misma (artículo 144.3 de la LSG).

A los efectos previstos en este apartado, esa declaración de impacto o efectos ambientales debe entenderse referida a la declaración de impacto o incidencia ambiental, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental.

4. No podrá concederse licencia sin que se acredite el previo otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas o sectoriales de otras administraciones públicas, cuando fueran procedentes de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 144.4 de la LSG).

Específicamente, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal, de conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento.

5. Las empresas distribuidoras y suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán a los promotores de la obra o solicitantes del servicio para la realización de las obras de acometida o conexión con las redes de servicios o, en su caso,

para la contratación de los respectivos servicios el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte preciso para la edificación o instalación para la que se solicita el suministro.

Artículo 357. Resolución.

1. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento (artículo 143.2 de la LSG).

Ese plazo se suspenderá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 354.2 así como en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de su concesión.

3. Las resoluciones sobre el otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado, con explícita referencia a las normas o determinaciones del planeamiento que se incumplan.

4. La resolución mediante la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualquier otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes y lo que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación de parcela permitidos.
- d) Presupuesto de ejecución material.
- e) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral o coordenadas UTM, así como el número de finca registral, de encontrarse inscrita.
- f) Nombre o razón social de la persona promotora.
- g) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras y técnico coordinador de seguridad y salud.
- h) Plazos para el inicio y final de las obras y posibilidad de solicitar prórrogas.
- i) Cualquier otro dato que se considere oportuno en aplicación de la normativa aplicable y de las condiciones singulares en función de la tipología del acto de uso del suelo o del subsuelo autorizado.

5. Concedida la licencia, se sellarán y se diligenciarán los distintos documentos y todos los planos que integran el proyecto técnico para la debida constancia del contenido de aquella.

6. Será requisito indispensable en todas las obras disponer, junto a la obra, de copia autorizada de la licencia municipal, y en las obras mayores la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y apellidos de las personas técnicas y directoras y de la persona contratista, ordenanza que se aplica, usos a los que se va a destinar la construcción, fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.

Artículo 358. Licencias por fases o parciales.

1. El ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para el inicio de las obras será necesaria la presentación del proyecto de ejecución referido a la fase de que se trate.

2. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales, por edificios o portales completos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del edificio o la construcción inacabada.
- b) Que la parte para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, fuera ejecutada íntegramente de conformidad al proyecto autorizado y, si procede, a sus modificaciones y condiciones de la licencia urbanística otorgada.
- c) Que su utilización y ocupación y el final de las obras no se interfieran mutuamente de manera grave.
- d) Otras que establezcan las ordenanzas municipales de la edificación, si procede.

3. En los supuestos indicados en el apartado anterior, el ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

4. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en la letra a) del número 2 de este artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueran procedentes.

Artículo 359. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para finalizar los actos amparados por las mismas.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

2. En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se determinarán los plazos de caducidad por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder los seis meses y lo de terminación los tres años, desde la data de su otorgamiento, y no podrán interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses (artículo 145.1 de la LSG).

3. Los municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia, previa solicitud expresa, siempre que la licencia fuese conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por plazo superior al inicialmente acordado (artículo 145.2 de la LSG).

4. En el supuesto de edificaciones iniciadas, la concesión de la prórroga estará condicionada a que la edificación sea acabada exteriormente (artículo 145.3 de la LSG).

5. La caducidad será declarada por la Administración municipal tras el procedimiento con audiencia al interesado (artículo 145.4 de la LSG).

El procedimiento de declaración de caducidad se iniciará de oficio por el ayuntamiento que otorgó la licencia. El órgano competente para resolver puede adoptar medidas provisionales para la protección de los intereses públicos y de terceras personas, incluido el cese de los actos de uso del suelo o del subsuelo autorizados por la licencia, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

En el procedimiento se dará audiencia a la persona titular de la licencia. La resolución será motivada y se notificará en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la iniciación del procedimiento, transcurrido el cual este caducará y deberán archivarse las actuaciones, de oficio o por solicitud de la persona interesada, quedando sin efecto las medidas provisionales que se hubieran adoptado.

El procedimiento será archivado en caso de que se justifique la irregularidad que motivó su iniciación, y se proceda de inmediato a iniciar o finalizar las obras en plazo razonable a juicio del órgano competente, excepto que se aprecie reiteración o reincidencia en el incumplimiento.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse mas obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden de ejecución por parte del ayuntamiento.

Sección 3.ª De la comunicación previa

Subsección 1.ª Definición y objeto

Artículo 360. *Definición y actos sujetos a comunicación previa.*

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que la persona interesada pone en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que no está sujeto a licencia municipal y, en todo caso, los que así se establezcan en las leyes.

2. Todos los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo no contemplados en el artículo 351 quedan sometidos al régimen de comunicación previa urbanística establecido en esta sección.

3. En particular, se someten al régimen de comunicación previa:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación.

b) La ejecución de obras o instalaciones menores. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención de más de metro y medio de altura, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

c) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

d) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase.

e) La modificación del uso de parte de los edificios e instalaciones, en general, cuando no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio ni implantar un uso residencial.

f) La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos la concesión o autorización administrativa.

g) Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.

h) La instalación de invernaderos.

i) La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

j) Los cierres y vallados de fincas.

k) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

4. Cuando se quieran realizar diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa.

5. Es requisito indispensable en todas las obras disponer, al pie de la misma, de copia sellada de la comunicación previa.

6. Los ayuntamientos podrán establecer los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos.

Subsección 2.ª Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas

Artículo 361. *Presentación de la comunicación.*

1. El promotor, con carácter previo a la ejecución del acto de que se trate, comunicará al ayuntamiento su intención de llevar a cabo el acto con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en la que pretenda comenzar su ejecución. La comunicación habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, en su caso, de quien la represente, así como una dirección a efectos de notificaciones.

b) Descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, proyecto técnico legalmente exigible [artículo 146.1.a) de la LSG].

c) Manifestación expresa de que la comunicación previa presentada cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación [artículo 146.1.b) de la LSG].

d) Copia de las autorizaciones, concesiones administrativas o informes sectoriales cuando fueran legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de que se ha solicitado su otorgamiento [artículo 146.1.c) de la LSG].

A estos efectos, en el caso de no haberse emitido los informes en el plazo legalmente establecido, se acreditará tal circunstancia.

e) Autorización o documento de evaluación ambiental, en caso de requerirla el uso a que se destinen las obras [artículo 146.1.d) de la LSG].

f) Justificante de pago de los tributos municipales que resulten preceptivos.

g) En su caso, certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal previstas en este reglamento.

h) Documento de formalización de la cesión, en su caso.

i) Fecha de inicio y finalización de las obras.

2. Dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación, el ayuntamiento, sin perjuicio de la comprobación del cumplimiento de los requisitos, podrá declarar completa la documentación presentada o requerir la subsanación de las deficiencias que presentase la documentación, adoptando en este caso, motivadamente, las medidas provisionales que entienda oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable, comunicándolas a la persona interesada por cualquier medio que permita acreditar su recepción (artículo 146.2 de la LSG).

Una vez declarada por el ayuntamiento, en su caso, completa la documentación presentada, el ejercicio de las facultades municipales de inspección y control sobre los actos de uso del suelo o del subsuelo objeto de la comunicación previa presentada se limitará a la comprobación del cumplimiento de los requisitos materiales a los que estuvieran sometidos por la legislación y el planeamiento urbanísticos.

Con carácter general, transcurrido el plazo de quince días hábiles señalado, la presentación de la comunicación previa cumpliendo con todos los requisitos exigidos constituye título habilitante para el inicio de los actos de uso del suelo y del subsuelo sujetos a la misma, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del ayuntamiento respectivo (artículo 146.2 de la LSG).

3. Cuando hayan de realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa (artículo 146.3 de la LSG).

4. En relación a la prelación de títulos administrativos y las comunicación previas, resultará de aplicación lo previsto para las licencias en el artículo 356.

Artículo 362. *Comprobación de los datos comunicados.*

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompaña o incorpora a la comunicación previa conlleva, previa audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior, conlleva el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar el deber de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año.

Artículo 363. *Plazos para la ejecución de obras amparadas en una comunicación previa.*

1. Las comunicaciones previas relativas a la ejecución de obras deberán señalar el plazo para el inicio y final de las mismas, en proporción a su entidad y de conformidad con lo que establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y la edificación. Los plazos indicados se prorrogarán por la mitad del plazo establecido si la persona interesada lo comunica antes de haber transcurrido el referido plazo.

El plazo para el inicio y final de las obras no podrán exceder de tres meses y un año respectivamente.

2. Transcurridos los plazos máximos indicados en la comunicación previa para iniciar o finalizar las obras, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas, la persona interesada queda inhabilitada para empezarlas o continuarlas, según corresponda.

Las comunicaciones previas y sus prórrogas quedarán sin efecto cuando no se hubieran ejecutado las actuaciones en los plazos referidos, sin perjuicio de que la persona interesada pueda presentar una nueva comunicación previa que, en todo caso, se ajustará a la normativa vigente en el momento de su presentación.

Sección 4.ª Obras destinadas al desarrollo de una actividad

Artículo 364. *Obras destinadas al desarrollo de una actividad.*

1. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia y, junto con la comunicación previa o la solicitud de licencia de obra, en su caso, se acompañará la siguiente documentación:

a) Datos identificativos de la persona física o jurídica titular de la actividad o del establecimiento y, en su caso, de quien la represente, así como una dirección a efectos de notificaciones.

b) Memoria explicativa de la actividad que se pretenda realizar, en su caso, suscrita por técnico competente, que detalle los aspectos básicos de la misma, su localización y el establecimiento o establecimientos donde se va a desarrollar.

c) Justificante de pago de los tributos municipales que resulten preceptivos.

d) Manifestación expresa de la persona titular de la actividad o del establecimiento, en su caso, suscrita por técnico competente, de que se cumplen todos los requisitos para el ejercicio de la actividad y de que el establecimiento reúne las condiciones de seguridad, salubridad y las demás previstas en el planeamiento urbanístico.

e) El proyecto y la documentación técnica que resulte exigible según la naturaleza de la actividad o instalación.

f) La autorización o declaración ambiental, en su caso.

g) Las demás autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos.

h) En su caso, el certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal.

2. Después de finalizar la obra, se presentará comunicación previa para el inicio de la actividad o la apertura del establecimiento sin más requisitos que los datos de identificación de la persona titular y la referencia de la comunicación previa o la licencia urbanística que amparó la obra realizada y el certificado final de obra firmado por técnico competente.

