

3. El coste efectivo que figura detallado en los cuadros de valoración de la relación número 1 se financiará de la siguiente forma:

Transitoriamente, hasta que el coste efectivo se compute para revisar el porcentaje de participación de la Comunidad Autónoma en los ingresos del Estado, el coste total se financiará mediante la consolidación en la Sección 32 de los Presupuestos Generales del Estado de los créditos relativos a los distintos componentes de dicho coste, por los importes que se determinen, susceptibles de actualización por los mecanismos generales previstos en cada Ley de Presupuestos.

Las posibles diferencias que se produzcan durante el período transitorio, a que se refiere el párrafo anterior, respecto de la financiación de los servicios transferidos, serán objeto de regularización al cierre del ejercicio económico, mediante la presentación de las cuentas y estados justificativos correspondientes ante una comisión de liquidación que se constituirá en el Ministerio de Economía y Hacienda.

D) Documentación y expedientes de los servicios que se traspasan.

La entrega de documentación y expedientes de los servicios traspasados se realizará en el plazo de un mes, desde la publicación del Real Decreto por el que se aprueba este Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 3991/1982, de 29 de diciembre.

E) Fecha de efectividad del traspaso.

El traspaso de funciones y servicios objeto de este Acuerdo tendrá efectividad a partir del día 1 de julio de 1997.

Y para que conste, expedimos la presente certificación en Madrid, a 3 de marzo de 1997.—Los Secretarios de la Comisión Mixta, Antonio Bueno Rodríguez y José María Hernández de la Torre y García.

RELACIÓN NÚMERO 1

Coste efectivo correspondiente a la Comunidad Autónoma de Aragón, según Presupuesto 1997

Sección 15: Ministerio de Economía y Hacienda.

Servicio 17: Dirección General de Seguros.

Programa 631.A: Dirección, control y gestión de seguros.

Pesetas

Capítulo I.	
Artículo 12	582.508
Capítulo II.	
Artículo 22	226.531
Total coste	809.039

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

9338 LEY 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.

1

Justificación y principios inspiradores

El marco legislativo vigente en Galicia hasta la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, que estaba integrado por la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, por una parte, y, por otra, por el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, y los reglamentos de planeamiento, disciplina y gestión urbanística, se vio profundamente afectado por la nueva regulación estatal que vino a modificar una legislación que, en lo no derogado por la normativa emanada de la Comunidad Autónoma, ésta había aceptado que se integrase en su propio ordenamiento jurídico. La situación resultó acentuada por la promulgación del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

La nueva regulación estatal tiene una fuerte incidencia sobre el marco legal descrito, entre otras, por las siguientes razones:

1.^a Porque la base que utiliza el texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, para regular el régimen urbanístico del suelo, es la clasificación de este último, según la Ley de 9 de abril de 1976. Pero las clases de suelo, además de ser el soporte estatutario del derecho de propiedad, constituyen un conjunto de piezas integrantes del planeamiento general. Como consecuencia de esta técnica se consolida un modelo de plan que, sin perjuicio de sus valores, no puede considerarse único e invariable. El planeamiento urbanístico es la expresión instrumental más genuina de la competencia urbanística.

2.^a Porque la unificación del régimen urbanístico de los suelos urbano y urbanizable, sin tener en cuenta las diferencias evidentes que existen entre ambos, ni las que dentro del propio suelo urbano distinguen el suelo consolidado para la edificación del que aún no alcanzó ese estado, crea una situación legal de confusión e incongruencia que puede llegar a bloquear el régimen del suelo urbano o a favorecer la aplicación de soluciones contradictorias y casuísticas, incompatibles con el principio de igualdad ante la Ley.

3.^a Igualmente, resulta afectado negativamente el régimen urbanístico del suelo urbano de los municipios en los que el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, no se aplica íntegramente debido a la indeterminación que sobre estos supuestos, que constituyen mayoría en Galicia, presenta dicho texto.

4.^a Porque los sistemas de distribución de beneficios y cargas de la legislación general, confirmados en Galicia por la Ley de 22 de agosto de 1985, quedan en situación de abierta indeterminación con la aparición de instrumentos tales como las transferencias de aprovechamientos urbanísticos y las actuaciones asistemáticas, que, siñ alterar en esencia el clásico mecanismo de la reparcelación o la compensación, plantean dudas sobre su naturaleza y operatividad y dificultan los procesos edificatorios.

5.ª Asimismo, el régimen de plazos para la urbanización y, especialmente, para la edificación tienen una regulación genérica que no puede aplicarse al margen de los problemas y circunstancias concretos de cada municipio y de cada caso.

6.ª Por último, quedan afectados por la nueva regulación del Estado extremos tan determinantes como el régimen de adquisición y pérdida de facultades urbanísticas, las valoraciones del suelo y las expropiaciones, el patrimonio municipal del suelo, el régimen de indemnizaciones por causa de alteración del planeamiento, o aparecen nuevas materias objeto de regulación, como son los derechos de tanteo y retracto, a lo que se añade la complejidad de una graduación de los niveles de vinculación y exclusividad de la normativa estatal por su carácter básico, pleno o supletorio.

Todo ello justifica una reconsideración completa del bloque de la legalidad urbanística de Galicia. La complejidad legislativa que originan estos contenidos de la regulación del Estado exige que la Junta de Galicia se plantee la conveniencia de formular una regulación legal de la materia urbanística que debe constituir un bloque normativo completo.

El reconocimiento por el artículo 148.1.3.º de la Constitución de que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, complementado por la formulación del Estatuto de Autonomía, que en su artículo 27.3.º proclama como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma la citada materia, constituyen los títulos que legitiman la elaboración de un texto legal para regular de manera integral la actividad urbanística de Galicia.

Su elaboración se afrontó con el rigor y la decisión que su propia naturaleza e importancia requieren, tanto para asumir cuanto de aceptable y adecuado a la realidad gallega tiene la regulación del Estado como para ofrecer las soluciones que su singularidad requiere o aconseja la posición autonómica en relación con la gestión urbanística y el papel de los distintos operadores que intervienen en la misma.

Desde esta planteamiento se formuló el texto legal que, en relación con la legislación anterior, arranca de los siguientes criterios:

1.º Se parte del expreso reconocimiento y aceptación de los principios resultantes del ordenamiento urbanístico que se consolidó en España a partir de la Ley del Suelo de 1956.

Por ello, todas aquellas formulaciones de preceptos procedentes del texto refundido de 1976 o del nuevo de 1992 que se estimen adecuados para regular la problemática actual se recogen sin reparos. Obviamente, este mismo planteamiento comporta la necesidad de ofrecer soluciones nuevas para los problemas específicos que plantea la realidad en este preciso momento, así como para dar respuesta legal adecuada a los aspectos diferenciales que existen en Galicia, que ya habían sido detectados por la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia, cuya orientación se ha tenido muy en cuenta, fundamentalmente en lo que hace referencia a la regulación del suelo rústico y del sistema de núcleos de población.

2.º En otro sentido, es conveniente advertir que las disposiciones que el texto refundido de 1992 se califican como de «aplicación plena», respecto a las cuales la Comunidad Autónoma carece de competencia para su regulación, se excluyen de esta Ley, por esa misma razón, aunque se incorporen disposiciones aisladas de este carácter, en lo que hace referencia, fundamentalmente, a las normas que regulan el régimen de valoraciones, expropiación y régimen jurídico.

3.º Distinta problemática plantean las normas que se declaran «básicas», lo que presupone una concurrencia de competencias «ratione materiae», sin apoyo real en una reserva expresa de competencias a favor del Estado de base constitucional o estatutaria.

No obstante, partiendo de una voluntad de cooperación, que no puede desconocer o mermar las competencias exclusivas recogidas en nuestro Estatuto de Autonomía, la específica regulación de esta Ley del Suelo de Galicia se incardina en el marco básico de la legislación estatal.

La Ley del Suelo de Galicia se desarrolla en: Título preliminar: Principios generales. Título I: Planeamiento urbanístico. Título II: Régimen urbanístico del suelo. Título III: Distribución de cargas y beneficios. Título IV: Ejecución de los planes de ordenación. Título V: Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. Título VI: Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística. Título VII: Organización. Seis disposiciones adicionales. Cuatro disposiciones transitorias. Una disposición derogatoria. Y una disposición final.

2

TÍTULO PRELIMINAR

Principios generales

La regulación de la actividad urbanística de Galicia en sus distintas manifestaciones es el objeto de la presente Ley, con la finalidad de que el suelo se utilice teniendo presentes las exigencias del interés general y de la función social de la propiedad.

Si se tiene en cuenta el contenido de este título se comprende que no vayan a existir grandes diferencias con la legislación del Estado, al mantenerse sus principios generales, sin perjuicio de reforzar la necesidad de incorporar a la gestión pública la iniciativa de los particulares.

3

TÍTULO I

Planeamiento urbanístico

1. Clases de planes: Teniendo en cuenta que, como se ha señalado, se partió de la conveniencia de aceptar los principios que han ido consolidándose en el derecho urbanístico español, resultaría tentador reproducir el esquema de la legislación del Estado y limitarse a adaptar la formulación de los distintos tipos de instrumentos y esquemas de planeamiento que se contienen en aquella. Sin embargo, una reflexión rigurosa sobre las clases de planeamiento territorial y general que debe ser reconocido llevó a la conclusión de que es necesario racionalizarlo, clarificarlo y adaptarlo a Galicia, lo cual ha conducido a establecer un sistema de planeamiento general único, integrado y adecuado a las características de los diferentes tipos de asentamientos existentes.

El sistema distingue los ámbitos provincial, supramunicipal y municipal, en los cuales operan las normas provinciales de planeamiento, las directrices de ordenación del territorio, los planes generales de ordenación municipal y los proyectos de ordenación del medio rural.

Las directrices de ordenación del territorio se prevén en este proyecto aunque su regulación se remite a su legislación específica.

A las normas provinciales de planeamiento les corresponde suplir y complementar el planeamiento municipal, estableciéndose una relación de complementariedad con los proyectos de ordenación del medio rural.

El plan general de ordenación municipal pasa a ser el único instrumento que habilita para la ordenación integral de uno o varios municipios; puede tener una finalidad y contenido diversos, determinados por la complejidad urbanística existente en el territorio respectivo, que aconsejará la opción más adecuada para cada específica situación. Así, un plan general de ordenación municipal podrá incorporar la totalidad de los medios de ordenación y gestión que ofrece la legislación urbanística u optar por una alternativa reducida, que prescinda de las exigencias que comporta la programación.

Para municipios con limitada complejidad urbanística, se arbitra la posibilidad de que se formulen proyectos de ordenación del medio rural, que se limitan a efectuar un estudio del medio rural y a realizar el reconocimiento y ordenación básica de todos los núcleos rurales y de suelo urbano existentes en el término municipal, y que pueden ser complementados por las disposiciones y ordenanzas contenidas en las normas provinciales del planeamiento para permitir el desarrollo normal de la construcción en el ámbito de los núcleos.

El planeamiento de desarrollo sigue estando constituido por los mismos instrumentos contemplados en la legislación urbanística anterior, a excepción de los programas de actuación urbanística, que ahora se suprimen como consecuencia de la eliminación de la categoría del suelo urbanizable no programado que a continuación se analizará.

2. Clasificación y tratamiento de los distintos tipos de suelo en el planeamiento general: Los planes generales podrán clasificar el suelo del territorio municipal en suelo urbano, de núcleo rural, urbanizable y rústico. Los proyectos de ordenación del medio rural podrán clasificarlo únicamente en suelo urbano, de núcleo rural y rústico.

El suelo urbano sigue siendo aquel que es consecuencia de la existencia de determinados servicios urbanísticos básicos o de la edificación. No obstante, se distinguen dos categorías de suelo urbano: El consolidado, por no resultar necesario el desarrollo de actuaciones de ejecución integral; y el no consolidado, que son aquellos terrenos que sí exigen esta ejecución. Es el planeamiento general el que debe establecer esta importante diferenciación que se basa en el hecho de que el suelo consolidado es el que llegó al final del proceso de desarrollo urbanístico.

Aparece un nuevo tipo de suelo, el suelo de núcleo rural, que corresponde al fenómeno característico de los asentamientos de población de Galicia.

En cuanto al suelo urbanizable, se supera la diferenciación entre el programado y el no programado. La programación del desarrollo del plan en el suelo urbanizable, que pasa a configurarse como categoría única, dependerá de sus propias previsiones en relación con las actuaciones públicas previstas y las de los particulares que quedarán suficientemente garantizadas. El plan general podrá establecer un sistema de prioridades en sustitución de la programación clásica determinando, en todo caso, los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones concertadas con los particulares.

En el suelo rústico se distinguen dos categorías: El protegido y el rústico común. El plan realizará un estudio riguroso del medio rural y del sistema de núcleos, atendiendo a la preocupación especial que merece en Galicia el suelo rústico y a su peculiar sistema de poblamiento, acentuándose la línea que ya inició la Ley de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

El estudio profundo del suelo rústico, categoría de suelo al que se devuelve su genuina denominación, permite que puedan incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico áreas de suelo rústico común que presenten las condiciones de aptitud objetiva para ser soportes de tal desarrollo, con lo que se evita así la excesiva clasificación de suelo urbanizable cuando aún no está asegurada la existencia de iniciativas públicas o privadas para su desarrollo.

3. El planeamiento de desarrollo: Sin perjuicio de mantener los planes tradicionales para el desarrollo del planeamiento general, a excepción de los programas de actuación urbanística, que se suprimen como consecuencia de la eliminación del suelo urbanizable no programado, se da un tratamiento específico a los planes parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico las áreas de suelo rústico común, así como a los planes especiales de mejora de los núcleos rurales y a los planes especiales de mejora del medio.

4. Simplificación de los procedimientos: Se establece una nueva regulación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico dirigida a lograr una mayor celeridad y eficacia, para lo que se unifican los distintos procedimientos, sin perjuicio de las especialidades propias de cada caso, simplificando la tramitación, reduciendo los plazos y adaptándose al nuevo régimen de distribución de competencias establecido.