3. En los casos previstos en este artículo, las facultades municipales de comprobación, control e inspección se ejercerán en primer lugar en relación con la actividad a la que vaya destinada la obra, debiendo suspenderse toda actuación administrativa en relación con esta última mientras la persona interesada no acredite debidamente el cumplimiento de los requisitos legales para el ejercicio de la actividad, en los siguientes términos:

a) Si el régimen aplicable a la obra fuera el de comunicación previa urbanística y la Administración municipal formulara requerimiento a la persona interesada para subsanar los incumplimientos o deficiencias detectados en la documentación o en los requisitos relativos a la actividad dentro del plazo de quince días previsto en el artículo 361.1, ese plazo quedará en suspenso desde la notificación del requerimiento hasta la acreditación de la subsanación

de los incumplimientos o deficiencias y la comunicación previa urbanística relativa a la obra no tendrá eficacia mientras no se produzca la reanudación del cómputo de dicho plazo y el total cumplimiento del mismo.

b) Si el régimen aplicable a la obra fuera el de licencia urbanística y se formulara requerimiento a la persona interesada para subsanar los incumplimientos o deficiencias detectados en la documentación o en los requisitos relativos a la actividad, el procedimiento de otorgamiento de la licencia y el plazo de resolución del mismo quedarán en suspenso desde la notificación del requerimiento hasta la acreditación de la subsanación de los incumplimientos o deficiencias, sin perjuicio de la eventual aplicación de las normas de la legislación del procedimiento administrativo común sobre caducidad de los procedimientos iniciados a solicitud de persona interesada por paralización de los mismos por causa imputable a la persona interesada.

Sección 5.ª Actos promovidos por administraciones públicas

Artículo 365. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos relacionados en el artículo 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a control municipal por medio de la obtención de la licencia municipal o comunicación previa, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable (artículo 147.1 de la LSG).

2. Las obras públicas municipales se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto previa acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial, así como del planeamiento en vigor (artículo 147.2 de la LSG).

Sección 6.ª Parcelaciones

Artículo 366. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación (artículo 148 de la LSG).

A estos efectos, son parcelaciones urbanísticas todas las divisiones o segregaciones de terrenos cuando, con independencia de la clase de suelo en el que se pretendan realizar, tengan como objetivo llevar a cabo o facilitar los actos de utilización propios del suelo urbano y la implantación de obras propias de este suelo, por razón de las características físicas de los terrenos afectados, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios urbanísticos o de las características de las obras descritas en la operación de división.

Artículo 367. *División y segregación de fincas en suelo rústico.*

En el suelo rústico no podrán realizarse segregaciones, salvo en el supuesto de ejecución de infraestructuras y dotaciones y en el caso de parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones que hubieran sido declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.

No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto al originariamente (artículo 149 de la LSG).

Artículo 368. *Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos.*

1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate y el instrumento de gestión correspondiente. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas (artículo 150.1 de la LSG).

2. No podrá realizarse ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos

colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (artículo 150.2 de la LSG).

3. Serán indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el apartado anterior (artículo 150.3 de la LSG).

4. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y de este reglamento (artículo 150.4 de la LSG).

5. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos conllevará la obligación de la cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento (artículo 150.5 de la LSG).

Lo previsto en este apartado debe entenderse en consonancia con lo previsto en los artículos 30 y 36 de este reglamento para el suelo urbano y el suelo de núcleo rural, respectivamente.

6. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta la licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación [artículo 150.6.a) de la LSG].

b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas [artículo 150.6.b) de la LSG].

c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o calificación de la parcela de origen [artículo 150.6.c) de la LSG].

7. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos resolución administrativa en que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o declaración de su innecesariedad (artículo 150.7 de la LSG).

8. Por lo que se refiere a los complejos inmobiliarios o a la construcción de fincas en régimen de propiedad horizontal se estará a lo dispuesto en la legislación estatal vigente.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística

Sección 1.ª Inspección urbanística

Artículo 369. *Protección de la legalidad urbanística.*

Constituye la protección de la legalidad urbanística la actuación derivada del conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales, a través de la cual las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que las faculta para intervenir en la actividad de los particulares con la finalidad de preservar la legalidad urbanística y restablecerla cuando se vulnera, y de sancionar las conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

Artículo 370. *Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística.*

1. La Administración autonómica y las entidades locales, en sus respectivas esferas de competencia, velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística, en el ejercicio de las potestades legales que respectivamente les correspondan.

La intervención administrativa en el uso del suelo y en la edificación, las medidas de protección de la legalidad urbanística y las relativas al procedimiento sancionador son de ejercicio inexcusable para conseguir los objetivos enunciados en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

2. La Administración autonómica facilitará a las entidades locales y estas, su vez, a aquella, la información y la colaboración que respectivamente soliciten para la protección de la legalidad y la adopción de las medidas de disciplina necesarias.

En todo caso, los ayuntamientos y la Administración autonómica se notificarán mutuamente todas las resoluciones que pongan fin a los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística y sancionadores.

3. Asimismo, los ayuntamientos podrán recabar de la correspondiente diputación provincial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de régimen local, el asesoramiento y cooperación necesarios para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

4. Con el fin de reforzar la eficacia de los actos en materia de disciplina urbanística, las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación vigente en materia de inscripción y anotación preventiva de actos de naturaleza urbanística, sin perjuicio de las funciones que el ordenamiento jurídico reconoce a los notarios y registradores.

Artículo 371. *De la inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otro se ajustan al ordenamiento urbanístico (artículo 151.1 de la LSG).

2. Corresponde a las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística, inspeccionar los actos y las omisiones que puedan vulnerar la legalidad urbanística. Para organizar la actividad inspectora, pueden elaborar planes de inspección que fijen las prioridades de actuación.

3. La actividad administrativa relativa a la protección de la legalidad urbanística comprenderá, entre otras, las siguientes funciones:

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

b) Constatar y denunciar todas las anomalías que se observen.

c) Informar sobre la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que se consideren convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.

d) Cualquier otra función asesora, inspectora y de control urbanístico que le sea encomendada por la autoridad de la que dependan.

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

f) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

4. La función inspectora será desarrollada en el ámbito de sus respectivas competencias por los ayuntamientos y por los órganos de la administración autonómica competentes en materia de disciplina urbanística. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, esa función corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

5. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para las entidades y organismos a los que se les atribuye, y se ejercerá con observancia del principio de colaboración entre las diversas administraciones públicas, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 372. *Planes de inspección.*

Los planes de inspección son el documento que establece las líneas genéricas de la actividad inspectora, y tienen por finalidad determinar los objetivos principales y las actuaciones prioritarias para mejorar la calidad y la eficacia de la disciplina urbanística al servicio de la ciudadanía, y garantizar la objetividad y la imparcialidad en la actuación de las entidades y organismos que la ejercen.

Artículo 373. Facultades del personal adscrito a la inspección urbanística.

1. El personal funcionario adscrito a la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de agente de la autoridad (artículo 151.2 de la LSG).

Con tal carácter, estará capacitado para:

a) Previa acreditación oficial de su condición, acceder libremente a las fincas y obras que sean objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer el tiempo necesario para realizar su actuación inspectora. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona o aquellos lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, debe obtenerse su consentimiento expreso para entrar o, en su caso, solicitar la autorización judicial correspondiente.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que considere necesaria y, en particular:

1.º Solicitar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

3.º Examinar los títulos administrativos habilitantes de que disponga la persona promotora de la actuación inspeccionada o que consten en los archivos de la administración que los otorgara.

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.

5.º Requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento.

c) Comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable.

d) Recabar de todas las partes relacionadas con cualquier actuación urbanística, de los colegios profesionales y de cualquier otro organismo oficial con competencia en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

e) Requerir el auxilio y colaboración tanto de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado como de la policía local, en función de lo dispuesto en su legislación específica. Asimismo, las empresas suministradoras de agua, energía, gas y telecomunicaciones están obligadas a facilitar datos de los titulares y edificaciones objeto de inspección.

2. Se considera obstrucción a la función inspectora:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a una persona inspectora debidamente acreditada, salvo en los casos en los que sea exigible la autorización judicial y no se hubiera obtenido.

b) La negativa a exhibir la documentación a la que se refiere el número anterior.

c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalados por la inspección urbanística.

d) Cualquier otra actuación que dificulte, obstaculice o impida la inspección urbanística.

3. El personal inspector, en el ejercicio de sus funciones, irá provisto de la acreditación correspondiente. A tal efecto, la autoridad competente expedirá la acreditación oportuna en la que conste, de manera expresa e inequívoca, su condición de personal de inspección y vigilancia urbanística.

La acreditación contendrá su identificación, así como su carácter de agente de autoridad en el ejercicio de sus funciones, teniendo derecho las personas inspeccionadas a solicitar la exhibición de la acreditación en las visitas de inspección.

4. Los hechos constatados por el personal funcionario de la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística, gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en

defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o acompañar los/las propios/as administrados/as.

5. La inspección contará con el personal necesario para el apoyo técnico y administrativo a la función inspectora y para el funcionamiento de sus servicios.

Artículo 374. Actas de inspección.

1. Las actas de inspección urbanística son documentos públicos en los que se recoge el resultado de una concreta actuación inspectora de vigilancia y comprobación de hechos.

Sin perjuicio de las especialidades de cada tipo de acta, en ellas se reflejarán los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación inspectora.
- b) Identificación y firma de la persona inspectora que la suscribe y de las otras personas presentes en la actuación.
- c) Nombre, apellidos, número del documento nacional de identidad y domicilio de la persona o personas con las que se entienden las actuaciones y el carácter de la representación con el que intervienen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o representantes legales de los mismos.
- d) Identificación de la obra o uso objeto de la inspección.
- e) Descripción de los hechos constatados en la actuación, sucintamente expuestos.
- f) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la actuación.
- g) Cualquier otra documentación relacionada con el objeto de la inspección.

2. La firma del acta de inspección urbanística por parte de las personas relacionadas en el apartado 1.c) del presente artículo no implica aceptar su contenido. En todo caso, la negativa injustificada a firmarla no supondrá, en ningún caso, paralización o archivo de las posibles actuaciones siguientes motivadas por el contenido de la misma.

3. Se entregará copia del acta, firmada o no por la persona interesada, al responsable con el que se hubieran entendido las actuaciones.

En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones, o en el caso de negarse a recibirla, se levantará acta haciendo constar expresamente este extremo, y se remitirá, con constancia de su recepción, a la persona promotora, a la persona propietaria de la finca, a la persona a cargo de la construcción, y a la persona o personas responsables de la dirección de obra o a cargo de la actividad inspeccionada, para que en el plazo de diez días puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, sin que en ningún caso se paralizen las actuaciones.

4. De conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo anterior, las actas levantadas por el personal de la inspección y vigilancia urbanística en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística que cumplan los requisitos indicados en el presente artículo tienen valor probatorio y presunción de veracidad respecto de los hechos que se reflejen en las mismas y que hubiesen sido constatados directamente por el personal inspector, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar las propias personas interesadas.

5. Los hechos que figuren en las referidas actas darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

Sección 2.ª Protección de la legalidad urbanística

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 375. Medidas a adoptar.

1. Toda actuación que contradiga el planeamiento y la normativa con incidencia urbanística podrá dar lugar:

- a) A la iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente hubiese podido ampararse la actuación ilegal.

b) A la adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

c) Al deber de resarcimiento del daño y a la indemnización de los perjuicios a cargo de quien sea declarado responsable.

d) A la imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir.

2. Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de las reglas contenidas en el presente reglamento.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 376. *Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución.*

Quando se estuviera realizando algún acto de uso del suelo o del subsuelo sin el título habilitante exigible en cada caso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en el mismo, la persona titular de la alcaldía dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándolo al interesado (artículo 152.1 de la LSG).

Artículo 377. *Obras terminadas sin título habilitante.*

1. Si estuvieran acabadas las obras sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones señaladas en las mismas, la persona titular de la alcaldía, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 382 y 384 de este reglamento. Se tomará como fecha de terminación de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquiera otro medio de prueba válido en derecho (artículo 153.1 de la LSG).

A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, se considera que son obras totalmente finalizadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin al que estuvieran destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo, cuando así lo reconozca la Administración actuante.

Lo previsto en este artículo también resultará de aplicación a las parcelaciones. A estos efectos, el plazo de seis años se contará, para cada una de las parcelas resultantes de la segregación, desde el último acto de división física o jurídica que dio lugar a la misma.

Una vez transcurrido el plazo previsto en este artículo, no se considerará parcelación la transmisión de los lotes resultantes de la parcelación originaria.

2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hayan adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán sujetas al régimen previsto en los artículos 90 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 205 de este reglamento (artículo 153.2 de la LSG).

Artículo 378. *Actuaciones previas.*

Antes del acuerdo de inicio de un procedimiento de reposición de la legalidad urbanística vulnerada, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso, determinar las personas presuntamente responsables, coordinar su actuación con otra administración competente para iniciar el procedimiento cuando proceda y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

Subsección 2.ª Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística

Artículo 379. *Iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística.*

El procedimiento de reposición de la legalidad urbanística podrá iniciarse a instancia de parte o bien de oficio, por iniciativa del órgano competente o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

La persona instructora deberá incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas, si las hubiere, e impulsarlo de oficio en todos sus trámites.

El acuerdo de iniciación deberá notificarse a las personas interesadas, que dispondrán de un plazo de quince días hábiles para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Artículo 380. *Suspensión provisional de obras en curso de ejecución.*

1. Cuando el acuerdo de iniciación del procedimiento tenga por objeto obras en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión inmediata de las obras como medida provisional mientras no finalice el procedimiento o, si procede, hasta que la licencia sea otorgada o se presente la comunicación previa.

El acuerdo de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo será inmediatamente ejecutivo y se notificará a las personas interesadas. Si no se paralizara la actividad en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a la notificación, el alcalde procederá a la adopción de las medidas previstas en el siguiente apartado.

El incumplimiento por el infractor de la orden de suspensión podrá dar lugar a que el alcalde la ponga en conocimiento del Ministerio Fiscal para la depuración de las responsabilidades penales a que pudiera dar lugar, sin perjuicio de adoptar las medidas previstas en la sección segunda de este capítulo.

2. Con el acuerdo de suspensión se adoptarán las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad y la efectividad de la resolución que ponga fin al procedimiento.

Entre otras medidas, pueden adoptarse las siguientes:

a) El precintado de las obras.

b) Ordenar la retirada de materiales y de la maquinaria a emplear en la ejecución de las obras o actividad suspendida cuando la persona interesada no lo hiciera en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión incumpliendo dicho acuerdo.

En el supuesto de que la persona interesada no proceda a la retirada de los materiales y de la maquinaria, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirarlos o precintarlos. Los materiales y la maquinaria retirados quedarán a disposición de la persona interesada, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

c) La suspensión del suministro de los servicios. El titular de la alcaldía impedirá o suspenderá el suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía de aquellas actividades y usos cuya paralización se haya ordenado. Con este objetivo, se notificará la oportuna resolución a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días.

El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado por el titular de la alcaldía la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras.

d) La ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables hasta lograr el cumplimiento de la orden de paralización.

Las medidas cautelares adoptadas son ejecutivas a partir de su notificación a las personas destinatarias. La resolución que las adopte debe advertir que su incumplimiento habilita al órgano competente para ordenar la ejecución forzosa de las medidas adoptadas.

e) Cualquier otra medida que sea conveniente a favor de la efectividad de la suspensión.

Artículo 381. *Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a la persona interesada.*

1. A los efectos de la resolución del procedimiento, podrán solicitarse aquellos informes que se juzguen necesarios para resolver.

2. Cuando sea necesario para acreditar los hechos relevantes para la resolución del procedimiento, la persona instructora dispondrá la apertura de un período de prueba, no inferior a diez días ni superior a treinta, con el fin de que se puedan practicar las que estime pertinentes. Los gastos que conlleve la práctica de las pruebas serán a cargo de la persona interesada que las proponga, a la que se le podrá exigir por adelantado la reserva de su liquidación definitiva.

3. Instruido el procedimiento y antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas o, en su caso, a sus representantes, para que en un plazo de quince días hábiles, puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Artículo 382. *Fin del procedimiento.*

1. Instruido el expediente de reposición de la legalidad y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos, que deberán detallar con claridad y precisión su objeto:

a) Si las obras o los usos no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordarán las medidas correspondientes para restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado a costa del interesado:

1.º La demolición de las obras ejecutadas.

2.º En su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

En el supuesto de que la demolición afectara a un edificio o construcción objeto de protección por la legislación en materia de patrimonio cultural, la reconstrucción, cuando proceda, deberá someterse a las normas establecidas para la conservación, restauración y mejora que le sean de aplicación en su legislación específica.

3.º La reposición de los terrenos a su estado inicial.

4.º El cese del suministro de los servicios o la prohibición de su contratación.

5.º La prohibición de la primera utilización y ocupación de los edificios y de las construcciones.

6.º La ejecución de las obras necesarias para impedir los usos ilegales.

7.º Si los usos no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará la cesación de los mismos.

b) Si las obras o los usos pudieran ser legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud de la oportuna licencia o comunicación previa correspondiente, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto esta no fuera otorgada o no se presentase la comunicación previa. En caso de que se deniegue la licencia o no se cumplan los requisitos legales para la comunicación previa, se acordará la demolición de las obras a costa del interesado, procediéndose a impedir definitivamente los usos a que hubiesen dado lugar [artículo 152.3.b) de la LSG].

c) Si las obras o los usos no se ajustasen a las condiciones señaladas en el título habilitante, se ordenará a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de la misma, siempre que la complejidad técnica o la envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique.

Si, transcurrido el plazo señalado, el obligado no hubiera ajustado las obras o los usos a las condiciones del título habilitante, se ordenará la demolición de las obras o la cesación de los usos a costa del interesado [artículo 152.3.c) de la LSG].

2. Con el acuerdo que ponga fin al expediente de reposición de la legalidad urbanística se podrán adoptar las medidas que se consideren precisas para garantizar la ejecutividad de la resolución, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen

específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo (artículo 152.4 de la LSG).

3. Las órdenes de restitución deberán cumplirse en el plazo que se determine en la resolución del expediente administrativo que, con carácter general, no será superior a tres meses.

No obstante, cuando la restitución de la legalidad urbanística presente una especial dificultad técnica, apreciada por el órgano competente, el plazo anterior podrá ampliarse hasta nueve meses. Asimismo, y en estos mismos supuestos de especial dificultad técnica, el órgano administrativo está facultado para solicitar la aportación de un proyecto técnico en el que se reflejen las medidas de restauración que se proponen realizar, así como las autorizaciones sectoriales que sean exigibles.

Se presume que concurre especial dificultad técnica para la restitución de la legalidad en los grandes movimientos de tierra, en las explanaciones de grandes dimensiones, en la extracción de áridos y en la clausura de explotaciones mineras.

4. El procedimiento a que se refiere el número 2 de este artículo habrá de resolverse en el plazo de un año, a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación (artículo 152.5 de la LSG).

El plazo indicado podrá suspenderse en los supuestos legalmente previstos y, transcurrido el mismo sin que se haya notificado la resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Subsección 3.^a Ejecutividad de las órdenes de reposición

Artículo 383. *Ejecutividad y ejecución voluntaria.*

Las órdenes de reposición de la legalidad urbanística serán ejecutivas desde el momento en que se dictan. Las personas obligadas tienen que disponer de un plazo para ejecutarlas voluntariamente de conformidad con lo que establece la legislación vigente.

Artículo 384. *Ejecución forzosa.*

1. En caso de incumplimiento de la orden de cesación de usos, de demolición o de reconstrucción de lo indebidamente demolido, la administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en la cuantía de 1.000 a 10.000 euros cada una (artículo 152.6 de la LSG).

Estas multas no tienen naturaleza sancionadora y son compatibles con las sanciones que se puedan imponer como consecuencia de la tramitación de un procedimiento sancionador de conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

2. La ejecución subsidiaria será a cargo de la persona obligada. Antes de ejecutar materialmente los actos que hubieran sido ordenados, puede liquidarse provisionalmente el importe de los gastos, los daños y los perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a las que esté obligada, deberán exigirse por la vía de apremio.

Cuando sea necesario elaborar un proyecto técnico de obras para ejecutar subsidiariamente una orden de reposición, el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa deberá elaborarlo y aprobarlo a cargo de la persona obligada, sin que sea preciso solicitar el título habilitante de naturaleza urbanística.

Subsección 4.^a Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes

Artículo 385. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, debiendo, en el plazo

de diez días, darse traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (artículo 154.1 de la LSG).