La intervención de la Administración autonómica en el procedimiento de aprobación del planeamiento tiene por finalidad garantizar el cumplimiento de la legalidad y el adecuado tratamiento de los intereses supralocales afectados, y se instrumenta a través de la resolución sobre la aprobación definitiva o, en su caso, de la emisión de un informe preceptivo y vinculante, con el mismo alcance definido hoy por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

4

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

1. Clasificación del suelo: Se mantiene el sistema de clasificación del suelo, introduciendo la distinción de dos categorías en el suelo urbano, como ya se ha dicho anteriormente: El consolidado y el no consolidado. Esta distinción responde a las dos situaciones en que puede encontrarse este tipo de suelo desde el punto de vista de la gestión urbanística. El nuevo concepto de la consolidación no debe confundirse con la consolidación de la edificación a que se refieren los artículos 11 y 13 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992. El suelo urbano consolidado debe ser aquél en el que, por determinación del planeamiento general, no es necesario realizar operaciones o actuaciones de ejecución integral, es decir, no es preciso delimitar un polígono y aplicar un sistema de actuación para llevar a cabo las cesiones, la distribución de cargas y beneficios y la ejecución de la urbanización. Es el suelo en el que se culminó el proceso de su conversión en urbano, aunque no se hubiera edificado. Normalmente, este suelo tendrá la calificación jurídica de solar, aunque no cabe excluir de esta categoría de suelo parcelas en las que aún haya de efectuarse alguna obra parcial de urbanización para alcanzar aquella calificación mediante simples proyectos de obras. La frontera entre el suelo urbano

consolidado y el no consolidado se encuentra, pues, en el límite entre el suelo que no requiere un proceso completo y complejo de gestión urbanística, comprensivo de cesiones, distribución de cargas y beneficios y urbanización completa, aunque precise de alguna aislada de urbanización; y el que, siendo urbano por reunir o estar bajo la influencia de los servicios urbanísticos básicos, debe aún someterse al proceso descrito.

Las dos situaciones en que puede encontrarse el suelo urbano no han tenido adecuado reflejo en la regulación legal del régimen urbanístico del suelo urbano. Esta laguna legal, menos trascendente en la Ley del Suelo de 1976, adquiere un mayor relieve ante la Ley 8/1990, y su texto refundido, que, pese a la formal unificación del suelo urbano y del urbanizable, reconoce, en el artículo 31.1 del texto refundido, la existencia diferenciada del suelo urbano no incluido en unidades de ejecución que, por esta causa, alcanzó el derecho al aprovechamiento urbanístico.

El reconocimiento expreso de las dos categorías de suelo urbano exige que se extraigan las consecuencias lógicas en el plano de sus respectivos regímenes urbanísticos. Encontrándose el suelo urbano consolidado reconocido por el planeamiento al final de su proceso de formación, no cabe exigirle nuevas cesiones; al contrario, éstas serán procedentes en el suelo que, por requerir la finalización del proceso descrito, se integra en unidades de ejecución integral porque no ha alcanzado aquel grado de consolidación. Ésta es la conclusión a que conduce el sistema de adquisición de facultades urbanísticas creado por la Ley 8/1990, que, así, resuelve con toda facilidad la contradicción en que se incurriría si se impusiese la obligación de cesión de aprovechamiento, por motivos de participación pública en la plusvalía creada por la clasificación del suelo, cuando esta clasificación no viene otorgada por el planeamiento, sino que está simplemente reconocida por ser anterior al propio planeamiento que se ejecuta y que, en consecuencia, no comporta ningún tipo de plusvalía.

En cuanto a las restantes clases y categorías de suelo, ya se ha anticipado que quedan constituidas por el suelo de los núcleos rurales, el suelo urbanizable y el suelo rústico, dentro del que se distinguen las dos categorías de suelo rústico protegido y rústico común.

2. El suelo de núcleo rural: Para dar una respuesta adecuada a uno de los aspectos más característicos de la realidad urbanística de Galicia, se considera necesario definir una categoría específica de suelo para el que se integra en el ámbito de la delimitación de los núcleos rurales, básicamente equivalente al que en la Ley 11/1985, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, se configuraba como suelo no urbanizable de núcleo rural tradicional, pero con un sentido más amplio y con una denominación más coherente: «Suelo de núcleo rural», que tiene una significación propia y determina un régimen jurídico también característico, claramente diferenciable del que debe establecerse para las otras clases de suelo.

3. El suelo rústico: La Ley aspira a que se reserve para su utilización característica, preservándolo de la utilización urbanística incontrolada o abusiva. Sin embargo, resulta inevitable tener en cuenta algunos factores:

Galicia cuenta con más de 30.000 entidades de población, de las cuales la mayoría pueden ser reconocidas como núcleo de población a efectos urbanísticos, y constituyen una clara expresión del modelo de asentamiento tradicional, que debe ser considerado como adecuado para la mayoría de los municipios rurales de Galicia.

Muchas de estas entidades no cuentan con los más elementales servicios públicos; abastecimiento de agua, saneamiento, recogida de residuos, teléfono, etc., son carencias notorias.

Por motivos económicos resulta imposible el establecimiento generalizado de estos servicios, su coste resulta inasumible por la dispersión de los asentamientos. Esta situación se ve agravada por la actual tendencia a acentuar también la dispersión de las edificaciones.

Es necesario establecer los presupuestos que permitan rentabilizar las inversiones en servicios públicos. Ello sólo puede conseguirse si se propugna una tendencia a que las construcciones se realicen en el ámbito que se defina para los núcleos de población.

Además, por supuesto, es necesario proteger todos los valores intrínsecos, medioambientales, paisajísticos, productivos, etc., del suelo rústico.

A estas finalidades atiende la regulación específica del suelo rústico, en el que, partiendo de las categorías básicas de «protegido» y «común», se trata de evitar cualquier tipo de agresión al protegido y se disciplina el uso del común, suprimiendo su utilización ordinaria para usos residenciales muy vinculados a las explotaciones de las fincas e imponiendo un mayor rigor en el empleo de los parámetros de la «utilidad pública» e «interés social», que se han utilizado para hacer posible la instalación de otro tipo de edificaciones en suelo rústico, con más que dudosa justificación.

Como ya se ha señalado anteriormente, la Ley admite la transformación en suelo urbanizable de aquellas partes de suelo rústico común que permitan los planes de acuerdo con sus previsiones.

4. Plazos: Respetando el régimen de adquisición de las facultades urbanísticas, merecen no obstante regulación especial los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, de acuerdo con la remisión que, en esta materia, contiene el texto refundido en favor de la legislación de las Comunidades Autónomas. Los planes señalarán los plazos de ejecución de las obras de urbanización y de cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, con un plazo supletorio de cuatro años desde la aprobación del polígono. Los plazos de edificación serán fijados por los planes, siendo impropio, por su rigidez y desconocimiento de la realidad concreta, que se establezcan por Ley. Sin embargo, aparece como solución óptima facultar a la Junta para que ésta, en función de circunstancias y necesidades sociales objetivas, establezca o modifique los plazos. De esta manera, se evitará la injustificada aplicación de unos plazos establecidos por la Ley sin atención a las circunstancias diferentes de tiempo y lugar.

5. Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación en los Ayuntamientos de aplicación limitada: Por último, es necesario solventar el grave problema de la definición precisa del régimen del aprovechamiento susceptible de apropiación en los Ayuntamientos en que el texto refundido de la Ley del Suelo no es de aplicación íntegra. Si la Comunidad Autónoma tiene competencia para ampliar la aplicación íntegra a los municipios menores de 25.000 habitantes, así como para liberar de dicha aplicación a los municipios no capitales de provincia con población entre 25.000 y 50.000 habitantes, con mayor razón debe aceptarse su competencia para normalizar la aplicación de dicho régimen, especialmente, a la vista del apartado 4.º del artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo, que admite la cesión del 15 por 100 del aprovechamiento urbanístico en los Ayuntamientos sometidos al régimen de aplicación parcial bajo la extraña fórmula de garantizar al propietario del suelo un mínimo de aprovechamiento.

El principio de igualdad exige que el régimen de cesiones y de apropiación de aprovechamiento sea el mismo en todos los municipios. La cesión del 15 por 100, basada en la plusvalía creada por la clasificación del suelo, sólo está justificada en las áreas de nueva urbanización y en los terrenos urbanos que no hayan culminado el proceso de conversión por el cumplimiento de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización, en congruencia con las dos categorías de suelo urbano que en realidad existen.

5

TÍTULO III

Distribución de cargas y beneficios

Se regula de manera sistemática y diferenciada la distribución de cargas y beneficios en los niveles de planeamiento general y parcial.

Las áreas de reparto se adecuan al sistema de planeamiento general de la Ley, así como a la definición del aprovechamiento tipo.

La distribución de cargas y beneficios se articula, siempre, a través de la reparcelación en sus distintas modalidades: Ordinaria, voluntaria, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico y normalización de fincas. Toda la gama de posibles mecanismos de distribución de cargas y beneficios, tanto en el caso de actuaciones integrales como aisladas, queda recogida y unificada bajo la naturaleza del acto reparcelatorio, alcanzándose la mayor simplificación posible de estos procesos siempre difíciles.

6

TÍTULO IV

Ejecución de los planes de ordenación. Sistemas de ejecución

Se simplifican los procedimientos de gestión y ejecución, sin menoscabo de la seguridad jurídica, pero estimulando y apoyando la iniciativa de los particulares de forma tal que el propietario que se decida a promover iniciativas de gestión tenga la evidencia de que la legislación y la práctica administrativa van a apoyar ese proceso.

Se mantienen los tres sistemas de actuación: De compensación, cooperación y expropiación, pero potenciando la iniciativa y colaboración de los particulares para la ejecución del planeamiento. Y así, en el sistema de compensación se reduce el quórum de propiedad necesario para la aplicación del sistema a más del 50 por 100 y se prevé para el supuesto de que algún propietario no se hubiera incorporado a la Junta de Compensación la facultad de ésta de instar a la expropiación de las fincas, o bien a la ocupación de las mismas a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, sin perjuicio del reconocimiento a sus titulares del derecho a la adjudicación de terrenos edificables en la proporción que corresponda. En el sistema de cooperación se prevé la colaboración concertada entre la Administración actuante y los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie del polígono.

En el sistema de expropiación se admite la exclusión de propietarios que se comprometan a participar en el proceso de ejecución de acuerdo con las condiciones que establezca la Administración.

Asimismo, se perfila la regulación de los terrenos destinados a sistemas generales y a dotaciones públicas locales, estableciendo un procedimiento para la ocupación directa en el que quedan garantizadas la efectividad y la seguridad jurídica de modo que las compensaciones al propietario no resulten indefinidamente demoradas.

En general, se pretende estimular la colaboración de los particulares, haciéndolos partícipes del resultado de la ejecución del planeamiento, cuando asuman el compromiso de compartir la responsabilidad de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, pero, al mismo tiempo, introduciendo procedimientos que eviten las actitudes orientadas al entorpecimiento.

7

TÍTULO V

Instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Es objeto de este título la regulación del patrimonio municipal del suelo, del derecho de superficie y de los derechos de tanteo y retracto, sobre la base de la regulación general anterior, que se perfecciona para mejorar su efectividad. La adecuada utilización de estos mecanismos posibilitará a los Ayuntamientos alcanzar una capacidad de actuación muy importante en el mercado del suelo.

8

TÍTULO VI

Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

El capítulo I de este título regula la intervención en la edificación y uso del suelo, cuya finalidad primordial es hacer efectiva la ordenación urbanística establecida por el planeamiento, mediante el control preventivo que la Administración ejerce a través del tradicional mecanismo de las licencias, a las que se somete toda actividad que suponga una transformación física del suelo.

También se regula en este mismo capítulo el deber de conservación de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones, que recae sobre los propietarios de los mismos, así como el régimen de parcelaciones urbanísticas.

En el capítulo II se establece una nueva regulación de la disciplina urbanística, previéndose los mecanismos necesarios para el restablecimiento de la legalidad, diferenciando su tratamiento según se trate de obras o usos sin licencia en curso de ejecución, de obras terminadas sin licencias o de obras y usos amparados en licencias ilegales. Asimismo, se establece un nuevo régimen de infracciones y sanciones, distinguiendo entre infracciones muy graves, graves y leves.

Una especial consideración merece en la nueva regulación la protección de la legalidad cuando la actividad ilícita no estuviese amparada en licencia y afectase a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos comunitarios y suelo rústico con especial protección. En estos casos la competencia para adoptar las medidas necesarias en orden a la restauración de la legalidad y para sancionar a los responsables de las infracciones es de la Administración autonómica. En los demás supuestos, la competencia corresponde al Ayuntamiento.

to, sin perjuicio de los requerimientos procedentes que la Consellería competente en la materia puede dirigir a la entidad local cuando ésta incumpliese sus obligaciones o no adoptase las medidas necesarias para restablecer la legalidad urbanística vulnerada.

9

TÍTULO VII

Organización

Supuesta la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma para establecer el marco legislativo de la actividad urbanística, no cabe duda de que en su desarrollo tienen que intervenir, junto con los órganos propios de la misma que asuman competencias en la materia, las entidades locales, básicamente los municipios, compartiendo la responsabilidad del ejercicio de estas competencias. Es evidente que cada una de estas Administraciones públicas actuará con plenitud dentro de su propio ámbito y partiendo del expreso reconocimiento de la autonomía local pero sin ignorar que en la actividad urbanística existen destacados aspectos de interés supra-municipal que necesariamente han de ser atendidos por la Administración autonómica.

Este planteamiento hace perfectamente compatibles los principios de autonomía y descentralización con el de coordinación, todos ellos proclamados por el artículo 103 de la Constitución.

En este título se regulan las competencias urbanísticas de la Comunidad Autónoma, a la que corresponden la dirección de la política urbanística, el establecimiento de directrices de ordenación y la aprobación de instrumentos de ordenación urbanística en los supuestos establecidos, el control de la actividad urbanística local y el desarrollo reglamentario.

Se reconoce la competencia urbanística municipal y la posibilidad de establecer formas de colaboración inter-administrativa, así como la de constituir consorcios o sociedades urbanísticas.

Por último, se atribuye carta de naturaleza a la colaboración de las Diputaciones Provinciales en materia urbanística, en armonía con las funciones de asistencia y cooperación que a las mismas atribuye la legislación de régimen local.

10

Disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y final

En las disposiciones adicionales, seis en total, se regula, entre otros extremos, el régimen de aplicación a los municipios que carezcan de cualquier instrumento de planeamiento general y se asigna a los Ayuntamientos, en régimen de competencia delegada, la competencia para la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal y de los proyectos de ordenación del medio rural. En las transitorias se contempla, especialmente, la situación del planeamiento en tanto no se adapte a las previsiones de la nueva Ley, sin que los procesos de adaptación supongan alteración de los procesos urbanísticos. La disposición final habilita al Consejo de la Junta de Galicia para dictar las disposiciones de desarrollo que sean necesarias para la ejecución de la presente Ley y, anteriormente, la derogatoria deja sin efecto la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia.

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 del Suelo de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Principios generales

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio de Galicia.

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

Artículo 2. Aspectos de la función urbanística.

La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Distribución de carga y beneficios.
- d) Ejecución del planeamiento.
- e) Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.
- f) Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.
- g) Organización y competencias en materia urbanística.

Artículo 3. Ámbito de la competencia urbanística.

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

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

j) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.