2. En todo caso, las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico habrán de ser revisadas a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio previstos (artículo 154.2 de la LSG). en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o por el procedimiento previsto en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Subsección 5.ª Supuestos especiales

Artículo 386. *Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos.*

1. A los actos de edificación y uso del suelo relacionados en los artículos 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 351 de este reglamento que se realicen sin el título habilitante exigible sobre terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zonas verdes, espacios libres públicos, viarios o en la zona de protección establecida en los artículos 92.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 217.1 de este reglamento, dotaciones o equipamientos públicos no les será de aplicación la limitación de plazo que establecen los artículos 153 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 377 de este reglamento.

En estos supuestos la competencia para la protección de la legalidad urbanística corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (artículo 155.1 de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en este artículo deben entenderse incluidos tanto los actos sujetos a licencia municipal como los que deban ser objeto de comunicación previa.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se hubiesen otorgado con infracción de la regulación urbanística de esas zonas serán nulas de pleno derecho. En estos casos, la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo requerirá a la persona titular de la alcaldía para que proceda según lo dispuesto en el artículo anterior (artículo 155.2 de la LSG).

Artículo 387. *Protección de la legalidad en el suelo rústico.*

1. Corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística la competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística respecto de las obras y usos realizados en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin el preceptivo plan especial, sin autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de obras y usos prohibidos.

En los restantes supuestos, la competencia corresponderá a la persona titular de la alcaldía (artículo 156.1 de la LSG).

2. La persona titular de la alcaldía adoptará las medidas necesarias para la paralización de las obras y actividades en ejecución, dando cuenta, en su caso, de forma inmediata a la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo (artículo 156.2 de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este apartado, debe entenderse que esa notificación será remitida a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, por ser el órgano competente conforme a lo previsto en el artículo 17.4 de este reglamento.

Sección 3.ª Infracciones y sanciones

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 388. *Definición de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en la misma (artículo 157.1 de la LSG).

2. Toda infracción urbanística implicará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de las pérdidas a cargo de ellos, con independencia de las medidas previstas en la sección anterior (artículo 157.2 de la LSG).

Artículo 389. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves (artículo 158.1 de la LSG).

2. Son infracciones muy graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos, viarios o en la zona de protección establecida en los artículos 92.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 217.1 de este reglamento [artículo 158.2.a) de la LSG].

b) Las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y por este reglamento, y las parcelaciones urbanísticas [artículo 158.2.b) de la LSG].

c) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles [artículo 158.2.c) de la LSG].

d) La demolición de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico incluya en los catálogos de bienes protegidos [artículo 158.2.d) de la LSG].

3. Son infracciones graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura y número de plantas, superficie y volumen máximo edificables, distancias mínimas de separación a lindes y otros elementos y ocupación permitida de la superficie de las parcelas o de habitabilidad de las viviendas, cuando no tengan el carácter de muy graves [artículo 158.3.a) de la LSG].

b) El incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento para el suelo rústico y la realización de actividades sin el preceptivo título habilitante municipal o sin autorización autonómica, cuando esta sea exigible de acuerdo con la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o incumpliendo sus condiciones [artículo 158.3.b) de la LSG].

c) El incumplimiento de la orden de corte de suministro de los servicios de agua, electricidad y otros [artículo 158.3.c) de la LSG].

d) El incumplimiento del régimen establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones a que hacen referencia los artículos 153.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 377.2 de este reglamento [artículo 158.3.d) de la LSG].

e) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato o documento que acompaña o consta en la comunicación previa [artículo 158.3.e) de la LSG].

4. Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico, así como el incumplimiento de las órdenes de ejecución o demolición.

Se considera también como leve la infracción consistente en la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se acompaña o consta en la comunicación previa (artículo 158.4 de la LSG).

Artículo 390. Plazos de prescripción.

1. Las infracciones urbanísticas muy graves tipificadas en los artículos 158.2, apartado a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 389.2.a) de este reglamento prescribirán a los quince años; las graves y las muy graves tipificadas en los artículos 158.2, apartados b), c) y d) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y mismas letras del 389.2 de este reglamento, a los seis años; y las leves, a los dos años, contados desde la finalización de las obras o de la actividad (artículo 159.1 de la LSG).

2. Las sanciones urbanísticas impuestas por faltas muy graves prescribirán a los cinco años, las impuestas por faltas graves a los tres años y las impuestas por faltas leves al año. El cómputo del plazo de prescripción de las sanciones se iniciará a partir del día siguiente a que la misma adquiriese firmeza en vía administrativa (artículo 159.2 de la LSG).

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registral o físicamente.

Se presume que las parcelaciones urbanísticas ilegales son, en todo caso, infracciones urbanísticas continuadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 377.1.

Artículo 391. Personas responsables.

1. En las obras que se hayan ejecutado sin título habilitante o con inobservancia de sus condiciones serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de las mismas en calidad de promotor de las obras, propietario de los terrenos o empresario de las obras, los técnicos redactores del proyecto y los directores de las obras (artículo 160.1 de la LSG).

2. En las obras amparadas en una licencia constitutivas de infracción urbanística grave o muy grave serán igualmente sancionados las autoridades o miembros de la corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o cuando estos fueran desfavorables en razón de aquella infracción (artículo 160.2 de la LSG).

3. Las personas jurídicas responderán económicamente de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente (artículo 160.3 de la LSG).

En caso de que el cumplimiento de los deberes legales corresponda a varias personas conjuntamente, estas personas responderán solidariamente de la infracción que hubiesen cometido y de la sanción que les hubiera correspondido.

En los supuestos en los que se hubiera instruido expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, la persona responsable será sancionada acumulativamente por cada infracción urbanística cometida.

5. Los que, como consecuencia de una infracción urbanística hubieran sufrido daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.

6. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley 2/2016, do 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 160.4 de la LSG).

Artículo 392. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 6.000 euros y como mínimo el 2 % del valor de la obra, instalación o actuación realizada [artículo 161.1.a) de la LSG].

b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros y como mínimo el 20 % del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada [artículo 161.1.b) de la LSG].

c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros y como mínimo el 30 % del valor de las obras, terrenos, edificaciones o actuaciones realizadas [artículo 161.1.c) de la LSG].

2. La base para el cálculo de las multas que consistan en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

3. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes que se relacionan en el artículo siguiente (artículo 161.2 de la LSG).

Asimismo, se atenderá a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado determinara una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo (artículo 161.3 de la LSG).

5. El responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 90 % de la multa que haya de imponerse en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador.

Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y del presente reglamento se reducirán en su cuantía en un 50 % si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción (artículo 161.4 de la LSG).

6. Las sanciones por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en este reglamento y sin perjuicio de las responsabilidades penales exigibles, en su caso, a los infractores.

Artículo 393. *Circunstancias agravantes y atenuantes de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración en orden a la paralización de las obras.

b) Prevalerse de la condición de oficio o cargo público para la comisión de la infracción.

c) Utilizar el soborno, la violencia o cualquier otro tipo de coacción contra funcionarios encargados de la protección de la legalidad urbanística.

d) Falsificar documentos que acrediten el fundamento legal de la actuación o alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitimen su actuación urbanística.

e) Aprovechar en beneficio propio una grave necesidad pública o de los particulares que resulten perjudicados.

f) El incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración en orden a la restauración de la legalidad urbanística, excepto que exista una medida cautelar de suspensión o esta se encuentre pendiente de resolución.

g) Obstaculizar o dificultar las funciones inspectoras y denegar el acceso a los terrenos o construcciones a los funcionarios encargados de las inspecciones.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) La paralización de las obras o lo cese de la actividad o el uso, de modo voluntario y tras la pertinente advertencia del agente de la autoridad o de la orden de suspensión inmediata de las obras.

b) Haber procedido el responsable a corregir la situación creada por la comisión de la infracción mediante la ejecución de la orden de demolición o la reposición de los bienes afectados a su estado anterior.

3. Son circunstancias que, según el caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, en atención a la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el hecho de haberla realizado sin consideración alguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad.

4. Cuando concurrieran circunstancias atenuantes y agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

Artículo 394. Sanciones accesorias.

Los sujetos responsables de infracciones muy graves, cuando las acciones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, según los casos, además de con las multas previstas en este título, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cinco años de la posibilidad de obtener subvenciones públicas o crédito oficial y del derecho a disfrutar de beneficios o incentivos fiscales [artículo 162.a) de la LSG].

b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para formalizar contratos con la Administración autonómica y con las administraciones locales de Galicia [artículo 162.b) de la LSG].

c) Publicación en un diario de mayor difusión de la provincia de las sanciones firmes y de la identidad de los sancionados [artículo 162.c) de la LSG].

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entiende que las sanciones deberán ser firmes en vía administrativa.

Subsección 2.ª Competencia y procedimiento

Artículo 395. Órganos competentes.

1. Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:

a) Por infracciones muy graves, a partir de 300.000 euros, el Consejo Ejecutivo de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística [artículo 163.1.a) de la LSG].

b) Por infracciones graves cometidas en suelo rústico sin el preceptivo título habilitante o sin la autorización autonómica cuando esta sea exigible de acuerdo con la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y con este reglamento o incumpliendo sus condiciones, y muy graves hasta 300.000 euros, el director de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística [artículo 163.1.b) de la LSG].

c) En los demás supuestos, por infracciones graves y leves, el alcalde [artículo 163.1.c) de la LSG].

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística podrá ejercer la competencia para la imposición de sanciones cuando esta le hubiera sido delegada por el titular de la alcaldía (artículo 163.2 de la LSG).

3. Las resoluciones dictadas por los órganos autonómicos indicados ponen fin a la vía administrativa a los efectos de lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 396. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento administrativo (artículo 164.1 de la LSG).

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año, contado desde la fecha de su iniciación.

Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, habrá de iniciarse un nuevo procedimiento sancionador (artículo 164.2 de la LSG).

Artículo 397. *Concurrencia con ilícito penal.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de un procedimiento sancionador, se desprendieran indicios de que el hecho pudiera ser constitutivo de ilícito penal, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que pudieran incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo en tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme.

Asimismo, el procedimiento se suspenderá cuando el órgano instructor tenga conocimiento de que se está tramitando un proceso judicial penal por los mismos hechos.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, los órganos competentes aprecien que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sean competentes, lo comunicarán al órgano que consideren competente.

TÍTULO VII

Convenios urbanísticos

Artículo 398. *Objeto y naturaleza.*

1. Los órganos pertenecientes a las administraciones públicas podrán celebrar, siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística (artículo 165.1 de la LSG).

En todo caso, el proceso para formalizar los convenios promovidos por personas no propietarias de los terrenos deberá contar con la participación necesaria en el procedimiento de las personas propietarias y de todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos, en los términos fijados en el presente reglamento.