2. La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá a las siguientes finalidades:

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

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

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

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

a) Realizar, conceder y controlar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Fomentar la iniciativa de los particulares, apoyando y promoviendo su participación en los procesos de ejecución.

c) Determinar la prioridad de los sistemas de ejecución de iniciativa privada y admitir que, cuando se opte por el sistema de expropiación y el tipo de actuación lo permita, se arbitren procedimientos orientados a excluir de la expropiación a los propietarios de terrenos que cumplan los requisitos que establezca la Administración actuante y acepten las condiciones en que deberán vincularse a la gestión urbanística a desarrollar.

d) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

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

a) Intervenir la parcelación de terrenos.

b) Someter a previa licencia la construcción y uso de las fincas.

c) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

d) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por esta Ley.

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

a) Transmitir terrenos edificables y establecer derechos de superficie sobre los mismos.

b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.

c) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.

d) Regular los terrenos urbanos y urbanizables como garantía de derecho a una vivienda digna.

6. La competencia en orden a la protección de la legalidad urbanística comprenderá las siguientes funciones:

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

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

c) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

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

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

Artículo 4. *Dirección de la actividad urbanística.*

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

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

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión.

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

TÍTULO I

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Clases de instrumentos de ordenación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5. *Instrumentos de ordenación.*

1. La ordenación urbanística y del territorio se llevará a cabo, en ámbitos supramunicipales, a través de normas provinciales de planeamiento y directrices de ordenación del territorio, y, en el ámbito municipal, a través de planes generales de ordenación municipal y de proyectos de ordenación del medio rural.

2. En todo caso, estos instrumentos de planeamiento urbanístico habrán de estar en consonancia con la ordenación territorial fijada por las directrices de ordenación del territorio.

3. Cuando las necesidades urbanísticas así lo aconsejen, los planes generales de ordenación municipal podrán abarcar más de un término municipal.

4. Los planes generales de ordenación municipal se desarrollarán a través de los instrumentos urbanísticos previstos en las secciones 6.ª y 7.ª Se tendrán en cuenta las especiales características de Galicia en lo referente a su asentamiento poblacional, su organización parroquial y la estructura comarcal.

SECCIÓN 2.^a DE LAS NORMAS PROVINCIALES DE PLANEAMIENTOArtículo 6. *Objeto y contenido.*

1. Las normas provinciales de planeamiento establecerán las disposiciones que habrán de ser aplicadas en los municipios que carezcan de planeamiento general y que únicamente cuenten con proyectos de ordenación del medio rural sin ordenanzas de edificación y uso del suelo.

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

3. Las normas provinciales de planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación.
- c) Relaciones e incidencias con las directrices de ordenación territorial.
- d) Normas urbanísticas reguladoras de la protección, usos y aprovechamientos del suelo y la edificación.
- e) Criterios para la redacción del planeamiento municipal.
- f) Medidas de protección urbanística del medio natural histórico y cultural.
- g) Delimitación de sectores de suelo urbanizable con destino a la creación de suelo empresarial público o a la construcción de viviendas de promoción pública.

4. Las normas provinciales incluirán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano.
- d) Ordenanzas de edificación y uso del suelo de los núcleos rurales existentes.
- e) Ordenanzas de protección para el suelo rústico.
- f) Cualesquiera otros documentos que sean procedentes para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.

SECCIÓN 3.^a DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIOArtículo 7. *Configuración.*

1. Las directrices de ordenación del territorio determinarán las orientaciones que sean adecuadas a la ordenación del territorio con la finalidad de establecer las pautas especiales de asentamiento de las actividades, de acuerdo con las políticas sociales, económicas y culturales de la Comunidad Autónoma.

2. El objeto y las determinaciones de las directrices de ordenación del territorio se desarrollarán según su legislación específica y deberán fijar la incidencia de aquéllas en los instrumentos urbanísticos que define esta Ley.

SECCIÓN 4.^a DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPALArtículo 8. *Consideraciones generales.*

1. Los planes generales de ordenación municipal, como instrumentos urbanísticos de ordenación integral

del término municipal, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

2. El contenido de los planes generales de ordenación municipal deberá ser congruente con los fines que en el mismo se definan 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 9. *Objeto.*

Los planes generales de ordenación municipal tienen por objeto específico:

1. En suelo urbano, completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer, en su caso, los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. En suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, establecer la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y, en su caso, fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos al conjunto de actuaciones públicas y privadas concertadas.

3. En suelo de núcleo rural, efectuar su delimitación y establecer las condiciones básicas para la regulación del uso de los terrenos y de la edificación, con expresa determinación de los supuestos en que resultase procedente la formulación de un plan especial de mejora del núcleo.

4. En suelo rústico, realizar un estudio del medio rural y establecer medidas de protección urbanística del territorio, las áreas productivas y el paisaje.

Asimismo, regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbanístico superficies de suelo rústico común aptas para este fin, mediante los correspondientes planes parciales para la realización de unidades urbanísticas integradas.

Artículo 10. *Determinaciones generales.*

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

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo.
b) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable y, en su caso, en suelo urbano, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

c) Estructura general y orgánica del territorio, que estará integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, de equipamiento comunitario e infraestructuras y por el sistema de núcleos de población.

d) Estudio del medio rural que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores eco-

lógicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

e) Análisis del modelo de asentamiento poblacional, al objeto de determinar las medidas a adoptar para su preservación y mejora, definiendo los elementos que lo constituyan, destacando, cuando menos, el marco comarcal, la división parroquial, el sistema de núcleos de población existentes y su relación con el medio natural o productivo. En este análisis se hará referencia a los indicadores que puedan determinar la necesidad de formular planes especiales de mejora del núcleo rural, como consecuencia de la aparición de situaciones de complejidad urbanística.

f) Carácter público o privado de las dotaciones.

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

h) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 11. *Determinaciones en suelo urbano.*

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

a) Delimitación de su perímetro.

b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para los sectores remitidos a planeamiento especial deberán establecerse usos globales, niveles de intensidad, estándares y densidad, que, en suelo no consolidado, no podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea, con una superficie edificada máxima de 8.250 metros cuadrados.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.

d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.

e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a plan especial, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

g) 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.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Al objeto de abordar el problema de la sobredensificación de los suelos consolidados causa del deterioro ambiental y destrucción del patrimonio arquitectónico, reglamentariamente se adoptarán medidas ten-

dentes a la congelación del incremento edificatorio en los ámbitos que sobrepasen el límite señalado en esta Ley.

Artículo 12. *Determinaciones en suelo urbanizable.*

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

a) Delimitación de su ámbito.

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.

c) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.

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

e) División del territorio en sectores para el desarrollo en planes parciales.

Artículo 13. *Determinaciones en suelo de núcleo rural.*

Los planes generales de ordenación municipal contendrán en suelo de núcleo rural las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas congruentes con las características y naturaleza del núcleo rural.

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

d) En su caso, trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

e) Reglamentación del uso pormenorizado de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la edificación, que deberán adaptarse al entorno en que estén ubicadas.

f) Fijación de los indicadores que darán lugar a la necesidad de redactar un plan especial de mejora del núcleo para hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida.

Artículo 14. *Determinaciones en suelo rústico.*

Los planes generales de ordenación municipal, en consecuencia con el estudio realizado sobre el medio rural, contendrán en el suelo rústico las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito, que estará constituido, por exclusión, por la parte del término municipal que no esté incluida en alguna de las restantes clases de suelo.

b) Medidas tendentes a la conservación, protección y mejora de sus potencialidades intrínsecas y de los elementos naturales, ya sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que, por sus características especiales, lo aconsejen.

c) Identificación de los espacios o elementos que por sus valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva hayan de ser conservados, protegidos o mejorados.

d) Determinación de las superficies de suelo rústico común que, por su aptitud, puedan llegar a ser incorporadas al proceso de desarrollo urbanístico, a través del procedimiento señalado en la presente Ley. En este caso, el plan general deberá especificar los usos compatibles y elementos determinantes de la estrategia del plan.

Artículo 15. Programación.

1. Los planes generales de ordenación municipal establecerán una programación para determinar la estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo, con arreglo a lo previsto en el artículo 8.2 de la presente Ley.

2. En la programación se detallarán las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, fundamentalmente las que hacen referencia a la realización de los sistemas generales y al desarrollo de las previsiones del plan en suelo urbano y urbanizable por los sistemas de cooperación o expropiación.

3. Asimismo, la programación determinará los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones concertadas con los particulares, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable.

4. En los supuestos en que no incorporen dicha programación, los planes generales deberán establecer, en todo caso, el orden de prioridades para el desarrollo de los sistemas generales y de las actuaciones de iniciativa pública y determinar los plazos y condiciones previstos en el apartado anterior.

5. La programación tendrá una duración de cuatro años y su revisión se hará durante el último año para el siguiente cuatrienio.

Artículo 16. Estudio económico-financiero.

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

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

Artículo 17. Documentos que debe contener.

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

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de sus determinaciones.
- b) Estudio del medio rural, análisis del modelo de asentamiento poblacional y otros estudios complementarios.
- c) Planos de información.
- d) Planos de ordenación urbanística del territorio.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Programa de actuación o, en su caso, orden de prioridades.
- g) Estudio económico y financiero.

SECCIÓN 5.ª DE LOS PROYECTOS DE ORDENACIÓN DEL MEDIO RURAL

Artículo 18. Objeto.

1. Los proyectos de ordenación del medio rural son instrumentos de planeamiento aplicables en municipios

que, siendo de baja complejidad urbanística, no opten por la realización de un plan general de ordenación municipal, y tienen por finalidad realizar el estudio del medio rural y del sistema de núcleos de población, de naturaleza urbana o rural.

2. Estos proyectos tienen por objeto específico hacer posible que todos los Ayuntamientos cuenten con un instrumento que establezca las determinaciones básicas de la ordenación urbanística, orientadas a establecer las medidas de protección del territorio y el paisaje, hacer posible la actividad edificatoria dentro de los núcleos de población sin desnaturalizar su carácter y mejorar, en su caso, las condiciones de vida en los mismos a través de planes especiales de mejora del núcleo o del medio rural.

Artículo 19. Determinaciones.

Los proyectos de ordenación del medio rural contendrán las siguientes determinaciones:

a) Estudio del medio rural, al objeto de establecer medidas tendentes a la conservación, protección y mejora de sus potencialidades intrínsecas y de los elementos naturales, ya sea de suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que, por sus características especiales, lo aconsejen.

b) Estudio del sistema de los núcleos de población existentes y de su relación con el medio natural o productivo.

c) Delimitación del suelo urbano del término municipal y de los núcleos rurales existentes.

d) Determinación, en su caso, de las ordenanzas reguladoras del uso del suelo y la edificación dentro de los núcleos rurales y del suelo urbano. En los supuestos en que se incorporen tales ordenanzas, éstas habrán de ser congruentes con las características y naturaleza de los núcleos a que hayan de aplicarse.

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

Artículo 20. Documentos.

Las determinaciones del proyecto de ordenación del medio rural se desarrollarán en los siguientes documentos, con el contenido que se fije reglamentariamente:

a) Memoria, que contendrá un estudio del medio rural y del sistema de núcleos de población y de las áreas de especial protección, con expresión de los criterios seguidos para la delimitación de los núcleos rurales y, en su caso, del suelo urbano del término municipal.

b) Planos a escala adecuada, en los que se reflejarán la delimitación de los núcleos rurales y la clasificación del suelo.

c) En su caso, ordenanzas reguladoras del uso del suelo y la edificación.

SECCIÓN 6.ª DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Subsección 1.ª De los planes parciales

Artículo 21. Planes parciales: Objeto.

1. Los planes parciales tienen por objeto, en suelo clasificado como urbanizable, desarrollar el plan general mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial.

2. En el supuesto de que el plan general delimitase áreas de suelo rústico que sean aptas para urbanizar, éstas podrán ser incorporadas al proceso de desarrollo urbanístico mediante la formulación de un plan parcial,

cuya aprobación determinará la clasificación como suelo urbanizable del área afectada.

3. No podrán aprobarse planes parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general de ordenación municipal.

Artículo 22. *Determinaciones de los planes parciales.*

1. Los planes parciales contendrán en todo caso las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector definido por el plan general.

b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.

d) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de titularidad pública, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no estuviera fijado expresamente el número de viviendas que pudieran construirse. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el plan general a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

e) Fijación de reservas de terrenos para equipamientos y servicios de titularidad pública, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, incluyendo centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas a construir y que como mínimo serán equivalentes a los necesarios para el establecimiento y las instalaciones de las unidades escolares completas.

f) Emplazamientos reservados para centros asistenciales y sanitarios y para dotaciones de interés público y social en proporción a la edificabilidad permitida.

g) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada vivienda u 80 metros cuadrados de edificación, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

h) 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.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios y urbanización en los polígonos que comprenda el sector y, en su caso, de solicitar licencia de edificación, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. En todo caso, para las letras d), e) y f) se expresará su carácter público o privado con la observancia de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 23. *Incorporación de áreas de suelo rústico.*

En el supuesto de que se trate de planes parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico áreas de suelo rústico común, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.2, deberán, además:

a) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del plan general y la estructura general del territorio.

b) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

c) Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico en que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y equipamientos de los núcleos rurales del entorno.

d) Establecer las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos a que se refieren los apartados anteriores, sin perjuicio de que las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono y similares que puedan establecerse contribuyan a su financiación en la parte que corresponda. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

Artículo 24. *Densidad máxima.*

1. La densidad máxima en los planes parciales será de 75 viviendas por hectárea.

2. Podrán establecerse densidades de hasta 100 viviendas por hectárea siempre que la superficie total construida no supere la de 8.250 metros cuadrados por hectárea. En estos casos, las cesiones obligatorias, dotaciones y equipamientos se determinarán en proporción al número de viviendas autorizadas.

Artículo 25. *Documentación de los planes parciales.*

Los planes parciales comprenderán planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y los que se fijen reglamentariamente.

Subsección 2.ª De los planes especiales

Artículo 26. *Finalidades de los planes especiales.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las normas provinciales de planeamiento, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energías y otras análogas.

b) Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora.

c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los planes generales de ordenación municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, de los sistemas generales de infraestructuras y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios de interés público y social a nivel de plan general.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma interior en suelo urbano para llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos. Con los fines señalados podrán realizarse, asimismo, operaciones integradas de reforma interior.

Si las operaciones de reforma interior estuviesen previstas en el plan general, habrán de ajustarse a sus determinaciones. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el plan general, el plan especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, ni los usos globales y niveles de intensidad, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el plan general y la incidencia sobre el mismo.

d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia de planeamiento, y en las áreas que constituyan una unidad que lo justifique, podrán redactarse planes especiales para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario, a centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

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 debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

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 clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 27. *Planes especiales de mejora de los núcleos rurales.*

1. Los planes especiales de mejora de los núcleos rurales tendrán como finalidad el establecimiento de una ordenación urbanística pormenorizada en el ámbito de los núcleos rurales de población delimitados por el plan general de ordenación municipal o por el proyecto de ordenación del medio rural.

Estos planes especiales habrán de redactarse obligatoriamente en los supuestos en que se produzcan en los núcleos rurales los indicadores que acrediten la existencia de una situación de complejidad urbanística en el núcleo rural, de acuerdo con las previsiones de los instrumentos citados. Asimismo, podrán redactarse estos planes especiales cuando las circunstancias urbanísticas así lo aconsejen.

2. También podrán redactarse planes especiales de mejora de los núcleos rurales al objeto de desarrollar una actuación integral sobre una parte del núcleo rural. En este supuesto será de aplicación el régimen previsto en el artículo 76.5 de la presente Ley, la densidad máxima será de 25 viviendas por hectárea y la tipología de las edificaciones será congruente con la existente en el núcleo.

3. Los planes especiales de mejora de los núcleos rurales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación de la procedencia de su formulación, teniendo en cuenta las previsiones del plan general de ordenación municipal o de los proyectos de ordenación del medio rural.

b) Determinación, en su caso, de las áreas de actuación integral que sea conveniente establecer.

c) Dotaciones urbanísticas y equipamientos e infraestructuras comunitarias adecuadas a las necesidades de la población.

d) Medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente y de las características tradicionales del núcleo y las edificaciones.

e) Condiciones mínimas de urbanización.

f) En su caso, programa de actuaciones concertadas con los particulares y de las comprometidas con las Administraciones públicas.

Artículo 28. *Planes especiales de mejora del medio rural.*

1. Para la ejecución de obras de dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo rústico, fuera de los núcleos rurales, será necesario aprobar previamente un plan especial de mejora del medio rural, o el proyecto de obras que proceda en aplicación de la legislación específica, a través de los que pueda acreditarse la conveniencia de esta actuación, la evidencia de que con la misma no se favorecerá una transformación de hecho de la clasificación urbanística del suelo y la demostración de que los núcleos rurales del entorno cuentan con servicios de esta naturaleza en un nivel suficiente.

2. También podrán formularse planes especiales de mejora del medio rural para la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos de interés municipal, cualquiera que sea la clase de suelo en que vayan a establecerse.

3. La aprobación de estos planes y la ejecución de sus previsiones no modificarán la clasificación del suelo, ni, en consecuencia, su régimen urbanístico.

4. Los planes especiales de mejora del medio rural contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos que se persigan.

Artículo 29. *Planes especiales de protección del paisaje.*

La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio gallego en cuanto constituyen objeto del planeamiento especial, se referirá, entre otros, a estos aspectos:

a) Áreas naturales de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por su hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

SECCIÓN 7.^a DE OTROS INSTRUMENTOSArtículo 30. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los planes generales, para el suelo urbano, y en los planes parciales.

2. Su contenido tendrá por finalidad establecer o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones o rasantes.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. Los estudios de detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido y con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

Artículo 31. *Proyectos 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.

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

Artículo 32. *Catálogos.*

La proyección a que el planeamiento se refiere, cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos, cuya aprobación se efectuará simultáneamente con la de aquél. No obstante, los bienes inmuebles declarados de interés cultural, así como los espacios naturales, se registrarán por su legislación específica.

CAPÍTULO II

Elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación

SECCIÓN 1.^a DE LOS ACTOS PREPARATORIOSArtículo 33. *Apoyo a la redacción del plan.*

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

Artículo 34. *Suspensión de licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los planes generales de ordenación municipal, proyectos de ordenación del medio rural, planes par-

ciales, especiales o estudios de detalle podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formación o reforma.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión de ella.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación enumerados en el apartado anterior determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellas zonas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente; a estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1 anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si dentro de este plazo se hubiera producido el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurrido un año desde la adopción del acuerdo de aprobación inicial. Si ésta se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de un año.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años por idéntica finalidad.

5. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, siempre que su otorgamiento no sea posible, por resultar incompatible con la nueva ordenación establecida.

Artículo 35. *Propuestas de planeamiento.*

1. Las entidades, organismos y particulares interesados podrán formular propuestas de planeamiento y anteproyectos parciales que sirvan de orientación para su redacción sobre bases aceptadas en principio.

2. Las propuestas y anteproyectos podrán remitirse al Ayuntamiento y al órgano competente para su aprobación definitiva.

3. La aceptación del anteproyecto por el órgano al que corresponda la aprobación definitiva del planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del proyecto definitivo.

SECCIÓN 2.^a DE LA INICIATIVA Y COLABORACIÓN EN EL PLANEAMIENTOArtículo 36. *Planes de iniciativa particular.*

1. Las entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo del plan general.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así se contemplase en el plan general, dentro de los plazos establecidos al efecto.

3. Si hubiesen obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisasen para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

4. Reglamentariamente, se determinarán los documentos exigibles y las obligaciones que hayan de asumir los particulares.

SECCIÓN 3.^a DE LA COMPETENCIA PARA SU FORMULACIÓN

Artículo 37. *Formulación de las normas provinciales de planeamiento.*

Las normas provinciales de planeamiento podrán ser formuladas por el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda o por las Diputaciones Provinciales.

Artículo 38. *Formulación del planeamiento integral.*

1. Los planes generales de ordenación municipal y los proyectos de ordenación del medio rural serán formulados por los Ayuntamientos respectivos.

2. En los supuestos en que algún Ayuntamiento no llegara a formular y aprobar el instrumento de ordenación integral que corresponda a sus características, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, podrá requerir la formulación del que corresponda, señalando el plazo máximo para iniciar la tramitación. En el supuesto de que no se cumpla este requerimiento, podrá el Consejero disponer que se proceda, por subrogación, a la formulación de un proyecto de ordenación del medio rural por el órgano de la Administración autonómica que corresponda. En este caso, la tramitación se realizará dando audiencia al Ayuntamiento respectivo, por plazo de dos meses, antes de la aprobación inicial y de la aprobación definitiva.

Artículo 39. *Ordenación urbanística común a varios municipios.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un territorio que integre a varios municipios aconsejasen la ordenación conjunta del mismo, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda podrá declarar su procedencia, a petición de todos o de alguno de los municipios afectados.

2. Igual medida será de aplicación cuando resultase procedente ordenar urbanísticamente alguna comarca.

3. En ambos supuestos, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda resolverá sobre la procedencia de la actuación propuesta y determinará su ámbito.

4. En estos casos corresponderá la formulación a las Diputaciones Provinciales, al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda o a los Ayuntamientos afectados.

5. Los Ayuntamientos interesados participarán activamente en el proceso de elaboración y tramitación del plan y solidariamente en la financiación de los costes en la forma en que determine la resolución del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda que autorice la actuación.

Artículo 40. *Formulación de planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización.*

Los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle podrán ser formulados por los Ayuntamientos, por otros órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

SECCIÓN 4.^a DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Subsección 1.^a *De la elaboración del planeamiento*

Artículo 41. *Elaboración del planeamiento municipal.*

1. Acordada la redacción de cualquier instrumento de ordenación urbanística, se formulará un avance del plan que sirva de orientación a su redacción, en el que se contengan la estrategia, directrices y objetivos generales del plan, que será sometido a conocimiento del Pleno del Ayuntamiento. A continuación se abrirá un período de información pública por plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, durante el cual las entidades y los particulares podrán sugerir lo que estimen oportuno y presentar propuestas y convenios urbanísticos que estimen procedentes.

Al mismo tiempo, se remitirá un ejemplar a la Delegación del Gobierno en Galicia, a la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda y a los municipios limítrofes, a fin de que, en el mismo plazo, la Administración aporte cuantos documentos e informaciones hayan de ser tenidos en cuenta para la redacción del instrumento de ordenación urbanística de que se trate.

2. La formulación del avance previsto en el número anterior sólo será preceptiva para la elaboración del plan general de ordenación municipal y del plan especial de reforma interior cuando aborde operaciones integradas en suelo urbano consolidado. En los demás supuestos, la formulación del avance tendrá carácter facultativo.

3. Concluida la elaboración del planeamiento e inmediatamente antes de su aprobación inicial, el expediente completo será remitido para su informe al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, que habrá de emitirlo en el plazo de un mes.

Subsección 2.^a *De la tramitación del planeamiento*

Artículo 42. *Procedimiento de aprobación del planeamiento municipal.*

1. Terminada la fase de elaboración del planeamiento, el Ayuntamiento que lo formuló procederá a su aprobación inicial y acordará la apertura del trámite de información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia.

2. El Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen, expresamente detalladas y motivadas.

3. Cumplidos estos trámites, el Ayuntamiento someterá el plan, con el expediente completo, al órgano autonómico competente que haya de otorgar la aprobación

definitiva, a fin de que resuelva motivadamente sobre dicha aprobación, examinando el cumplimiento de la legalidad y valorando el tratamiento de los intereses supralocales afectados.

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

4. Se entenderá otorgada la aprobación definitiva por acto presunto, en los términos establecidos en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, si transcurren tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente sin que éste hubiera comunicado la resolución, siempre que el plan contenga los documentos y determinaciones preceptivos.

5. En caso de que la aprobación definitiva del instrumento urbanístico corresponda al Ayuntamiento, se prescindirá de la aprobación provisional, y se procederá directamente a la aprobación definitiva previo informe preceptivo y vinculante del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda. A estos efectos, concluida la tramitación del planeamiento e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, el Ayuntamiento dará traslado del contenido íntegro de aquél junto con el expediente completo tramitado, para que en el plazo de tres meses se pronuncie sobre el mismo. Se entenderá emitido en sentido favorable el informe si no se evacúa en el citado plazo de tres meses, a contar desde la fecha de recepción del expediente completo en la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

6. En la tramitación de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular, el trámite de información pública se notificará individualmente a los propietarios de los terrenos afectados.

Asimismo, en el supuesto de que los planes parciales o planes especiales contuviesen la delimitación de polígonos, deberá notificarse individualmente dicho trámite a los propietarios afectados.

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

Artículo 43. *Introducción de modificaciones sustanciales.*

En caso de que pretenda introducirse 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 período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional. De igual modo se procederá cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento.

Artículo 44. *Especialidades en la tramitación de los instrumentos de planeamiento.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística supramunicipal serán tramitados por la Administración autonómica o por la Diputación Provincial que los hubiera formulado, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos anteriores. En todo caso, antes de la aprobación inicial, primero, y simultáneamente al trámite de infor-

mación pública, después, se dará traslado del documento elaborado a los Ayuntamientos afectados, a fin de que puedan examinarlo y pronunciarse sobre el mismo mediante acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en el plazo máximo de dos meses.

2. Cuando se trate de planes generales de ordenación municipal, previa aprobación inicial y simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento solicitará informe de la Diputación Provincial, que se entenderá favorable si no se emitiese en el plazo de un mes.

3. Los estudios de detalle y los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente y sometidos después a información pública durante un mes mediante anuncio, que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

SECCIÓN 5.^a OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 45. *Competencia para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda la aprobación definitiva de las normas provinciales de planeamiento, planes generales de ordenación municipal y proyectos de ordenación del medio rural, previo informe, en su caso, de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, sin perjuicio de los supuestos previstos en la Ley en que corresponda a los Ayuntamientos respectivos en régimen de competencia delegada.

2. Los planes especiales que se ajusten al planeamiento superior del que sean desarrollo, planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización serán aprobados definitivamente por los Ayuntamientos respectivos. Se estará a lo dispuesto en el número anterior en los supuestos en que el planeamiento especial no esté previsto en el superior.

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento que afecten a varios municipios serán aprobados definitivamente por el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 46. *Plazos para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo del plan general, estudios de detalle y proyectos de urbanización de iniciativa particular será de tres meses, contado a partir de su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales, estudios de detalle y proyectos de urbanización de iniciativa privada será de tres meses, contados desde el acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, se entenderá aprobado por acto presunto, en los términos establecidos en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hubieran evacuado los informes preceptivos y aquellos que contengan todas las determinaciones y documentos preceptivos ajustándose al ordenamiento urbanístico vigente.

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

Artículo 47. *Regla especial de tramitación.*

1. Si los planes de desarrollo del plan general, estudios de detalle y proyectos de urbanización son tramitados a iniciativa de otras Administraciones públicas o de empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de promoción pública, serán de aplicación los plazos establecidos en el artículo anterior.

2. El Consejo de la Junta de Galicia podrá acordar la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos a que se refiere el número anterior y, en este caso, se reducirán los plazos a dos meses para la aprobación inicial y a otros dos meses para la aprobación definitiva, computados según dispone el artículo anterior. Transcurrido cualquiera de estos plazos sin que el Ayuntamiento hubiera comunicado la resolución procedente, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda actuará por subrogación, y la tramitación del expediente proseguirá hasta su aprobación definitiva, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

SECCIÓN 6.ª DE LA VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Artículo 48. *Vigencia de los planes.*

1. Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida.

2. La aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse en el «Diario Oficial de Galicia» y en el «Boletín Oficial» de la provincia. Asimismo, deberá publicarse en el «Boletín Oficial» de la provincia el documento que contenga la normativa y las ordenanzas. Cuando ésta tenga lugar en virtud de acto presunto, la obligación de su publicación correrá a cargo de la Administración a la que compete su aprobación por acto expreso.

3. Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, ésta será comunicada al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, a la vez que se le dará traslado de una copia autenticada del expediente administrativo completo y de dos ejemplares del instrumento aprobado definitivamente con todos los planos y documentos que integran el plan sobre los que hubiera recaído el acuerdo de aprobación definitiva, debidamente diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar dicho extremo.

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

Artículo 49. *Revisión del planeamiento.*

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

2. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación

del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente y se observarán las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

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

4. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de los planes generales, previa audiencia de las entidades locales afectadas.

Artículo 50. *Modificación de los planes.*

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, con exclusión de la formulación del avance, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

2. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres, dotaciones y equipamientos que requiera la actuación propuesta.

3. No se considerarán modificaciones del planeamiento de rango superior los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo que sean consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento superior ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.

b) Que no spongan un distinto emplazamiento o una disminución de las superficies de terreno destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público ni de equipamientos y dotaciones.

c) Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.

4. No se considerarán modificaciones del planeamiento los reajustes en las delimitaciones de los ámbitos del planeamiento o de los polígonos delimitados, siempre que no afecten a más de un 15 por 100 de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento superior. En este caso, será necesario el consentimiento de los propietarios directamente afectados.