2. La negociación, formalización y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos pueden tener, entre otros, los siguientes objetivos:

a) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

b) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Los compromisos y deberes asumidos en estos convenios por las personas particulares podrán ser trasladados a las nuevas personas adquirentes de las fincas, que quedarán obligadas a cumplir los deberes establecidos por la legislación de aplicación o que se puedan exigir por los actos de ejecución, y quedarán igualmente subrogadas en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando

hubieran sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico (artículo 165.3 de la LSG).

Los convenios urbanísticos no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de las personas propietarias afectadas.

5. Estos convenios tendrán carácter administrativo, siendo las cuestiones relativas a su formalización, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo (artículo 165.4 de la LSG).

Artículo 399. *Convenios urbanísticos de planeamiento.*

1. Los convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico (artículo 166 de la LSG).

2. Los convenios sobre planeamiento sólo podrán contener acuerdos o pactos que, afectando única y exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que se deba adoptar en el procedimiento de aprobación o alteración del planeamiento en vigor.

3. El ayuntamiento deberá tramitar la aprobación o la modificación del instrumento o instrumentos de planeamiento a que se hubiera comprometido, pero conservará la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. A tal efecto, el convenio sólo vinculará a las partes que lo suscriben para la iniciativa y tramitación del procedimiento correspondiente, en base al acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de solución concretas de ordenación.

En caso de que finalmente no se aprobara el cambio del planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin que pueda comportar enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Artículo 400. *Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.*

1. Los convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento son aquellos que, no afectando a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento (artículo 167 de la LSG).

Afectan única y exclusivamente a las partes que los suscriben y no vinculan la resolución que eventualmente corresponda adoptar respecto de los instrumentos de gestión o ejecución. Del cumplimiento de estos convenios no podrá derivarse en caso alguno, modificación, alteración o dispensa del planeamiento.

2. Los convenios en los que se acuerde, de manera excepcional y en los supuestos previstos por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y por este reglamento, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento mediante el pago de una cantidad en metálico, incluirán la valoración pericial que corresponda, de conformidad con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico competente.

Artículo 401. *Formalización de los convenios urbanísticos.*

1. En todo procedimiento de formalización de un convenio urbanístico promovido por personas particulares que afecte, total o parcialmente, a terrenos propiedad de otras personas o titulares de derechos, la administración actuante que corresponda deberá concederles un trámite de audiencia para que puedan, bien manifestar su opción de adhesión al convenio, o bien presentar las alegaciones que correspondan en defensa de sus derechos e intereses.

En este trámite, el órgano de la Administración actuante deberá informar adecuada y claramente a las personas propietarias o titulares de derechos de que el convenio está sujeto a los límites establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los

periódicos de mayor difusión de la provincia, por un período mínimo de un mes (artículo 168.1 de la LSG).

El anuncio deberá incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o punto de acceso electrónico a una dirección en la que se pueda consultar su contenido íntegro, y deberá hacer constar la identidad de las partes, que se comprometerán a su firma y, si procede, de todas las personas que hubieran expresado hasta ese momento su intención de adherirse.

Durante todo el período de información pública, el texto íntegro del convenio, que deberá contener su objeto y la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial al que se refiere, deberá:

a) Estar depositado en las dependencias correspondientes de la administración que firme el convenio para que se pueda consultar, junto con el resto del expediente administrativo.

b) Ser accesible directamente, para su consulta, con medios telemáticos, con indicación de la dirección completa de la página web o punto de acceso electrónico oficial que permita localizarlo.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento o de gestión con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo esta a la prevista en el número anterior.

4. Previa información pública, el órgano que hubiese negociado el convenio habrá de elaborar, a la vista de las alegaciones, una propuesta de texto definitivo del convenio, de la cual se dará vista a la persona o personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia (artículo 168.3 de la LSG).

En el supuesto de que se formulen alegaciones, el órgano de la administración que hubiera negociado el convenio, una vez analizadas, deberá ratificar el texto inicial o rectificarlo, dando traslado de la propuesta de texto definitivo a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

Artículo 402. *Perfeccionamiento de los convenios urbanísticos.*

1. El texto definitivo de los convenios deberá ser ratificado por el órgano competente, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido este plazo sin que el convenio fuera firmado, quedará sin efecto (artículo 168.4 de la LSG).

La formalización deberá realizarse en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. Los convenios urbanísticos se perfeccionarán desde su firma, que se deberá realizar, en todo caso, después de la ratificación por la Administración de su texto definitivo. En función del instrumento de planeamiento o de gestión afectado por el convenio, la ratificación corresponde al órgano municipal que tiene atribuida la competencia para su aprobación, con los previos informes técnicos y de legalidad sobre la adecuación del documento que se tiene que ratificar a lo previsto en el presente reglamento.

3. Cuando los convenios urbanísticos prevean entre sus estipulaciones que la Administración perciba alguna cantidad económica, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si la cantidad deriva de la sustitución en metálico del deber de cesión de terrenos con aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, la entrega de la cantidad que corresponda no se podrá exigir ni efectuar hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique la sustitución en metálico.

b) Si las aportaciones económicas que se prevén tienen por objeto pagar gastos de urbanización asumidos en virtud del convenio, no se podrán exigir ni efectuar hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito de actuación.

c) Cualquier cantidad anticipada que se hubiera entregado antes de las aprobaciones indicadas se considerará de depósito constituido ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedarán afectos al cumplimiento del convenio y las cantidades correspondientes no podrán en ningún caso ser objeto de disposición hasta la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y, si procede, de gestión.

Artículo 403. *Publicidad de los convenios.*

1. El texto íntegro de los convenios, junto con su acuerdo de aprobación, se publicará en el «Diario Oficial de Galicia».

2. En todos los municipios existirá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en el que se deberá anotar el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en el que se deberá custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, si procede, de su documentación, que deberá incorporar la del plan o la del instrumento de gestión al que se refiere.

El ejemplar custodiado en el archivo indicado da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio. Cualquier persona tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien.

3. Los convenios regulados en este capítulo pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por las personas propietarias de terrenos y del resto de bienes inmuebles vinculan a las terceras personas adquirentes, en los términos previstos en la legislación vigente.

Disposición adicional primera. *Supresión del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

Queda suprimido el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependiente de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Disposición adicional segunda. *Justificación de la necesidad de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria en el caso de jóvenes agricultores.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 52.3, la justificación de los requisitos recogidos en sus apartados d) y e), determinantes de la necesidad de una vivienda para residencia habitual de los titulares de la explotación agropecuaria en el supuesto de jóvenes beneficiarios de ayudas a la incorporación a la actividad agraria, podrá efectuarse acreditando debidamente un plan de viabilidad que determine la sostenibilidad de la explotación agropecuaria.

Disposición transitoria primera. *Adaptación del planeamiento.*

Lo dispuesto en este reglamento no será de aplicación obligatoria a cuantos instrumentos de planeamiento urbanístico hubieran iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor, entendiéndose que, a tal efecto, dicha iniciación se produce en el momento de su aprobación inicial.

Disposición transitoria segunda. *Desarrollo de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

1. A los efectos de la indicada disposición transitoria primera, se entenderá por planeamiento adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, el aprobado definitivamente de conformidad con la misma y, en todo caso, el planeamiento que al amparo de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, por haber obtenido su aprobación provisional en el momento de su entrada en vigor, continuó su tramitación al amparo de la Ley 9/2002, sin adaptar sus determinaciones a la misma.

El planeamiento aprobado definitivamente en los términos de lo dispuesto en el apartado anterior conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las reglas previstas en dicha disposición transitoria primera, con las siguientes salvedades:

a) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que les será aplicable lo previsto en el artículo 63.

Se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, no al régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en el artículo 36.

b) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías de suelo contenidas en el planeamiento respectivo.

En consecuencia, el régimen transitorio del suelo rústico de los municipios con planeamiento adaptado a la Ley 9/2002 será, directamente, el previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, sin que resulten aplicables las mayores limitaciones que, en su caso, pudieran establecerse en el planeamiento, que resultan derogadas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, manteniéndose por el contrario plenamente en vigor las categorías de suelo rústico que se recojan en los planeamientos respectivos.

2. El planeamiento no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, de conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y con arreglo a las siguientes consideraciones:

Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable lo previsto en el artículo 63.

Se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, no al régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en el artículo 36.

3. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen del suelo rústico establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con las siguientes particularidades:

a) Podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado, únicamente cuando reúnan los requisitos establecidos en el artículo 26.1.a).

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia, pudiendo edificarse de conformidad con lo previsto en las ordenanzas reguladoras de los expedientes de delimitación aprobados o, en su defecto, conforme a lo previsto en las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento provinciales.

Disposición transitoria tercera. *Desarrollo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Primero. Ámbito de aplicación.

1. Lo previsto en la citada disposición transitoria resulta de aplicación a todas las construcciones e instalaciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos, existentes en el suelo rústico a 1 de enero de 2003, independientemente de que hubieran contado o no con licencia en ese momento, o que hubieran o no a la regularización prevista en la disposición transitoria décimo primera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Lo señalado en este número no excluye la posibilidad de que, en su caso, puedan acogerse al régimen establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. En ese caso, las posibilidades de ampliación se ajustarán a las condiciones de edificación contenidas en el artículo 39.c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el planeamiento urbanístico correspondiente.

2. En el caso de que las explotaciones referidas en el apartado anterior estuvieran emplazadas en el suelo de núcleo rural, y considerando que son instalaciones que guardan

relación directa con los usos tradicionalmente ligados al asentamiento o dan respuesta a las necesidades de la población residente en él (artículo 25.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero), podrán mantener su actividad.

Las ampliaciones de las explotaciones existentes en ningún caso deberán ser consideradas como nuevas explotaciones, por lo que no resulta aplicable la prohibición de nueva implantación establecida en el artículo 26.1.f) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, siendo el ayuntamiento, en su competencia exclusiva para la formulación del planeamiento, el que determine las condiciones de ampliación. En el caso de que el planeamiento respectivo no las establezca expresamente, resultarán de aplicación las condiciones recogidas en el apartado segundo.

Los planeamientos municipales que incorporan en su ordenanza de suelo de núcleo rural determinaciones análogas a las recogidas en la disposición transitoria 11ª de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, mantendrán su plena vigencia por cuanto alcanzan la consideración de normativa municipal propia.

Las determinaciones correspondientes del planeamiento municipal para el régimen y condiciones de edificación en el suelo de núcleo rural sólo se verán derogadas cuando incluyan determinaciones que constituyan actuaciones incompatibles de conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

3. Se considerarán amparadas en el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016 la ampliación de las explotaciones agroganaderas existentes en suelo de núcleo rural, cuando la parcela en la que se encuentren esté afectada por dos clasificaciones de suelo y la ampliación se efectúe en la parte de la parcela clasificada como suelo rústico.