Artículo 51. *Modificación de zonas verdes o espacios libres.*

Si la modificación de los planes afectase al uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previsto por el plan, deberá ser aprobada previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

Artículo 52. *Suspensión del planeamiento.*

El Consejo de la Junta, a instancia del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda y previa audiencia de las entidades locales interesadas, podrá suspender para su revisión, en todo o en parte del ámbito a que se refieran, la vigencia de los instrumentos de

ordenación urbanística, en la forma, en los plazos y con los efectos señalados para la suspensión de licencias. El acuerdo de suspensión determinará la entrada en vigor de la ordenación provisional elaborada y propuesta por el Consejero, sin necesidad de seguirse la tramitación ordinaria.

Dicha ordenación tendrá un carácter transitorio hasta la entrada en vigor de un nuevo planeamiento y su duración no podrá ser superior a los nueve meses.

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 53. *Ejecutividad del planeamiento.*

Los instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor, según lo previsto en el artículo 48.

Artículo 54. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de delimitación de polígonos a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes afectados, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

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

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

Artículo 55. *Publicidad.*

1. Los instrumentos de ordenación urbana, con todos sus documentos, serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos y solicitar información sobre los mismos en el Ayuntamiento correspondiente.

2. En los municipios de más de 50.000 habitantes, los Ayuntamientos deberán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes en suelo urbano y urbanizable.

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

Artículo 56. *Obligatoriedad.*

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

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

Artículo 57. *Usos y obras provisionales.*

No obstante la obligatoriedad de la observancia de los planes, si no hubiesen de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos o edificaciones, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Artículo 58. *Edificios fuera de ordenación.*

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese su realización.

CAPÍTULO IV

Normas de aplicación directa

Artículo 59. *Adaptación al ambiente.*

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y, a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo. Igualmente, cuando sin existir un conjunto de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c) La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno, y los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

2. Las mismas condiciones anteriores serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles.

Artículo 60. *Alturas.*

1. En defecto de plan general de ordenación municipal que lo autorice, en los terrenos enclavados en sue-

los o manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, no podrá edificarse con una altura superior a la media de las edificaciones ya construidas y sin superar, en todo caso, las tres plantas, medidas en cada punto de terreno. En los demás supuestos, la altura de las edificaciones no superará las dos plantas medidas del mismo modo. Todo ello sin perjuicio de las demás limitaciones que sean de aplicación.

2. Para la aplicación de lo dispuesto en el número anterior, el Ayuntamiento deberá fijar, con carácter previo al otorgamiento, de licencias de edificación, la altura media de edificios ya construidos en la manzana o tramo de fachada siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los estudios de detalle. La altura así determinada se mantendrá inalterada hasta que se apruebe el plan general de ordenación municipal.

Artículo 61. *Distancia a las vías de circulación.*

Las construcciones y cierres que se construyan con obras 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 establezca una distancia superior.

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

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 62. *Régimen de la propiedad.*

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán en el marco de la legislación básica del Estado y de su función social, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de la misma, por los planes de ordenación, con arreglo a la clasificación urbanística de las fincas.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en esta Ley no conferirá derechos indemnizatorios, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, sin embargo, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 63. *Clasificación del suelo.*

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

2. Los proyectos de ordenación del medio rural podrán clasificar el territorio municipal en suelo urbano, suelo de núcleo rural y suelo rústico.

Artículo 64. *Suelo urbano.*

1. Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos que el plan general o el proyecto de ordenación del medio rural incluyan en esta clase

por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o vaya a construirse. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el plan general o el proyecto de ordenación del medio rural establezcan.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

2. A los efectos de la aplicación del régimen urbanístico, el planeamiento general podrá distinguir las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Artículo 65. *Categorías de suelo urbano.*

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos pertenecientes a esta clase de suelo a los que el planeamiento general reconozca este carácter por no resultar necesario el desarrollo de actuaciones de ejecución integral.

2. Se considerarán suelo urbano no consolidado los terrenos pertenecientes a esta clase de suelo que hayan de someterse a un proceso de ejecución integral. En todo caso se someterán a dicho proceso las áreas del territorio de reciente urbanización, surgida sin planeamiento previo o al margen del mismo.

Artículo 66. *Suelo de núcleo rural.*

Se clasificarán como suelo de núcleo rural los terrenos que se incluyen en el ámbito de los núcleos rurales delimitados por el planeamiento.

Artículo 67. *Suelo urbanizable.*

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que el plan general de ordenación municipal o las normas provinciales de planeamiento incorporen al proceso de desarrollo urbano en consecuencia con las actuaciones públicas programadas o privadas concertadas.

Artículo 68. *Suelo rústico.*

1. Constituirán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores; en particular, los espacios o elementos existentes que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, por sus valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos y culturales, o con potencialidad productiva.

2. En el suelo rústico el planeamiento general deberá distinguir dos categorías: Rústico común y rústico de especial protección.

3. También constituirán el suelo rústico aquellas áreas delimitadas por el plan general de acuerdo con lo previsto en los artículos 14.d) y 21.2 de la presente Ley en tanto no sean incorporadas al proceso de desarrollo urbanístico mediante la aprobación del correspondiente plan parcial.

Artículo 69. *Solares.*

A los efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan, además, los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas conforme a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y, si éste no existiese o no las concretase, se precisará que, además de contar con las señaladas en el artículo 64.1.a), la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiese dicho planeamiento.

CAPÍTULO II

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

SECCIÓN 1.^a DEL SUELO URBANO

Artículo 70. Régimen del suelo urbano.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías reglamentariamente establecidas.

2. Los propietarios de suelo urbano deberán:

a) Ceder gratuitamente a los ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y demás dotaciones públicas establecidas por el planeamiento, siempre que sea posible el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Los terrenos destinados a sistemas generales que se incluyan en áreas de reparto serán de cesión obligatoria y gratuita.

b) Ceder el terreno necesario para situar el 15 por 100 del aprovechamiento tipo que corresponda a los terrenos incluidos en las áreas de reparto que se definan por el planeamiento en suelo urbano no consolidado.

c) Costear la parte que les corresponda del importe de la urbanización, o ejecutarla en los polígonos que se gestionen por el sistema de compensación de acuerdo con los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca y en los plazos que el mismo señale.

e) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de aprobación privada.

Artículo 71. Aprovechamiento urbanístico de la propiedad.

1. El aprovechamiento urbanístico de la propiedad en suelo urbano será:

a) En los terrenos situados en zonas de suelo urbano consolidado y no incluidos por el planeamiento en áreas de reparto, el aprovechamiento real, sin perjuicio del derecho de los propietarios al equitativo reparto de cargas y beneficios.

El aprovechamiento real será el que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas a la parcela.

b) En los terrenos a que se refiere el apartado anterior, pero incluidos por el plan general en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo fijado para el área.

c) En los terrenos situados en áreas no consolidadas y, por tanto, incluidos o a incluir por el planeamiento

en un polígono para ser objeto de ejecución integral, el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

2. A los efectos señalados en este artículo, el plan general podrá establecer distintas áreas de reparto.

SECCIÓN 2.^a DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 72. Régimen del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial. Entre tanto, no podrán realizarse en él obras o instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales para obras de infraestructura y las de carácter provisional previstas en el artículo 57, ni podrán destinarse a otros usos o aprovechamientos distintos de los que señale el plan general.

2. Los propietarios de suelo urbanizable deberán:

a) Ceder los terrenos destinados por el plan general a sistemas generales de dominio público, incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.

b) Ceder gratuita y obligatoriamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios libres públicos, dotaciones y demás servicios a los que el plan parcial atribuya el carácter de bienes de dominio público. Tendrán este carácter, en todo caso, el sistema viario de interés general y las reservas mínimas legalmente establecidas para el sistema de zonas verdes y espacios libres, para dotaciones y aparcamientos.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el terreno necesario para situar el 15 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre la finca.

d) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento, en proporción al 85 por 100 del aprovechamiento tipo.

e) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca y en los plazos que el mismo señale.

f) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.

Artículo 73. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada finca será el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el plan.

Artículo 74. Reparto de cargas y beneficios.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios que se deriven de la aplicación de los artículos precedentes se efectuará a través de las operaciones de reparcelación o compensación que procedan.

SECCIÓN 3.^a DEL SUELO DE LOS NÚCLEOS RURALES DE POBLACIÓN

Artículo 75. Concepto de núcleo rural.

1. Tendrán el carácter de núcleos rurales las áreas del territorio que, por existir agrupaciones de viviendas y surgir relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población singularizado por un topónimo, diferenciado en los censos y padrones ofi-

ciales e identificado como tal por la población residente y por la práctica administrativa local, que se caracterizasen por su especial vinculación con las actividades del sector primario de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas.

2. Con arreglo a los parámetros señalados en el número precedente y en función de la división de la propiedad de los terrenos, condiciones topográficas, elementos naturales e infraestructura existente, el planeamiento delimitará gráficamente los núcleos rurales comprendidos en el territorio.

Artículo 76. Régimen del suelo de núcleos rurales.

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

2. No podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviese resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

3. Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones, o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso y ejecutar, a su costa, la conexión con los servicios existentes en el núcleo. A estos efectos, cuando sea necesario proceder a la apertura de vías de acceso en áreas no consolidadas por la edificación, éstas habrán de tener un ancho mínimo de 8 metros.

4. Los tipos de construcciones deberán ser adecuados a su condición de edificaciones propias del medio rural en el que se emplazan, quedando prohibidas las características de las zonas urbanas.

5. En el supuesto de ejecución de planes especiales de mejora de los núcleos rurales previstos en el artículo 27.2 de la presente Ley, los propietarios de suelo están obligados a:

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

b) Ceder el terreno necesario para situar el 15 por 100 del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

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

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

En este caso, el aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos será el 85 por 100 del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente plan especial de mejora del núcleo rural.

SECCIÓN 4.ª DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 77. Régimen del suelo rústico.

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico común, en tanto mantengan este carácter, sólo podrán ser destinados a usos característicos del medio rural, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

En todo caso, deberán respetarse las determinaciones contenidas en los instrumentos del planeamiento previstos en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

2. En los terrenos situados en esta categoría de suelo, podrán realizarse construcciones destinadas a actividades agrícolas, forestales, ganaderas u otras que guarden relación con la naturaleza, extensión y destino de la finca o con la explotación de recursos naturales, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Podrán autorizarse construcciones e instalaciones para fines de interés general que tengan que emplazarse en el medio rural, o aquellas cuya ubicación venga determinada por las características y exigencias de la actividad.

4. En los supuestos señalados en el número 3 de este artículo, antes del otorgamiento de la licencia municipal se requerirá autorización del órgano autonómico competente, previa información pública por plazo de veinte días.

5. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aisladas, y adecuados al medio rural en que se emplazan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y las viviendas y usos residenciales.

6. El plan general podrá permitir el suelo rústico que no sea objeto de especial protección la construcción de viviendas unifamiliares aisladas. En este supuesto, el plan general deberá determinar las condiciones de aislamiento de las viviendas regulando, al menos, la superficie mínima de la parcela y la distancia mínima a lindes y vías públicas, y establecer los indicadores o límites a partir de los cuales no podrán autorizarse nuevas viviendas. En todo caso, la excepción prevista en este número habrá de guardar estricta congruencia con el estudio del medio rural y con el sistema de núcleos de población que el plan general configure.

7. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

8. En todo caso, la parcela mínima edificable no será inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria para cada municipio.

9. No podrá autorizarse clase alguna de edificación en este suelo si no estuviesen resueltos, a costa del propietario, los servicios urbanísticos previstos en el artículo 76.2.

Artículo 78. Incorporación al proceso de desarrollo urbanístico.

1. En las áreas delimitadas por el plan general de ordenación municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.d), podrán incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico superficies de suelo rústico común mediante la aprobación de los planes parciales a que se refiere el artículo 23 de la presente Ley.

2. El régimen urbanístico aplicable a las actuaciones anteriores será el correspondiente al suelo urbanizable, y su aprovechamiento urbanístico estará sujeto a la limitación de no poder superar la densidad media proyectada por el plan general para el suelo urbanizable del término municipal.

Artículo 79. Protecciones especiales en el suelo rústico.

1. El planeamiento general deberán delimitar aquellos espacios o elementos existentes en el suelo rústico que por sus valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos y culturales o con

potencialidad productiva hayan de ser objeto de especial protección urbanística.

2. En estas áreas, además de las limitaciones establecidas con carácter general para el suelo rústico común, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico que quiera protegerse.

SECCIÓN 5.ª DE LA SUBROGACIÓN EN LOS DEBERES Y DERECHOS URBANÍSTICOS

Artículo 80. *Subrogación por razón de enajenación.*

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiese contraído con la Administración urbanística competente.

CAPÍTULO III

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

SECCIÓN 1.ª DE LOS PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS Y DE URBANIZACIÓN

Artículo 81. *Fijación de plazos.*

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización se establecerán, en su caso, en los programas de los planes generales y en los planes de etapas de los planes especiales, en suelo urbano, y de los planes parciales, en suelo urbanizable.

2. En su defecto, el plazo para el cumplimiento de los deberes a que se refiere el apartado anterior será de cuatro años desde la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o, en su caso, de la unidad reparcelable.

Artículo 82. *Cumplimiento de deberes.*

Se considerarán cumplidos los deberes urbanísticos señalados en el artículo anterior en los siguientes supuestos:

- Los deberes de cesión y de distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva de la reparcelación o, en su caso, del proyecto de compensación.
- Los de ejecución de la urbanización, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en los correspondientes proyectos, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

SECCIÓN 2.ª DE LOS PLAZOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 83. *Fijación de los plazos.*

1. Los propietarios de solares deberán solicitar la licencia de edificación dentro del plazo fijado en el plan que se ejecute.

2. El Consejo de la Junta, a propuesta del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, podrá establecer plazos para la edificación o modificar directamente los que estuviesen señalados por el planeamiento, en casos justificados por razones de interés social.

Artículo 84. *Modificación de los plazos.*

1. Los planes generales, especiales y parciales podrán establecer las circunstancias que determinen la procedencia de la modificación de los plazos previstos para la urbanización y, en su caso, para la edificación.

2. La modificación de los plazos fijados por el planeamiento será resuelta definitivamente por el Ayuntamiento, previa aprobación inicial e información pública por plazo de un mes y con informe favorable del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, al que se dará cuenta de la aprobación definitiva, si la misma procediese.

Artículo 85. *Incumplimiento de los plazos.*

1. En los supuestos de actuaciones urbanísticas de iniciativa privada, el incumplimiento injustificado de los deberes de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización en los plazos establecidos dará lugar a la pérdida de las correspondientes facultades urbanísticas.