Segundo. Obras posibles.

En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de la licencia urbanística municipal, las siguientes obras y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Obras de conservación y reforma, adoptando las medidas correctoras oportunas para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para mejorar la protección del paisaje.

b) Obras de ampliación, hasta un 50 % del volumen construido originario, teniendo en cuenta que:

1.º El concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones (m³) y está determinado por las condiciones de superficie ocupada en planta por las edificaciones, multiplicada por la correspondiente altura.

2.º Como volumen originario, se considerará el de las construcciones existentes el 1 de enero de 2003. Podrán considerarse todas las edificaciones integrantes de la explotación, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela.

3.º No se computarán las construcciones o instalaciones bajo rasante.

4.º Si con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, se hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe descontarse a los efectos del cumplimiento del límite del 50 % establecido para las ampliaciones.

5.º No resultan de aplicación los parámetros que se regulan en el artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, excepto el límite de la altura de planta baja más un piso, con 7 metros de altura de cornisa.

6.º Las exigencias del artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, sólo operan para la implantación de nuevas explotaciones.

7.º En cuanto a la localización de la ampliación, podrá ser incluso en volumen independiente. En todo caso, la ampliación deberá realizarse en la parcela original.

c) Debe mantenerse la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o forestal.

d) En todos los casos deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para mejorar la protección del paisaje.

Tercero. Régimen ordinario.

Sin perjuicio del dispuesto en los dos números anteriores, las explotaciones agroganaderas existentes a 1 de enero de 2003, que se proyecten ampliar en más de un 50 % del volumen originario en esa fecha, siempre podrán acogerse al régimen ordinario establecido en el artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, toda vez que lo dispuesto en la letra g) del citado artículo sólo será aplicable a las nuevas explotaciones ganaderas.

Disposición transitoria cuarta. *Desarrollo de la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

1. A los efectos de lo previsto en la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se entiende por asentamiento el establecimiento de un conjunto de edificación o de una actividad económica. En el caso de asentamientos de uso industrial o terciario, lo determinante será el alcance cualitativo de la propia implantación de la que se trate, ya sea por la magnitud superficial del suelo que ocupe o por la propia intensidad de los usos implantados puestos en relación con las características socioeconómicas del ayuntamiento respectivo.

2. Según lo previsto en el apartado 1.a) de la citada disposición transitoria, la edificabilidad total del sector no podrá exceder el doble de la realmente existente a 1 de enero de 2003.

Disposición transitoria quinta. *Proyectos de ejecución del planeamiento urbanístico en tramitación.*

Los proyectos de urbanización, delimitación poligonal, equidistribución, normalización de fincas y expropiación inicialmente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este reglamento podrán continuar tramitándose de conformidad con el contenido, tramitación y demás disposiciones recogidas en el título cuarto de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o adaptarse a lo dispuesto en el presente reglamento. En este último caso sólo será necesario aprobar inicialmente de nuevo el proyecto cuando la adaptación provoque una alteración sustancial de su contenido.

Disposición transitoria sexta. *Régimen transitorio de los órganos colegiados.*

La Comisión Superior de Urbanismo y el Jurado de Expropiación de Galicia deberán adecuar su estructura y funcionamiento a lo previsto en este reglamento en el plazo máximo de tres meses contados a partir de su entrada en vigor y, en todo caso, antes de la primera reunión que celebren.

Disposición transitoria séptima. *Normas subsidiarias y complementarias provinciales.*

Hasta el momento de la aprobación definitiva del plan básico autonómico, seguirán siendo de aplicación las Normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra, aprobadas según el Orden de 14 de mayo de 1991, que hasta ese momento mantendrán su vigencia.

ANEXO I Definiciones

1. Definiciones básicas:

a) Modelo territorial: plasmación de la estrategia de desarrollo urbanístico del plan general, materializada en la estructura general y orgánica del territorio objeto del planeamiento. Conformada la propuesta básica de desarrollo socio-urbanístico del municipio, así como de la estructura territorial propuesta por un plan general.

b) Clasificación: determinación con la cual el planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo, distinguiéndose las cuatro clases siguientes: suelo urbano, suelo de núcleo rural, suelo urbanizable y suelo rústico.

c) Categorización: determinación con la cual el planeamiento identifica diferentes tipos de regulación integrados en las clases de suelo, bien por especialidades en su régimen, bien por las características del suelo que justifican un régimen diversificado de aplicación.

Las categorías establecidas en el suelo urbano son suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado; en el suelo de núcleo rural suelo de núcleo rural tradicional y suelo de núcleo rural común, y en el suelo rústico, suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección.

Dentro del suelo rústico de especial protección se distinguen las subcategorías de suelo rústico de especial protección agropecuaria, forestal, de las aguas, de costas, de infraestructuras, de espacios naturales, paisajística y patrimonial.

d) Calificación: determinación con la que el planeamiento establece un determinado uso, global o pormenorizado, una intensidad de uso o edificabilidad o, en su caso, unas condiciones de la edificación que definan el volumen edificable, y/o una determinada tipología edificatoria, para el suelo.

e) Ordenación general o estructural: conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el planeamiento municipal y que comprenden los asentamientos de usos residenciales y productivos, el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, el sistema general de infraestructuras de redes de servicios, el sistema general de espacios libres y zonas verdes y el sistema general de equipamientos, que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de las determinaciones establecidas en este reglamento para el ámbito municipal.

f) Ordenación detallada o pormenorizada: conjunto de determinaciones que definen detalladamente las condiciones de uso y edificación, así como las relativas al sistema local de infraestructuras de comunicaciones, el sistema local de infraestructuras de redes de servicios, el sistema local de espacios libres y zonas verdes y el sistema local de equipamientos, aplicables a una parcela o ámbito espacial de ordenación urbana concreto. La establece bien el planeamiento general bien el planeamiento de desarrollo, y comprende las determinaciones establecidas en este reglamento para dichos ámbitos.

g) Sector: ámbito de planeamiento para el establecimiento de la ordenación detallada en el suelo urbanizable.

h) Ámbito de suelo urbano no consolidado: ámbito de planeamiento para el establecimiento de la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

i) Área de reparto: superficie de suelo delimitada por el planeamiento, con la finalidad de que todos los propietarios de terrenos integrados en ese determinado ámbito territorial tengan derecho a un mismo aprovechamiento tipo. El plan podrá adscribir o no a cada área de reparto los sistemas generales que considere, a efectos de su gestión.

j) Zona de ordenación urbana: área que presenta un tejido urbano característico y diferenciado y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística u ordenanza.

2. Definiciones relativas al uso del suelo. A los efectos de la asignación de usos establecida por el planeamiento urbanístico, se entiende por:

a) Uso global: uso genérico asignado por el plan general a un ámbito o sector, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

El uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio plan general o por algún instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales, y que el plan general o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta.

c) Uso permitido: uso que se ajusta a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. Los usos permitidos podrán ser mayoritario o principal, complementarios o compatibles.

d) Uso mayoritario o principal: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

e) Usos complementarios: usos permitidos cuya implantación viene determinada, como demanda del uso principal y en una proporcionada relación con este, por exigencia de la normativa urbanística, sectorial o del propio planeamiento.

f) Usos compatibles: usos permitidos que el planeamiento considera que, en determinada proporción, pueden sustituir al principal sin que este pierda su carácter, es decir, que siga contando con la mayor superficie edificable.

g) Usos prohibidos: usos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

h) Uso preexistente: el uso ya materializado en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

i) Uso característico: uso mayoritario de los integrados en una misma área de reparto, en un ámbito o en un sector. Será el considerado de referencia para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento tipo cuando corresponda.

3. Definición de los usos según sus características funcionales:

3.1 Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar: aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (adosadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola unidad familiar, localizadas en una única parcela, con acceso independiente.

b) Colectivo: aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las viviendas.

c) Protegido: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la administración competente.

3.2 Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos terciarios pormenorizados:

– Comercial: aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o a la prestación de servicios a particulares. Se distinguen las grandes superficies comerciales de las convencionales, en virtud de su normativa específica.

– Oficinas: aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

– Recreativo: aquel uso que comprende las actividades vinculadas al ocio y el esparcimiento en general.

– Hotelero: aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

3.3 Se define cómo industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Productivo: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, custodia y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

c) Logístico: aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

3.4 Se define cómo dotacional aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes, de equipamientos y de

infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras de comunicación: aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

1.º Viario: aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, y los aparcamientos.

2.º Aeroportuario: aquel que identifica el suelo reservado en relación con la navegación aérea.

3.º Ferroviario: aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria, a las estaciones y a los espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros y viajeras.

4.º Fluvial: aquel que identifica el suelo reservado al transporte fluvial, así como los puertos deportivos fluviales y actividades directamente relacionadas.

5.º Portuario: aquel que identifica el suelo reservado en relación con la navegación y la señalización marítima.

b) Servicios urbanos: aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Espacios libres y zonas verdes: aquel uso que comprende los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como áreas de juego, jardines, paseos peatonales y parques.

1.º Plazas y áreas peatonales: espacios libres urbanos, caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.

2.º Paseos peatonales: zonas verdes de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y a la estancia de las personas.

3.º Áreas de juego: zonas verdes localizadas al aire libre y dotadas del mobiliario y características adecuadas para ser destinadas a juegos infantiles o deporte al aire libre.

4.º Parques y jardines: zonas verdes caracterizadas por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinadas y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.

d) Equipamientos: aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de los ciudadanos, distinguiendo:

1.º Sanitario-asistencial: aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social.

2.º Educativo: aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual: centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.

3.º Cultural: aquel que comprende las actividades de índole cultural como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad.

4.º Deportivo: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

5.º Administrativo-institucional: aquel uso que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y de análoga finalidad.

6.º Servicios públicos: aquel que comprende instalaciones relacionadas con servicios públicos como protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.

7.º Dotacional múltiple: calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se le asigne un uso específico en el momento de la gestión del instrumento de planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.

3.5 Otros usos: aquellos que, a criterio del redactor, y de forma justificada, se podrán establecer según sus características funcionales específicas, en un segundo nivel de pormenorización.

4. Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico:

a) Superficie edificable: superficie construible máxima en una parcela, ámbito, o sector, referida a los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) Edificabilidad o índice de edificabilidad bruta: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, ámbito o sector.

c) Edificabilidad o índice de edificabilidad neta: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

d) Aprovechamiento tipo: edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

e) Aprovechamiento general: aprovechamiento del área de reparto resultado del cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de la misma y la superficie total del área, incluidos los terrenos de los sistemas generales adscritos a ella y excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.

5. Definiciones sobre la parcela o finca:

a) Parcela o finca: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente.

b) Solar: superficie de suelo urbano legalmente dividida y apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.

c) Superficie bruta: superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

d) Superficie neta: superficie de la parcela resultante de deducir de la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos (cesiones).

e) Cesión: parte de un ámbito o parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa al ejercicio de las facultades urbanísticas atribuidas a dicho ámbito o parcela por el planeamiento.

f) Alineación: línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

g) Línea de edificación: línea de intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

h) Ancho de vía: distancia más corta entre las alineaciones que delimitan un viario.

i) Eje de la vía: línea imaginaria equidistante de las alineaciones que la definen.

j) Parcela mínima: la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

k) Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, laterales y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

l) Lindero frontal o frente de parcela: el lindero que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

6. Definiciones sobre la posición de la edificación:

a) Ocupación de parcela: porcentaje máximo de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, referida a la superficie neta de la misma.

b) Retranqueo: separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distinguen retranqueo frontal, lateral y trasero, segundo el lindero del que se trate.

c) Fondo edificable: dimensión lineal máxima que puede alcanzar la profundidad de una edificación, medida perpendicularmente a la alineación del vial o a la de la fachada que se adopten como referencia.

d) Separación entre edificaciones: distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

e) Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores del cerramiento de las edificaciones, exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados. A los efectos de delimitación de la edificación, se consideran los correspondientes tanto a las fachadas principales como a las medianeras.

7. Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación:

– Rasante: cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

– Cota de referencia o de origen: rasante del punto que el planeamiento define para una alineación o línea de edificación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.

– Altura de coronación o del edificio: distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

– Altura de cornisa: distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

– Altura de planta: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

– Altura libre de planta: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

– Bajo cubierta: volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

– Volumen de la edificación: espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

No computarán como aumento de volumen:

1.º Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que ya estén cubiertos y cerrados por tres orientaciones, que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2.º La instalación de toldos sobre lo terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cierres laterales.

3.º Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:

– La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.

– Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección contra incendios.

– Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación.

– Las actuaciones de mejora de la envolvente que se realicen para reducir la demanda energética en edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

– Cuerpos volados o vuelos: cuerpos cerrados o abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

– Elementos salientes: elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan el volumen de la edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

– Pendiente de cubierta: inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

– Sótano: planta de la edificación, situada por debajo de otra planta, en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada, ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

– Semisótano: planta de la edificación ubicada por debajo de la planta baja, en la que la distancia vertical desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada, ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

Cuando dicha distancia exceda de 1 metro, se considerará planta baja.

– Planta baja: planta de la edificación donde la distancia vertical entre la cara superior de su forjado de suelo y el nivel de la rasante ubicada por debajo de aquel no excede de 1 metro, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior.

Cuando dicha distancia exceda de 1 metro, se considerará planta piso o alta.

– Planta piso o alta: cada una de las plantas ubicadas por encima de la planta baja.

8. Definiciones sobre la tipología de la edificación:

a) Edificación exenta o aislada: aquella cuyos paramentos no colindan con ninguna otra edificación.

b) Edificación adosada: aquella cuyos paramentos colindan con alguna otra edificación.

c) Edificación auxiliar: aquella vinculada a otra edificación ubicada en la misma parcela que no puede ser segregada ni utilizada independientemente de aquella por terceros.

9. Definiciones sobre intervenciones en la edificación:

a) Obras menores: aquellas obras de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.

b) Obras de mantenimiento: actividades cotidianas, continuas o periódicas, de escasa complejidad técnica realizadas sobre el soporte material del inmueble para que se mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.

c) Obras de conservación: medidas y acciones dirigidas a que los inmuebles conserven sus características y sus elementos en adecuadas condiciones, que no afecten a su funcionalidad, a sus características formales o a su soporte estructural, por lo que no supondrán la sustitución o la alteración de sus principales elementos estructurales o de diseño.

d) Obras de rehabilitación: acciones y medidas que tengan por objeto permitir la recuperación de un uso original perdido o la implantación de un nuevo uso compatible con el inmueble.

e) Obras de reforma: intervenciones que, pudiendo realizarse dentro y/o fuera de una edificación, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, alterando o no su estructura y volumetría.

f) Obras de reconstrucción: acción destinada a completar un estado previo del inmueble arruinado utilizando como base partes originales de este cuya autenticidad pueda acreditarse.

g) Obras de demolición: acciones destinadas al derribo o desaparición total o parcial de una construcción existente por cualquier causa. No tendrá la consideración de demolición parcial el derribo de los elementos estrictamente necesarios para realizar las actuaciones de conservación, rehabilitación, reforma y reconstrucción, siempre que se realicen simultáneamente en el mismo proyecto de obra.

ANEXO II

Informes sectoriales en la tramitación de los instrumentos de planeamiento

En las tablas contenidas en este anexo se recogen, orientativamente, los informes que se deben solicitar en la tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento de la aprobación de este reglamento, sin perjuicio de posteriores modificaciones o de la aprobación de otras normativas sectoriales.

Tablas para la solicitud de informes sectoriales en la tramitación de los instrumentos de planeamiento

Tabla 1. Informes a solicitar en la tramitación de los planes generales del ordenación municipal, en sus revisiones y modificaciones y en los planes básicos autonómico y municipales

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|--|---|--|---|---|
| Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el término municipal existan bienes de interés cultural de titularidad del Estado, adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del patrimonio nacional. | Artículos 6 y 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español. | Informe del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. |
| | | Cuando en el término municipal existan terrenos, edificaciones y instalaciones afectos a la defensa nacional. | Disposición adicional segunda del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana. | Informe del Ministerio de Defensa. |
| | | Cuando en el término municipal existan costas. | Artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. | Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. |
| | | Cuando en el término municipal existan afecciones de carreteras estatales o de sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia. | Artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. | Informe del Ministerio de Fomento. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|--|---|--|---|--|
| Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el término municipal existan terrenos previstos para los proyectos, obras y infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los planes hidrológicos de cuenca o en el Plan hidrológico nacional. | Artículo 128 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas. | Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. |
| | | Cuando en el término municipal existan líneas ferroviarias o tramos de las mismas, elementos de la infraestructura ferroviaria o zonas de servicio ferroviario. | Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. | Informe del Ministerio de Fomento. |
| | | Cuando en el término municipal existan ámbitos afectados por servidumbres acústicas. | Artículo 11 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. | Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura. |
| | | Cuando en el término municipal existan aeropuertos de interés general, zonas de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de navegación aérea. | Disposición adicional segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas. | Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. |
| Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el ámbito existan costas. | Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. | Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. |
| | | Cuando en el ámbito existan zonas afectadas por servidumbres acústicas. | Artículo 5.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia. | Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|---|---|--|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | En todo caso. | Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, y artículo 68 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. | Informe de la Delegación del Gobierno. |
| | | | Artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas, y artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana. | Informe de la confederación hidrográfica sobre cuyas cuencas se extiende el término municipal. |
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | En todo caso. | Artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones. | Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. |
| | | Cuando en el ámbito existan fábricas de explosivos, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos. | Artículo 44 del Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos y la instrucción técnica complementaria número 11 (Normas de diseño y emplazamiento para fábricas, talleres y depósitos). | Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. |
| | | Cuando en el ámbito existan planes que alteren el trazado de una canalización de gas ya existente. | Artículo 106 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. | Informe de la Dirección General de Política Energética y Minas u órgano autonómico que resulte competente. |
| | | Cuando en el ámbito existan puertos de titularidad estatal. | Artículo 56.1 del Real decreto legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de puertos del Estado y de la marina mercante. | Informe de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros cuando existan afecciones al servicio de señalización marítima. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|--|---|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el ámbito existan pirotecnias, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería. | Artículos 24 y 79 del Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería e instrucción técnica complementaria número 9 (Normas de diseño y emplazamiento para talleres y depósitos). | Informe del Ministerio de Industria, Energía y Minas. |
| | Administración de la Comunidad Autónoma. | En todo caso. | Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Agencia Gallega de Infraestructuras. |
| | | | Artículo 34.2 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia. | Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural. |
| | | | Artículo 39 de la Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia, y artículo 43 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de Augas de Galicia. |
| | | | Artículo 47 de la Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de residuos de Galicia, y artículo 46 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
 § 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|---|---|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | En todo caso. | Artículo 66 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia, y artículo 44 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas y 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes. | Informe de la Dirección General de Ordenación y Producción Forestal. |
| | | | Artículo 7 de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia, y artículo 47 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe del Instituto de Estudios del Territorio. |
| | | | Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Diputación Provincial. |
| | | | Disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, de 7 de mayo, de emergencias de Galicia. | Remisión a la Dirección General de Emergencias e Interior, para que valore la necesidad de solicitar el Informe de la Comisión Gallega de Protección Civil. |
| | | Cuando en el término municipal existan terrenos incluidos en la Red Natura 2000. | Artículo 59.3 del anexo II del Plan director de la Red Natura 2000 de Galicia y artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. | Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|---|--|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el término municipal existan afecciones relevantes a la actividad industrial o se prevea la creación de áreas o polígonos industriales que incidan de manera relevante en el tejido industrial gallego. | Artículo 51 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial. | Informe de la Consellería de Economía, Empleo y Industria. |
| | | Cuando en el término municipal existan reservas de sonidos de origen natural o planes de conservación y medidas establecidas al amparo del artículo 21 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. | Artículo 5.4 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia. | Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza. |
| | | Cuando en el término municipal se redelimiten los corredores previstos en el Plan de ordenación del litoral. | Artículo 14 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia. | Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental. |
| | | Cuando en el término municipal existan adaptaciones de los suelos al Plan de ordenación del litoral. | Artículo 102 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia, y artículo 50 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. |
| | | Cuando en el término municipal existan afecciones a la minería. | Disposición final cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. | Informe de la Dirección General de Energía y Minas. |
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el término municipal existan puertos e instalaciones portuarias de competencia autonómica. | Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Puertos de Galicia. | Informe de Puertos de Galicia. |
| | | Cuando en el término municipal exista la necesidad de propuesta alternativa a itinerarios peatonales adaptados, en los términos indicados en el artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. | Artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y artículo 49 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe del Consejo Autonómico para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras. |

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|---|--|
| Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el término municipal existan costas. | Artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. | Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. |
| Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el término municipal existan costas. | Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. | Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. |