2. Dará lugar a las mismas consecuencias el incumplimiento injustificado del plazo de edificación.

3. La pérdida de las facultades urbanísticas a que se refieren los apartados anteriores se producirá a partir del momento en que se notifique a los propietarios afectados la resolución declarativa del incumplimiento de los deberes urbanísticos, dictada previa audiencia del interesado. Hasta ese momento podrán los propietarios iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación.

SECCIÓN 3.ª DE LA CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Artículo 86. *Fijación de plazos.*

Los planes generales fijarán los plazos de caducidad de las licencias de edificación por razón de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

TÍTULO III

Distribución de cargas y beneficios

CAPÍTULO I

Áreas de reparto

SECCIÓN 1.ª DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

Artículo 87. *Determinación.*

1. Será obligatorio el establecimiento de áreas de reparto cuando los planes generales reconozcan áreas de suelo urbano no consolidado a que se refiere el artículo 65.2 de la presente Ley.

2. En suelo urbano consolidado, los planes generales podrán definir áreas de reparto, fijando los correspondientes aprovechamientos tipo a los solos efectos de facilitar la distribución de los nuevos beneficios y cargas que el plan establezca y de determinar el aprovechamiento atribuible a los propietarios de terrenos que, por su destino público, hayan de ser objeto de cesión o de expropiación. En ningún caso entrará en el reparto el aprovechamiento de la edificación existente que el plan mantenga.

Artículo 88. Reglas para la inclusión.

1. Cuando el plan general establezca áreas de reparto, cada una de éstas incluirá los terrenos comprendidos en su ámbito que, en virtud de las determinaciones del plan, tengan aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado, así como los que estén destinados, también por el plan, a zonas verdes, espacios libres públicos y demás dotaciones públicas, con exclusión de los existentes.

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 89. Delimitación de polígonos.

Dentro de cada área de reparto, y cuando se trate de actuaciones de carácter integral en suelo urbano no consolidado, deberán delimitarse polígonos que permitan el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de distribución de cargas y beneficios y de urbanización que fueran procedentes.

SECCIÓN 2.ª DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE**Artículo 90. Determinación.**

1. Cuando los planes generales establezcan la programación de varios sectores en suelo urbanizable, el conjunto de los mismos y los sistemas generales pertenecientes o adscritos a dichos sectores para su gestión integrarán una sola área de reparto.

2. Cuando los planes generales no hubiesen previsto la programación a que se refiere el número anterior, cada área de reparto se integrará por uno o varios sectores y los sistemas generales pertenecientes o adscritos a los mismos, según se determine justificadamente por el plan general.

3. En caso de incorporación al proceso de desarrollo urbanístico a que se refiere el artículo 78 de esta Ley, las áreas de reparto coincidirán con los sectores que se delimiten con ocasión de la redacción de los planes parciales.

CAPÍTULO II**El aprovechamiento tipo****SECCIÓN 1.ª DE SU DETERMINACIÓN EN SUELO URBANO****Artículo 91. Cálculo.**

1. En suelo urbano, 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 construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, así como los sistemas generales, en el supuesto del artículo 88.2 de esta Ley. El resultado reflejará siempre unitariamente, la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, éste habrá de deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento, al objeto de determinar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre incluida la zona correspondiente.

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

Artículo 92. De sistemas generales.

El aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en áreas de reparto será el promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto existentes en esta clase de suelo, referido al uso residencial.

SECCIÓN 2.ª DE SU DETERMINACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**Artículo 93. Con división en sectores.**

1. En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en las mismas, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área; incluyendo los sistemas generales pertenecientes o adscritos a la misma.

2. Cuando dentro de un área de reparto se incluyan varias zonas, el plan general fijará, justificándolos debidamente, coeficientes de ponderación relativa entre las diferentes zonas en la forma establecida en el artículo 91.3.

Artículo 94. Sin división en sectores en suelo rústico apto para urbanizar.

Cuando los planes generales de ordenación municipal, de conformidad con el artículo 14.d), clasifiquen suelo rústico apto para ser incorporado al proceso de desarrollo urbanístico, el aprovechamiento tipo de los sectores se determinará en los respectivos planes parciales, en la forma establecida en el artículo anterior.

CAPÍTULO III**Instrumentos para la distribución de cargas y beneficios****SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 95. Clases.**

1. En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, la distribución de cargas y beneficios se realizará, en sistema de cooperación, mediante la reparcelación y, en el sistema de compensación, a través del proyecto del mismo nombre.

2. En suelo urbano consolidado, la sola distribución de cargas y beneficios se llevará a cabo a través de la reparcelación, en sus distintas modalidades.

Artículo 96. En suelo urbano.

1. En las superficies comprendidas en áreas de reparto de suelo urbano, con anterioridad a la petición de licencia de edificación deberán realizarse las correspondientes operaciones de distribución de cargas y beneficios, para ajustar el aprovechamiento apropiable y el aprovechamiento real.

2. Si las determinaciones del planeamiento no lo impidiesen, podrán otorgarse licencias de edificación de terrenos situados en áreas de reparto de suelo urbano, siempre que el aprovechamiento solicitado no sea superior al aprovechamiento tipo y no concurren supuestos de distribución obligatoria de cargas y beneficios.

3. No podrán otorgarse licencias para terrenos incluidos en las citadas áreas de reparto cuando se soliciten aprovechamientos superiores al tipo sin cumplir la exigencia establecida en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 97. *En suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable, la distribución de cargas y beneficios se realizará mediante la aplicación de los instrumentos propios del sistema de actuación que se utilice en cada caso.

SECCIÓN 2.^a DE LA REPARCELACIÓN. NORMAS GENERALES

Artículo 98. *Objeto.*

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

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

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

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

Artículo 99. *Competencias.*

La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las fórmulas de subrogación que se regulan por esta Ley.

SECCIÓN 3.^a DE LA REPARCELACIÓN ORDINARIA

Artículo 100. *Iniciativa.*

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

Artículo 101. *Contenido.*

1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono o unidad reparcelable. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se considerará el básico de repercusión con las correcciones, cuando proceda, derivadas de la situación y características de cada parcela en el polígono o unidad reparcelable, determinadas en la forma que señale la normativa sobre fijación de valores catastrales.

Si el valor básico de repercusión no estuviese fijado por la Administración tributaria conforme a las determinaciones del plan de ejecución, se calculará con las mismas reglas que se utilizan para su fijación por la citada Administración tributaria.

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

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

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

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

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

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

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

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

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

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

c) Los terrenos con edificaciones destinadas a usos no incompatibles con el planeamiento, cuando el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.

d) Los inmuebles que hubieran iniciado expediente de declaración de bien de interés cultural o estén incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 32.

Artículo 102. *Procedimiento.*

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad reparcelable.

2. La iniciación del expediente de reparcelación conllevará, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad reparcelable.

3. Los proyectos serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda actuará por subrogación, cuando así lo soliciten los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración municipal, a contar desde la presentación de la solicitud ante la Consejería.

4. Una vez aprobado inicialmente, se someterá el proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días, con citación personal de los interesados y a través de la correspondiente publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

En caso de actuación por subrogación del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, una vez finalizada la tramitación del proyecto, se devolverá el mismo al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

5. El proyecto se entenderá aprobado definitivamente por acto presunto si transcurriesen tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación, en los términos previstos en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el supuesto de subrogación previsto en el número anterior, dicho plazo se contará a partir de la recepción por el Ayuntamiento del expediente tramitado, que habrá de serle remitido en el plazo máximo de un mes desde que hubiera finalizado el trámite de información pública. En todo caso, transcurrido el plazo para la devolución del expediente al Ayuntamiento, comenzará el cómputo de tres meses para entender aprobado el proyecto por acto presunto.

Artículo 103. *Reparcelación voluntaria.*

1. Los propietarios de terrenos que tengan que ser sometidos a un proceso de distribución de cargas y beneficios podrán utilizar el procedimiento abreviado de la reparcelación voluntaria.

2. En estos casos, la propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, en la que harán constar la aceptación de todos ellos, será sometida a información pública durante veinte días e informada por los servicios municipales correspondientes, y será elevada al Ayuntamiento para que se pronuncie sobre la aprobación definitiva.

3. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y de la certificación del acuerdo de su aprobación.

Artículo 104. *Efectos.*

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

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

Artículo 105. *Extinción o transformación de derechos y cargas.*

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

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

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

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

Artículo 106. *Inscripción.*

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

Artículo 107. *Efectos tributarios y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.*

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

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

SECCIÓN 4.ª DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 108. *Disposición general.*

En suelo urbano, cuando no se actúe a través de polígonos y el planeamiento previese la delimitación de áreas de reparto y fijase el aprovechamiento tipo, el ajusto

te entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, y el consiguiente reparto de cargas y beneficios, se realizará a través de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 109. *Naturaleza.*

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se configuran como operaciones reparcelatorias cuya finalidad es hacer posible el reparto de cargas y beneficios del planeamiento, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por la ordenación urbanística y la obtención de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, espacios libres públicos y demás dotaciones de carácter público o privado.

Artículo 110. *Forma.*

1. Por su condición de operaciones reparcelatorias, las transferencias de aprovechamientos urbanísticos podrán adoptar la forma de:

a) Reparcelación discontinua, que se caracteriza por afectar a terrenos integrados en unidades reparcelables discontinuas o parcelas aisladas. Las compensaciones entre propietarios podrán realizarse tanto en terrenos como en metálico.

b) Reparcelación económica, mediante la cual el promotor de la iniciativa urbanística abona a la Administración una cantidad equivalente al valor urbanístico del terreno del cual se obtiene el aprovechamiento necesario para alcanzar el permitido por la ordenación, que tendrá el carácter de cuota sustitutoria.

2. En ambos supuestos, la propuesta de reparcelación, que incluirá la delimitación de la unidad reparcelable, será definitivamente aprobada por el órgano municipal competente, previa audiencia de los propietarios afectados.

Artículo 111. *Extinción del aprovechamiento.*

Teniendo en cuenta las finalidades estrictamente urbanísticas que se persiguen mediante la utilización de estos instrumentos reparcelatorios, las transferencias de aprovechamientos urbanísticos deberán referirse, necesariamente, a terrenos determinados. De éstos, los que estuvieran destinados por el planeamiento al uso o servicio público extinguirán su aprovechamiento lucrativo generado una vez que se utilicen en una operación de esta naturaleza y quedarán afectos a la finalidad prevista por el planeamiento.

Artículo 112. *Registro de Transferencias de Aprovechamientos.*

La aplicación del régimen de transferencias requerirá la creación por el Ayuntamiento de un Registro de Transferencias de Aprovechamientos, en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Las operaciones de reparcelación discontinua.
- b) Las operaciones de reparcelación económica.

Artículo 113. *Inscripción.*

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, sin previa

inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

2. En todo caso, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

Artículo 114. *Obtención de aprovechamiento por expropiación.*

Los Ayuntamientos podrán desarrollar actuaciones expropiatorias de terrenos que, por determinación del planeamiento, vayan a ser destinados a uso, servicio o equipamiento públicos, al objeto de hacer efectiva su afectación a estos fines y disponer del aprovechamiento urbanístico que pueda ser obtenido por los particulares interesados.

Artículo 115. *Ajustes de aprovechamientos.*

El planeamiento podrá imponer las transferencias del aprovechamiento cuando establezca unas condiciones urbanísticas de volumen o altura con el carácter de mínimas obligatorias y coincidan el aprovechamiento susceptible de apropiación y el señalado en la ordenación.

SECCIÓN 5.ª DE LA NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Artículo 116. *Objeto.*

1. La normalización de fincas se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de las cargas y beneficios de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

2. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada.

TÍTULO IV

Ejecución de los planes de ordenación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 117. *Finalidad.*

1. Las normas que regulan la gestión urbanística tienen como finalidad garantizar la ejecución de las previsiones del planeamiento, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del mismo y establecer los cauces para garantizar que la Comunidad participe en las plusvalías que genera la habilitación de suelo para usos urbanísticos.

2. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la presente Ley.

Artículo 118. *Competencias.*

1. La ejecución de los planes de ordenación urbanística corresponde a los ayuntamientos, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

2. Los órganos de la Administración autonómica podrán subrogarse en las competencias municipales en los supuestos previstos por la Ley.

3. La ejecución de los planes por el sistema de expropiación puede ser objeto de concesión administrativa, o ser asumida por los órganos o entidades de la Administración autonómica o del Estado, en desarrollo de convenios que se suscriban con el respectivo Ayuntamiento.

4. Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos por la Ley.

Artículo 119. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación pormenorizada. En su defecto, se precisará la aprobación del correspondiente plan especial de reforma interior o estudio de detalle, de acuerdo con lo que se establezca en el planeamiento general.

3. En suelo de núcleo rural, cuando se trate de desarrollar actuaciones integrales, será necesario aprobar previamente un plan especial de mejora del núcleo.

4. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente.

5. La ejecución de los sistemas generales, cuando requiera la actuación expropiatoria, exigirá la aprobación previa de un plan especial.

Artículo 120. *Polígonos.*

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados de forma que permitan el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

En suelo urbano consolidado, los polígonos podrán ser discontinuos. En suelo urbano no consolidado, en el suelo de núcleo rural en el supuesto previsto en el artículo 76.5 y en el suelo urbanizable, todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en polígonos.

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales, de operaciones simplemente reparcelatorias que no impliquen un proceso de ejecución integral o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

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

Artículo 121. *Procedimiento para la delimitación de polígonos.*

1. La delimitación de polígonos será aprobada de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, previa información pública por plazo de veinte días, con citación personal de los propietarios afectados.

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

2. El expediente de delimitación del polígono deberá contener la relación de los propietarios y bienes inmuebles afectados.

3. La delimitación de polígonos podrá determinarse en la ordenación pormenorizada de los planes generales y, en su defecto, se realizará mediante el procedimiento previsto en este artículo. Se sujetará a esta misma tramitación la modificación, cuando proceda, de los polígonos ya delimitados.

4. En la tramitación de los procedimientos de delimitación de polígonos se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por acto presunto previstas en el artículo 102 de la presente Ley.

Artículo 122. *Actuaciones aisladas.*

La Administración actuante podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de la expropiación forzosa o, en su caso, de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 123. *Sociedades mercantiles para la ejecución del planeamiento.*

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

2. La Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

CAPÍTULO II

Sistemas de actuación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 124. *Clases de sistemas de actuación.*

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

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

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

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

Artículo 125. *Elección del sistema de actuación.*

La Administración actuante determinará el sistema de actuación aplicable, teniendo en cuenta las actuaciones concertadas, las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, siempre que se garantice suficientemente su operatividad y no existan razones de urgencia o necesidad que exijan la expropiación.

Artículo 126. Procedimiento para su determinación.

La determinación o modificación de los sistemas de actuación se sujetará a lo previsto en el artículo 121 de esta Ley para el procedimiento de delimitación de los polígonos.