Tabla 2. Informes a solicitar en la tramitación de los instrumentos de desarrollo de los planes generales del ordenación municipal y en sus modificaciones

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|--|---|--|--|---|
| Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el ámbito existan bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del patrimonio nacional. | Artículos 6 y 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español. | Informe del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. |
| | | Cuando en el ámbito existan terrenos, edificaciones e instalaciones afectos a la defensa nacional. | Disposición adicional segunda del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana. | Informe del Ministerio de Defensa. |
| | | Cuando en el ámbito existan costas. | Artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. | Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. |
| | | Cuando en el ámbito existan afecciones de carreteras estatales o de sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia. | Artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. | Informe del Ministerio de Fomento. |
| | | Cuando en el ámbito existan ámbitos afectados por servidumbres acústicas. | Artículo 11 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. | Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura. |

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|--|---|---|---|---|
| Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el ámbito existan terrenos previstos para los proyectos, obras y infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los planes hidrológicos de cuenca, o en el Plan hidrológico nacional. | Artículo 128 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas. | Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. |
| | | Cuando en el ámbito existan tramos de líneas ferroviarias, elementos de la infraestructura ferroviaria o zonas de servicio ferroviario. | Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. | Informe del Ministerio de Fomento. |
| | | Cuando en el ámbito existan aeropuertos de interés general, zonas de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de navegación aérea. | Disposición adicional segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas. | Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. |
| | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el ámbito existan costas. | Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. | Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. |
| | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el ámbito existan zonas afectadas por servidumbres acústicas. | Artículo 5.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia. | Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura. |
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | En todo caso. | Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas; artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos; artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, y artículo 68 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. | Informe de la Delegación del Gobierno. |
| | | | Artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas, y artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 2/2016 del suelo y rehabilitación urbana. | Informe de la confederación hidrográfica sobre cuyas cuencas se extiende el término municipal en el que se encuentra el ámbito. |

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|---|--|--|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el ámbito existan planes que alteren el trazado de una canalización de gas ya existente. | Artículo 106 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. | Informe de la Dirección General de Política Energética y Minas u órgano autonómico que resulte competente. |
| | | Cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. | Artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones. | Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. |
| | | Cuando en el ámbito existan fábricas de explosivos, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos. | Artículo 44 del Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos y la instrucción técnica complementaria número 11 (Normas de diseño y emplazamiento para fábricas, talleres y depósitos). | Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. |
| | | Cuando en el ámbito existan puertos de titularidad estatal. | Artículo 56.1 del Real decreto legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de puertos del Estado y de la marina mercante. | Informe de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros cuando existan afecciones al servicio de señalización marítima. |

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|--|---|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el ámbito existan pirotecnias, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería. | Artículos 24 y 79 del Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería e instrucción técnica complementaria número 9 (Normas de diseño y emplazamiento para talleres y depósitos). | Informe del Ministerio de Industria, Energía y Minas. |
| | Administración de la Comunidad Autónoma. | En todo caso, salvo que se trate de instrumentos de desarrollo parcial de ámbitos limitados en los que la Administración local respectiva certifique la constancia de la inexistencia de bienes integrantes del patrimonio cultural de Galicia, basada en informes previos, con una antigüedad inferior a cinco años, de la consellería competente en materia de patrimonio cultural relativos a otros planes, programas y proyectos que afecten a la totalidad del ámbito que se pretende ordenar e incluyan un estudio completo del patrimonio cultural. | Artículo 34.3 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia. | Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|---|--|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando afecte a carreteras existentes o a las actuaciones previstas en los planes de carreteras vigentes. | Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Agencia Gallega de Infraestructuras. |
| | | En el caso de aprobación y modificación de los planes parciales y especiales que contengan determinaciones con el mismo objeto que los planes regulados en la Ley de aguas de Galicia. | Artículo 39 Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia, y artículo 43 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de Augas de Galicia. |
| | | En el caso de planes especiales no previstos en el plan general cuando afecten a un monte o terreno forestal. | Artículo 66 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia, y artículo 44 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes. | Informe de la Dirección General de Ordenación y Producción Forestal. |
| | | Cuando incluyan suelos contaminados. | Artículo 47 de la Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de residuos de Galicia, y artículo 46 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental. |
| | | En el caso de que afecte a una carretera de su titularidad. | Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Diputación Provincial. |
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el ámbito existan afecciones relevantes a la actividad industrial o se prevea la creación de áreas o polígonos industriales que incidan de manera relevante en el tejido industrial gallego. | Artículo 51 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial. | Informe de la Consellería de Economía, Empleo y Industria. |
| | | Cuando en el ámbito existan terrenos incluidos en la Red Natura 2000. | Artículo 59.3 del anexo II del Plan director de la Red Natura 2000 de Galicia y artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. | Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza. |
| | | Cuando en el ámbito existan reservas de sonidos de origen natural o planes de conservación y medidas establecidas al amparo del artículo 21 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. | Artículo 5.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia. | Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza. |
| | | Cuando en el ámbito se redelimiten los corredores previstos en el Plan de ordenación del litoral. | Artículo 14 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia. | Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|---|---|--|
| Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el ámbito existan adaptaciones de los suelos al Plan de ordenación del litoral. | Artículo 102 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia, y artículo 50 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. |
| | | Cuando en el ámbito exista la necesidad de propuesta alternativa a itinerarios peatonales adaptados, en los términos indicados en el artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. | Artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y artículo 49 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. | Informe del Consejo Autonómico para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras. |
| | | Cuando en el ámbito existan afecciones a la minería. | Disposición final cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. | Informe de la Dirección General de Energía y Minas. |
| | | En el supuesto de planes de obras o instalaciones portuarias y de sus ampliaciones o planes especiales de ordenación portuaria cuyo contenido sea de naturaleza pesquera. | Artículo 7.3.e) de la Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Puertos de Galicia. | Informe de la Consellería del Mar. |
| | | Cuando en el ámbito existan puertos y instalaciones portuarias de competencia autonómica. | Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Puertos de Galicia. | Informe de Puertos de Galicia. |
| Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | Cuando en el ámbito existan costas. | Artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. | Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. |
| | Administración de la Comunidad Autónoma. | Cuando en el ámbito existan costas. | Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. | Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. |
| | | En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. | Artículo 75.1.e) de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia. | Informe del órgano competente en materia de urbanismo. |
| Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. | Administración de la Comunidad Autónoma. | En el supuesto de planes especiales del ordenación de los sistemas generales portuarios. | Artículo 56.2 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la marina mercante. | Informe de la autoridad portuaria. |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| Momento de la solicitud | Ámbito de la Administración de la solicitud | Condición que exige el informe | Norma que exige el informe | Informe exigido |
|---|---|--|--|------------------|
| Tras la aprobación provisional del instrumento de planeamiento. | Administración del Estado. | En el supuesto de planes especiales del ordenación de los sistemas generales aeroportuarios. | Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. | Informe de Aena. |

ANEXO III

Ficha resumen del plan general de ordenación municipal

La ficha modelo contenida en este anexo, convenientemente cumplimentada, deberá ser incorporada a la documentación del plan general de ordenación municipal en el correspondiente anexo síntesis de su memoria justificativa.

| FICHA RESUMEN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL | | | |
|--|-----------------------------|--------------------|---|
| 1. DATOS: GENERALES DEL AYUNTAMIENTO | | | |
| AYUNTAMIENTO | | | |
| PROVINCIA | | | |
| NÚMERO DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN | | | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL (km ²) | | | |
| POBLACIÓN TOTAL DEL AYUNTAMIENTO (habitantes) | | | |
| DENSIDAD DE POBLACIÓN (habitantes/m ²) | | | |
| 2. DATOS: TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL | | | |
| PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL | | | |
| NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN LA TRAMITACIÓN | | | |
| FECHA DE CONTRATACIÓN DEL PGOM | | | |
| FECHA DE APROBACIÓN INICIAL | | | |
| FECHA DE APROBACIÓN PROVISIONAL | | | |
| FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA | | | |
| 3. DATOS: CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO | | | |
| | Clase-categoría del suelo | (km ²) | % |
| SUPERFICIE POR CLASES DE SUELO | SUELO URBANO CONSOLIDADO | | |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | |
| | SUELO URBANIZABLE | | |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
§ 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| | Clase-categoría del suelo | (km ²) | % | |
|--|--------------------------------|---|----------------------|--|
| | SUPERFICIE POR CLASES DE SUELO | SUELO DE NÚCLEO RURAL COMÚN | | |
| SUELO DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL | | | | |
| SUELO RÚSTICO | | PROTECCIÓN ORDINARIA | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN DE AGUAS | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN DE COSTAS | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA | | |
| | | ESPECIAL PROTECCIÓN PATRIMONIAL | | |
| TOTAL | | | | |
| AYUNTAMIENTOS LÍMITROFES | | AYUNTAMIENTO | PLANEAMIENTO VIGENTE | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 4. DATOS: RELATIVOS A LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN | | | | |
| NÚMERO DE NÚCLEOS RURALES DELIMITADOS | | | | |
| NÚMERO DE NÚCLEOS URBANOS DELIMITADOS | | | | |
| ÁREAS DE RECALIFICACIÓN RECONOCIDAS | | | | |
| ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO | | | | |
| | | | | |
| 5. DATOS: RELATIVOS A LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL | | | | |
| FECHA HORIZONTE PROPUESTA PARA EL PGOM | | | | |
| CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL DEL PGOM | | | | |
| NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES | | | | |

CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA
 § 14 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

| | | |
|--|--|--|
| NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROPUESTAS | | |
| NÚMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS EN CADA TIPO DE SUELO | EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
| | EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | |
| NÚMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS EN CADA TIPO DE SUELO | EN SUELO DE NÚCLEO RURAL | |
| | EN SUELO URBANIZABLE | |
| SUELOS URBANIZABLES PREVISTOS | USO RESIDENCIAL/HOTELERO | |
| SUELOS URBANIZABLES PREVISTOS | USO INDUSTRIAL/TERCIARIO DISTINTO DEL HOTELERO | |
| RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES | EXIGIDA (m ²) | |
| | PROPUESTA (m ²) | |
| RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS | EXIGIDA (m ²) | |
| | PROPUESTA (m ²) | |
| RESERVA DE SUELO PARA PLAZAS DE APARCAMIENTO | EXIGIDA (m ²) | |
| | PROPUESTA (m ²) | |
| RESERVA DE ARBOLADO | EXIGIDA (m ²) | |
| | PROPUESTA (m ²) | |
| RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA | EXIGIDA (m ²) | |
| | PROPUESTA (m ²) | |