Artículo 127. Cumplimiento de las previsiones establecidas.

1. Las previsiones contenidas en la programación del planeamiento y las concertadas con los particulares deberán ser desarrolladas en los plazos establecidos al efecto.

2. El incumplimiento de esta obligación, cuando se aplique el sistema de compensación, dará lugar a que la Administración pueda sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por el de cooperación o el de expropiación, con independencia de las restantes consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento.

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

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

Artículo 128. Polígonos con exceso de aprovechamiento real.

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

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en polígonos afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto en que se encuentren.

3. La Administración y los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización del polígono respectivo en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad entre todos los propietarios del polígono, la Administración actuante podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico, cuando el uso de los terrenos en el polígono no sea adecuado a los fines del patrimonio municipal del suelo. En este caso, también será posible transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera del polígono con uso adecuado a los mencionados fines.

Artículo 129. Polígonos con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otros

polígonos que se encuentren en situación inversa incluidos en el mismo área de reparto, o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 130. Compensación de cargas.

Cuando en suelo urbano consolidado y no incluido en áreas de reparto la actuación en un polígono determinado no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas, en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que han resultado viables.

Artículo 131. Distribución justa de cargas y beneficios.

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

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 aquéllos.

En el supuesto de su 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 plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fuesen superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 132. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán asumidos por los particulares y los ayuntamientos en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.

2. En los gastos se comprenderán los siguientes conceptos:

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

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

c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y los gastos originados por la compensación y parcelación.

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

SECCIÓN 2.ª DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN**Artículo 133. Determinaciones generales.**

1. 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, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para un determinado polígono, su efectiva aplicación requerirá que los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie del mismo presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema, en otro caso.

3. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para determinar el sistema de actuación. Dicha solicitud, no obstante, no vinculará a la Administración, que resolverá, en todo caso, según se establece en el artículo 125.

4. Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento. A estos efectos, los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie total del polígono, constituidos en Comisión Gestora, presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de estatutos y bases. En la tramitación de los estatutos y bases se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 102 de la presente Ley.

5. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo máximo de tres meses, desde que sea firme en vía administrativa el acto de aprobación de los estatutos y bases de actuación.

6. Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación la Junta de Compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación. Para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

7. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 105, debiendo establecerse en el proyecto de compensación la valoración y correspondiente indemnización de los derechos que se extingan. Podrá acudir ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa en caso de discrepancia con la valoración aprobada en el proyecto de compensación. Sin embargo, la aprobación definitiva del proyecto de compensación constituirá título suficiente para la ocupación de los inmuebles que correspondan, una vez que se constituya en depósito o se efectúe el pago de las indemnizaciones a que se refiere este número.

8. Para la aprobación del proyecto de compensación se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 102, con la salvedad de que su aprobación inicial corresponderá a la Junta de compensación y la aprobación definitiva al Ayuntamiento, sin posibilidad de subrogación por la Comunidad Autónoma.

Artículo 134. *Incorporación de propietarios a la Junta de Compensación.*

1. Los propietarios del polígono que no hubiesen solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro

del plazo de un mes, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación. Transcurrido dicho plazo, la incorporación sólo será posible si no entorpece el desarrollo del proceso y lo aprueba la Junta de Compensación.

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación, ésta podrá solicitar de la Administración actuante o bien la expropiación de dichas fincas teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien, la ocupación de dichas fincas en favor de la Junta de Compensación a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, reconociéndose a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada con la reducción adecuada para compensar los gastos de urbanización correspondientes.

En este último caso, aun cuando los terrenos hubieran quedado directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, la Junta de Compensación sólo actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas que pertenezcan a los propietarios incorporados voluntariamente a la misma.

En todo caso, si los propietarios afectados por la ocupación hubieran demostrado que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con que cuenta, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada, durante el período que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, o a la expropiación de su derecho.

2. Podrán también incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión del polígono.

3. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

4. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta de Compensación, en todo caso.

5. 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.

Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles ante el Ayuntamiento.

Artículo 135. *Junta de Compensación y transmisión de terrenos.*

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que determina la legislación estatal.

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

3. La transmisión a la Administración correspondiente de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

4. A las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono, en caso de que así lo dispusieran los estatutos, y a las adjudicaciones de solares que se realicen a favor de los propietarios en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, se les aplicarán las exenciones tributarias que establece la legislación estatal o autonómica correspondiente, en especial las previstas en el artículo 159.4 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Artículo 136. Responsabilidad de la Junta de Compensación y obligaciones de sus miembros.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa del polígono y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiese establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. En el supuesto del número anterior, el valor correspondiente a los terrenos será el inicial, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se aplicarán los criterios de valoración de esta clase de suelo en los casos de incumplimiento.

4. 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 a la Administración actuante.

Artículo 137. Procedimiento abreviado.

Los propietarios incluidos en un polígono, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de estatutos, bases de actuación y de compensación y, en su caso, proyecto de urbanización.

Artículo 138. 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 del proyecto de compensación, quienes estén dispuestos a promover la ejecución podrán solicitar de la Administración actuante la sustitución del sistema por el de cooperación o expropiación.

2. Los propietarios que formulen esta petición y se comprometan a hacer efectivas sus obligaciones conservarán la plenitud de sus derechos y podrán realizar las operaciones de colaboración previstas en el sistema de cooperación, en su caso, y ser excluidos del sistema de expropiación, siempre que cumplan las condiciones establecidas para cada supuesto.

SECCIÓN 3.^a DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 139. Determinaciones generales.

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

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polí-

gono, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de las cargas y beneficios.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. El procedimiento, contenido y demás normativa aplicable a la reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 98 y siguientes de la presente Ley.

Artículo 140. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No obstante lo anterior, la distribución de los costes de urbanización se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de innecesidad de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

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

3. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 141. Colaboración de los propietarios.

1. Los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie total del polígono podrán ofrecer su colaboración a la Administración actuante, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del proyecto de reparcelación, con el alcance que se determine en el compromiso que se formalice al efecto de conformidad con el artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En el supuesto de que los propietarios llegasen a presentar el proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas al efecto por la presente Ley.

SECCIÓN 4.^a DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 142. Determinaciones generales.

1. La Administración actuante podrá optar por utilizar el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o necesidad lo justifiquen.

También podrá elegirse este sistema cuando exista una situación objetiva que origine una grave dificultad para la ejecución del plan mediante los sistemas de compensación o cooperación, derivada de la existencia de un elevado número de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación del parcelario u otras similares. En este supuesto, la Administración actuante deberá aplicar el régimen de exclusión que se determina en los artículos 148 y siguientes.

2. La expropiación se aplicará por polígonos completos y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos, sin perjuicio de lo señalado en el número anterior.

Artículo 143. Formas de gestión.

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

Artículo 144. Justiprecio.

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en un polígono a desarrollar por el sistema de expropiación se determinará en función del valor urbanístico, sin deducción o adición alguna.

2. La Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta o seguir la expropiación individualmente.

Artículo 145. Tasación conjunta.

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

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios con la valoración razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

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

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

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

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

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

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

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

8. Si los interesados no 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 número 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que los interesados conserven su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

Artículo 146. Aprobación y efectos del procedimiento de tasación conjunta.

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

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

3. El pago del justiprecio sólo se hará efectivo, consignándose en caso contrario su importe, a los interesados que acrediten fehacientemente su titularidad.

Artículo 147. Procedimiento de expropiación individual.

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

Artículo 148. Exclusión de la expropiación.

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

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

3. En los supuestos previstos en el artículo 150, será requisito imprescindible para que pueda acordarse la exclusión de la expropiación la presentación de la escritura de parcelación voluntaria.

Artículo 149. Requisitos.

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

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

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

Artículo 150. Adjudicación de parcelas excluidas de la expropiación.

Cuando en los terrenos a excluir de la expropiación resulte necesario efectuar una nueva distribución de parcelas para, en el ámbito excluido, hacer posible el reparto de cargas y beneficios, se utilizará el procedimiento de la reparcelación voluntaria, en el que en ningún caso podrán incluirse bienes o derechos no excluidos de aquélla.

Artículo 151. Incumplimiento del propietario de bienes excluidos.

El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución por parte de los propietarios de los bienes excluidos determinará la expropiación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

CAPÍTULO III**Obtención de terrenos de sistemas generales y dotacionales públicos****Artículo 152. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales.**

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán ser obtenidos mediante expropiación forzosa u ocupación directa, en todo caso, o en virtud de cesión obligatoria y gratuita siempre que estén incluidos o adscritos en áreas de reparto.

2. La cesión gratuita se realizará, siempre que sea posible, mediante la aplicación de alguno de los instrumentos de distribución de cargas y beneficios previstos en la presente Ley.

Artículo 153. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas locales.

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local serán obtenidos por los ayuntamientos mediante cesión obligatoria y gratuita, si estuviesen incluidos en un polígono para su ejecución por el sistema de compensación o de cooperación.

2. Si no se incluyesen en un polígono, serán objeto de cesión gratuita siempre que pueda aplicarse alguno de los instrumentos de distribución de cargas y beneficios previstos en la presente Ley. En su defecto, serán objeto de expropiación u ocupación directa.

Artículo 154. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un polígono con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento de los aprovechamientos que correspondan al titular del terreno a ocupar y la aprobación de la delimitación del polígono en el que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en el mismo, vayan a hacerse efectivos tales aprovechamientos.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine reglamentariamente y, en todo caso, a las siguientes reglas:

1.ª Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos

correspondientes a cada uno de éstos y polígono o polígonos donde habrán de hacerse efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

2.ª La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se levantará acta, en la que se hará constar, al menos:

- Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
- Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
- Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
- Polígono donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

3.ª En caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados, sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del Ministerio Fiscal.

4. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla segunda anterior.

5. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos que reglamentariamente se establezcan.

6. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

TÍTULO V**Instrumentos de intervención en el mercado del suelo****CAPÍTULO I****Patrimonio municipal del suelo****Artículo 155. Constitución.**

1. Los Ayuntamientos que dispongan de plan general de ordenación municipal deberán constituir el patrimonio municipal del suelo, con la finalidad de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución del plan y contribuir a la regulación del mercado de terrenos destinados al desarrollo urbanístico.

2. Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de parcelas o del aprovechamiento que corresponda a terrenos de titularidad municipal se destinarán a fines de carácter urbanístico previstos en el número anterior.

Artículo 156. Bienes que lo integran.

Integrarán el patrimonio municipal del suelo los bienes patrimoniales que resultasen clasificados por el pla-

neamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones y expropiaciones urbanísticas y del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Artículo 157. *Destino.*

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

2. Siempre que exista demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los Ayuntamientos deberán ofrecer al mercado los terrenos integrados en el patrimonio municipal del suelo aptos para esa finalidad, mediante su enajenación o permuta, para que sean destinados a la construcción de este tipo de viviendas.

Subsidiariamente, también podrán realizar directamente, o mediante convenio con el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o con otras entidades públicas, esta iniciativa.

3. Cuando no exista demanda de viviendas de estas características, el Ayuntamiento podrá enajenar los terrenos incluidos por el patrimonio municipal del suelo, debiendo destinar necesariamente los recursos obtenidos a finalidades de naturaleza urbanística.

4. Los Ayuntamientos podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio municipal del suelo, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en la misma.

5. Cuando el uso de los terrenos o las características del polígono o unidad reparcelable no resulten adecuados a los fines del patrimonio municipal del suelo, y exista conformidad de todos los propietarios afectados, la Administración actuante podrá transmitir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en el mismo, por el precio resultante de su valor urbanístico.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 158. *Derecho de superficie.*

1. Las entidades locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El mismo derecho asiste a los particulares, sin la limitación de destino prevista en el apartado anterior.

Artículo 159. *Régimen jurídico.*

En estos supuestos, se aplicará el régimen establecido en la legislación del Estado.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

SECCIÓN 1.^a DE LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS

Artículo 160. *Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimo-

nio de suelo y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación respectiva.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones de derechos sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado estuviese previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarcará incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto o fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que, al delimitarse el área, se hubiera fijado otro menor.

Artículo 161. *Procedimiento para la delimitación.*

1. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse en el propio plan general o mediante el procedimiento de delimitación de polígonos.

2. En cualquier caso, entre la documentación especialmente relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado y una relación de los bienes afectados y de sus propietarios, y será preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

3. A los efectos previstos en el artículo 165, los Ayuntamientos remitirán a los registros de la propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia de acuerdo de delimitación.

SECCIÓN 2.^a DEL PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

Artículo 162. *Notificación de la transmisión.*

Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación.

Artículo 163. Ejercicio del derecho de retracto.

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo precedente, se omitiesen en ella cualesquiera de los requisitos exigidos o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

2. Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer, en todo caso, al Ayuntamiento mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalizase.

3. El derecho de retracto a que se refiere esta Ley tendrá carácter preferente a cualquier otro.

Artículo 164. Caducidad de la notificación.

1. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 165. No inscripción registral.

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

SECCIÓN 3.^a DE LAS TRANSMISIONES DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA**Artículo 166. Delimitación de áreas.**

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en los artículos 162 y 163, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los plazos establecidos en los mismos.

2. La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos de notificación impedirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada.

3. La tramitación de la delimitación de estas áreas se ajustará a lo prevenido en el artículo 161.1 y 2, siendo aplicable también, a los efectos previstos en el número anterior, lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo.

4. La Comunidad Autónoma, subsidiariamente o por acuerdo del Ayuntamiento implicado, podrá ejercer la delimitación de áreas o el derecho de tanteo y retracto a que se refiere este artículo.

Artículo 167. Adjudicación de viviendas.

Las viviendas adquiridas en el ejercicio del tanteo y retracto por la Administración serán adjudicadas mediante concurso entre quienes, no poseyendo otra vivienda, reúnan los demás requisitos establecidos por el régimen de protección pública aplicable.

TÍTULO VI**Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística****CAPÍTULO I****Intervención en la edificación y uso del suelo****SECCIÓN 1.^a LICENCIAS****Artículo 168. Actos sujetos a licencia.**

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, los cierres y vallados de fincas y los demás actos que señalasen los planes.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo fuesen realizados por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por acto presunto licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico.

3. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los Ayuntamientos según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local. Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos sobre su conformidad con la legalidad urbanística.

4. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo establecido al efecto y, en su defecto, en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del Ayuntamiento. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado ningún acto, se entenderá otorgada por acto presunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 169. Actos promovidos por las Administraciones públicas.

1. Los actos relacionados en el artículo 168 que promuevan órganos de las Administraciones públicas o entidades de derecho público estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo en los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.

2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente será remitido por la Consejería interesada al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, quien lo elevará al Consejo de la Junta, previo informe de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. El Consejo de la Junta

decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en su caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la presente Ley.

3. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de la Junta, y comunicará dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda, a los efectos previstos en el mismo.

4. El mismo régimen será de aplicación a la Administración del Estado, con intervención de sus correspondientes órganos competentes.

SECCIÓN 2.ª DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 170. *Deber de conservación.*

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico. Asimismo, los propietarios de las viviendas estarán obligados a mantenerlas en las condiciones de habitabilidad que se fijen reglamentariamente.

2. Los Ayuntamientos ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

En caso de incumplimiento de la orden de ejecución de obras, la Administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 50.000 a 500.000 pesetas, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

3. Los Ayuntamientos también podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación, renovación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen dentro del límite de la obligación de conservación que les correspondé, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando la rebasase para obtener mejoras de interés general.

Artículo 171. *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes.

5. En los bienes declarados de interés cultural y en los núcleos históricos se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

SECCIÓN 3.ª PARCELACIONES

Artículo 172. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística, a los efectos de esta Ley, la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse a lo dispuesto en esta Ley o, en virtud de la misma, en los planes de ordenación.

Artículo 173. *Indivisibilidad de parcelas.*

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construable, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

Artículo 174. *Régimen de parcelaciones.*

1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de esta Ley.

CAPÍTULO II

Disciplina urbanística

SECCIÓN 1.ª PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 175. *Obras sin licencia en curso de ejecución.*

1. Cuando los actos de edificación o de uso del suelo a que se refiere el artículo 168 de esta Ley se

hubieran realizado sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándose al interesado.

2. Acordada la suspensión, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos el Alcalde podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida y la maquinaria afecta a la misma, cuando el interesado no lo hiciese en el plazo de veinticuatro horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y hubiese incumplimiento de dicho acuerdo. En el supuesto de que el interesado no procediese a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirarlos o precintarlos. Los materiales o maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

3. Instruido el expediente de reposición de la legalidad de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará su demolición a costa del interesado y se procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

b) Si las obras fueran legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses presente la solicitud de la oportuna licencia, manteniéndose la suspensión de las obras en tanto ésta no sea otorgada.

c) Si las obras no se ajustan a las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se ordenará al interesado que las ajuste en el plazo de dos meses.

4. Si transcurrido el plazo de dos meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el alcalde acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

5. En caso de incumplimiento de la orden de demolición, la Administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en cuantía de 50.000 a 500.000 pesetas cada una.

Artículo 176. *Obras terminadas sin licencia.*

Si se hubiese terminado una edificación sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el alcalde, dentro del plazo de cuatro años, contado desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en los números 3, 4 y 5 del artículo anterior.

Artículo 177. *Otros actos sin licencia.*

1. Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto e incoará el expediente de reposición de la legalidad.

2. Instruido el expediente de reposición de la legalidad, y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si la actividad se realizara sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se requerirá al interesado para que solicite la oportuna licencia o ajuste la actividad a la ya concedida.

b) Si la actividad no fuera legalizable por ser incompatible con el ordenamiento urbanístico, se procederá a impedir definitivamente la actividad y a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

3. Si transcurrido el plazo de dos meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara la actividad a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde adoptará el acuerdo previsto en el apartado b) del número anterior. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

4. Para la ejecución forzosa de las medidas adoptadas por el alcalde será de aplicación lo dispuesto en el artículo 175.5.

Artículo 178. *Suspensión 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 manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones que pudiesen imponerse.

Artículo 179. *Revisión de licencias u órdenes de ejecución.*

Cuando el contenido de las licencias u órdenes de ejecución constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves previstas en esta Ley deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por el Ayuntamiento que la otorgó a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio contemplados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 180. *Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos y suelo rústico con especial protección y otras medidas complementarias.*

1. Los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 168 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamiento o suelo rústico con especial protección quedarán sujetos al régimen establecido en el artículo 175 mientras estuviesen en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 176 cuando hubieran finalizado sin que tenga aplicación la limitación del plazo que establece dicho artículo. En estos supuestos la competencia corresponderá al Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo rústico con especial protección previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. En estos casos, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda requerirá al Alcalde para que proceda según lo dispuesto en los artículos 178 y 179 anteriores.

3. Las medidas que sobre la protección de la legalidad urbanística se contienen en esta sección lo son sin perjuicio de las que, con carácter complementario, estén previstas en la legislación básica del Estado.

SECCIÓN 2.ª INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 181. *Definición de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 175 a 180 de la presente Ley.

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 legal.

Artículo 182. *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamiento o suelo rústico con especial protección.

Constituirán, asimismo, infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo rústico y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

4. Se considerarán infracciones leves las infracciones del ordenamiento urbanístico que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

5. En los supuestos en que se instruyese expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de ellas.

Artículo 183. *Prescripción.*

Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cuatro años y las leves al año, a contar desde la finalización de las obras o de la actividad.

Artículo 184. *Personas responsables.*

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus condiciones, serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas responsables de ellas, en calidad de promotor, empresario de las obras y técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de infracción urbanística grave o muy grave, serán, igualmente sancionados, el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto de las autoridades o miembros de la Corporación que hubiese resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o, cuando éstos fueran desfavorables, en razón de aquella infracción.

3. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufriesen daños o perjuicios podrán exigir, de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización.

4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán, entre sí, carácter independiente.

Artículo 185. *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 hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

b) Las infracciones graves, con multa de hasta el 30 por 100 del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada.

c) Las infracciones muy graves, con multa de hasta el 50 por 100 del valor de la obra, terrenos, edificación o actuación realizada.

2. Para graduar las multas se atenderá primordialmente 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.

Se considerará como circunstancia atenuante, haber corregido la situación creada por la comisión de la infracción y como circunstancia agravante, el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración para la paralización de las obras y la restauración del orden urbanístico.

3. Cuando en el hecho concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

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 arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 186. Órganos competentes.

Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:

- a) Por faltas muy graves, a partir de 100.000.000 de pesetas, el Consejo de la Junta.
- b) Por faltas muy graves, hasta 100.000.000 de pesetas, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.
- c) Por faltas graves y leves, el Alcalde.

Artículo 187. 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 seis meses, a contar desde la fecha de su iniciación, ampliable, como máximo, por otros seis meses, mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso alguno.

Transcurrido el plazo máximo para resolver, sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

TÍTULO VII**Organización****CAPÍTULO I****Disposición general****Artículo 188. Administraciones competentes.**

En el desarrollo de las actividades reguladas en esta Ley entenderán, específicamente, órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y a las Administraciones locales.

CAPÍTULO II**En el ámbito de la Comunidad Autónoma****Artículo 189. Órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.**

1. Son órganos de la Comunidad Autónoma, con competencia urbanística:

- a) El Consejo de la Junta.
- b) El Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.
- c) La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Es Organismo autónomo con competencias en materia de gestión urbanística el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. Los órganos urbanísticos de la Junta de Galicia podrán delegar el ejercicio de sus competencias en los términos previstos en los artículos 43 y 44 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Junta y su Presidente.

Artículo 190. Competencias.

1. A los órganos de la Administración autonómica les corresponde la dirección de la política urbanística,

el establecimiento de directrices de ordenación y la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos establecidos en esta Ley.

2. También les corresponde ejercer el control de legalidad sobre la actividad urbanística y actuar por subrogación, en los supuestos previstos en esta Ley, en los términos establecidos por la legislación del régimen local.

CAPÍTULO III**En el ámbito local****Artículo 191. Competencias de los municipios.**

1. La competencia urbanística de los municipios comprenderá todas las facultades que, siendo de índole local, no estuvieran expresamente atribuidas por la presente Ley a otros organismos.

2. Los municipios podrán utilizar las distintas formas de gestión que establece la legislación del régimen local para el desarrollo de la actividad urbanística.

3. También podrán constituir mancomunidades y establecer formas de colaboración interadministrativa con otras entidades locales o con la Administración autonómica.

Específicamente, podrán constituir consorcios mediante convenio, en el que podrán participar los órganos de la Administración autonómica, las Diputaciones Provinciales y los municipios, para el ejercicio, en común, de competencias urbanísticas, así como para la realización de obras o prestación de servicios públicos.

Artículo 192. Sociedades urbanísticas.

1. Las entidades locales y los consorcios, a que se refiere el artículo anterior, podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas, exigiéndose, en este último caso, que el capital público represente, al menos, el 51 por 100.

2. Estas sociedades podrán tener por objeto el estudio, la promoción, la gestión o la ejecución de cualquier tipo de actividad urbanística, siempre que no implique ejercicio de autoridad.

3. La creación de estas sociedades se realizará de acuerdo con la legislación mercantil y con observancia de las normas administrativas que reglamentariamente se determinen.

Artículo 193. Incumplimiento de obligaciones.

Cuando una entidad local incumpliese obligaciones que directamente le incumban por disposición de esta Ley o dejase de adoptar las medidas necesarias para la protección de la legalidad urbanística, el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda le requerirá su cumplimiento con indicación de plazo. Si transcurrido éste el incumplimiento persistiese, se estará a lo dispuesto en la legislación del régimen local y, en su caso, se pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigir las responsabilidades a que hubiera lugar.

Artículo 194. Competencias de las Diputaciones Provinciales.

1. Las Diputaciones Provinciales, sin perjuicio de aquellas otras que específicamente les encomienda esta Ley, deberán ejercer funciones de asistencia y cooperación con los municipios de la provincia, especialmente con los de menor capacidad económica y de gestión,

para colaborar en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

2. También podrán participar en funciones de gestión urbanística, en colaboración con el resto de las administraciones, con incidencias en el territorio de su provincia.

Disposición adicional primera.

Las materias que hacen referencia a derechos y deberes básicos de los propietarios, en lo no previsto por esta Ley, valoraciones, expropiaciones y régimen de venta forzosa, supuestos indemnizatorios y régimen jurídico, se regularán por las normas establecidas por la legislación del Estado, con el carácter básico o pleno que, en cada caso, establezca dicha legislación.

Disposición adicional segunda.

Los estándares correspondientes a reservas de terrenos para parques y jardines, dotaciones y equipamientos de uso o servicio público serán fijados reglamentariamente.

Disposición adicional tercera.

1. En los Ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal o de proyecto de ordenación del medio rural, únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado, por disponer de todos los servicios mínimos de urbanización o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 64.1.a) de esta Ley.

2. En caso de edificaciones que pretendan construirse en núcleos rurales preexistentes previamente a la licencia municipal, será necesario obtener la autorización del Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda en la que se justifique, caso a caso, la preexistencia del núcleo por el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 75 de la presente Ley.

3. Al resto de los terrenos del término municipal, salvo a los que estén sujetos a un régimen de especial protección, se les aplicará el régimen del suelo rústico, previsto en el artículo 77 de esta Ley.

Disposición adicional cuarta.

La competencia para la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal y los proyectos de ordenación del medio rural queda asignada, en régimen de competencia delegada, a los Ayuntamientos respectivos, en los términos y condiciones establecidos en la Ley de Delegación y Distribución de Competencias en Materia de Urbanismo.

Disposición adicional quinta.

Las relaciones entre los instrumentos de planificación urbanística y los de ordenación territorial se someterán a lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio de Galicia.

Disposición adicional sexta.

Será de aplicación a los núcleos rurales preexistentes de carácter tradicional contemplados en la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la Ley del Suelo de Galicia, y al suelo del núcleo rural, previsto en la presente Ley, el régimen previsto en el número 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de

28 de julio, de Costas, así como lo establecido en el número 3 de la disposición transitoria séptima y en los números 1 y 3 de la disposición transitoria novena del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de dicha Ley de Costas.

Disposición transitoria primera.

1. El planeamiento urbanístico vigente en la actualidad deberá adaptarse a lo dispuesto en esta Ley en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cuando se proceda a su revisión.
- b) Siempre que se proceda a la revisión de la programación de los planes generales.
- c) Cuando así lo determine el Consejero de Políticas Territorial, Obras Públicas y Vivienda, por concurrir circunstancias objetivas en el Ayuntamiento afectado que lo aconsejen.

2. En todo caso, los Ayuntamientos podrán adaptar sus planes generales o normas subsidiarias en cualquier momento.

Disposición transitoria segunda.

En tanto no se adapten los planes generales y las normas subsidiarias, actualmente vigentes, a la presente Ley, el régimen urbanístico aplicable será el que resulte de la misma, con las siguientes singularidades.

1) Al suelo urbano se le aplicará el régimen del suelo urbano establecido en la presente Ley, y el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios será:

- a) En los terrenos situados en zonas consolidadas, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan.
- b) En los terrenos situados en las áreas no consolidadas, a que se refiere el artículo 65.2 de esta Ley, y, por tanto, incluidos o a incluir en un polígono para ser objeto de ejecución integral, el 85 por 100 del aprovechamiento medio del polígono, que se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotación privada, por la superficie total del polígono, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes.

2) Al suelo urbanizable programado se le aplicará el régimen de suelo urbanizable previsto en esta Ley, y el aprovechamiento urbanístico que corresponde a sus propietarios será el 85 por 100 del aprovechamiento medio del respectivo sector.

3) Al suelo urbanizable no programado y al suelo apto para urbanizar que no tenga aprobado planeamiento parcial se les aplicará el régimen del suelo rústico, previsto en el artículo 77 de esta Ley. Estos terrenos podrán ser incorporados al proceso de desarrollo urbanístico, mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales, según lo previsto en el artículo 78 de esta Ley.

4) Al suelo no urbanizable se le aplicará el régimen de suelo rústico de esta Ley, con la salvedad de que no podrán incorporarse estos terrenos al desarrollo del suelo urbanizable, en tanto no se proceda a la revisión del planeamiento.

5) A los suelos incluidos en las delimitaciones de los núcleos rurales tradicionales se les aplicará el régimen del suelo de los núcleos rurales, previsto en el artículo 76 de esta Ley.

Disposición transitoria tercera.

La Junta de Galicia, en el plazo máximo de dieciocho meses, aprobará el desarrollo reglamentario de esta Ley, siendo de aplicación, hasta entonces, las disposiciones que se contienen en los reglamentos de planeamiento urbanístico, gestión urbanística, disciplina urbanística y edificación forzosa y registro municipal de solares, según la tabla de vigencias aprobada por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, en todo lo que no se opongan a la presente Ley o resulten afectada por la misma.

Disposición transitoria cuarta.

Los procedimientos en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por lo dispuesto en la misma.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de Adaptación de la del Suelo a Galicia, y las demás disposiciones de igual e inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final.

El Consejo de la Junta dictará las disposiciones de desarrollo que sean necesarias para la ejecución de esta Ley.

Santiago de Compostela, 24 de marzo de 1997.

MANUEL FRAGA IRIBARNE,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» número 59, de fecha 26 de marzo de 1997)