

Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia

Tramitación parlamentaria:

Proxecto de lei, BOPG núm. 174, do 14.11.1983.

Emendas, BOPG núm. 206, do 3.1.1984.

Debate de totalidade, DSPG núm. 62, do 16.2.1984.

Informe da Ponencia, BOPG núm. 442, do 3.7.1985.

Dictame da Comisión, BOPG núm. 448, do 13.7.1985.

Mantemento de emendas e votos particulares, BOPG núm. 450, do 16.7.1985.

Debate e aprobación polo Pleno, DSPG núm. 125, do 18.7.1985.

Publicación:

Boletín Oficial do Parlamento de Galicia núm. 458, do 2.8.1985.

Diario Oficial de Galicia núm. 165, do 29.8.1985.

Boletín Oficial del Estado núm. 257, do 26.10.1985.

Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia

Esta lei foi derogada pola Lei 1/1997, do solo de Galicia.

1

O artigo 27.3 do Estatuto de Autonomía de Galicia atribúelle á Comunidade Autónoma a competencia exclusiva en materia de: «ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda», exercéndose, neste caso, a potestade legislativa nos términos previstos no artigo 37.2 do Estatuto.

No exercicio desta facultade non se propón, sen embargo, a substitución en bloque do réxime xeral establecido pola Lei do Solo, respetándose o esquema de ordenación contido na lexislación estatal, modificándose e desenvolvendo aqueles aspectos concretos nos que, pola xeneralidade e abstracción dos preceptos, se presentan dificultades de aplicación a un territorio como o galego con peculiaridades moi singulares con respecto ó resto do territorio nacional.

Polo tanto, a presente Lei configúrase como a Lei de Adaptación a Galicia no réxime xeral, aplicándose este supletoriamente en todo o non previsto expresamente naquela. Esta adaptación baséase na experiencia adquirida polas Institucións Galegas no exercicio

das competencias urbanísticas, que lles foron transferidas aínda en fase preautonómica polo R.D. 212/1979, do 26 de xaneiro, e posteriormente xa en fase autonómica polo R.D. 2.424/1982, do 24 de xullo, o que proporcionou un coñecemento directo dos problemas reais que plantexa en Galicia a aplicación da lexislación vixente e salientou, ó mesmo tempo, a oportunidade de promulgarla presente Lei para a pronta e eficaz solución deses problemas.

2

Galicia conta con 312 concellos dos que, con datos do censo de 1981, só 59 teñen máis de 10.000 habitantes. Dentro deste grupo só 7 (A Coruña, Lugo, Ourense, Pontevedra, Ferrol, Santiago e Vigo) teñen máis de 50.000 habitantes; 5 teñen entre 25 e 35.000; 4 entre 20 e 25.000; 10 entre 15 e 20.000; e 32 concellos entre 10 e 15.000 habitantes.

Dos 253 concellos restantes, 3 teñen menos de 1.000 habitantes, 148 entre 1.000 e 5.000 (que significa máis do 50% do total) e 102 entre 5.000 e 10.000 habitantes.

En canto ós núcleos, utilizando o censo de 1981, resulta que dos 63.022 existentes en España, en Galicia atópanse 31.894, que significa un pouco máis do 50%. Deste número, soamente 10 teñen máis de 10.000 habitantes, 16 teñen entre 5 e 10.000, 124 entre 1 e 5.000, 208 entre 500 e 1.000 e 31.536 menos de 500 habitantes, é dicir, o 1% aproximadamente dos núcleos de poboación existentes en Galicia ten máis de 500 habitantes.

Destes, 9.780 teñen entre 500 e 50 habitantes, polo que o número de aldeas ou lugares tradicionais da orde de 10 casas (50 habitantes) será o resto, é dicir, 21.756, case o 70%.

Por outra banda, o enraizamento da propiedade é un dos rasgos característicos da idiosincrasia popular, e a individualidade unha das características das nosas xentes, polo que nos atopamos cun dos preceptos da Lei en aberta confrontación con estas características, que acadan as súas máis altas cotas diferenciadoras no medio rural, xa que é nel onde máis inciden as condicións especiais do medio físico, e diferente utilización, división e significado da terra, o distinto xeito do asentamento poboacional e todas aquelas notas que provocan que a nosa realidade urbanística sexa atípica.

Ó estudio detallado do medio natural, bisbarra, parroquia e núcleo de poboación, que cons-

titúen os principais elementos conformadores do noso territorio, obrígase desde o articulado desta Lei ós futuros plans de ordenación galegos. Trátase, pois, de que os Plans e Normas dediquen unha superior proporción dos seus esforzos ó estudio do Medio Rural a fin de conservar e mellora-los seus valores potenciadores intrínsecos, non deixándose as superficies do territorio non ocupadas polo feito urbano como residuais do mesmo. Trastócase, xa que logo, unha visión dun territorio mero continente de realidades urbanas, espírito inspirador da Lei do Solo de 1956 e a súa Reforma de 1975, dun territorio protagonista, do que a cidade é un elemento importante, pero o peso relativo ha de vir referido ó dos demais componentes: zonas de protección, zonas de potencialidade productiva, solo non urbanizable, núcleos de poboación, sistema de comunicacións, organización parroquial e estrutura comarcal.

Estudiado, polo tanto, o modelo de asentamento poboacional existente e os seus elementos constitutivos, os Plans e Normas entrarán na ordenación e desenvolvemento dos núcleos de poboación, a fin de determina-la preceptiva clasificación do solo, que se flexibiliza para os rurais tradicionais, enducéndose pola contra as condicións para edificar fóra dos núcleos, calquera que sexa o seu tipo, no convencemento de que as mellores localizacións xeográficas

para os asentamentos humanos están, en Galicia, xa utilizadas, sendo conveniente limita-lo espaxamento, que non dispersión, ó obxecto de evita-la progresiva degradación do medio natural que provoca o asentamento indiscriminado de vivendas unifamiliares no medio agrícola, non destinado preferentemente ó cultivo do mesmo, e así mesmo a secuela da imposibilidade económica de dotar a todas elas no estándar mínimo de infraestructuras, servicios e equipamentos, desexado.

En último lugar colaboran outras medidas, como son o desenvolvemento e puntualización das excepcións que os artigos 85 e 86 conteñen para a edificación no solo urbanizable non programado e no solo non urbanizable.

Ó obxecto de posibilitar un axeitado tratamento das necesidades urbanísticas dos núcleos de poboación desenvólvese a figura do Plan Especial de Mellora do Medio con gran flexibilidade e potencialidade de utilización.

3

Sabido é que en Galicia a propiedade da terra está exhaustivamente dividida, o que, unido ó apego que á mesma sente o galego, plantexa numerosas disfuncións á hora de executar un planeamento urbanístico que non partise de considerar este elemen-

to como determinante na súa xestión.

A Lei pretende a consecución de Plans de Ordenación realistas e executables, ó se-la súa plasmación práctica o que en definitiva importa, non a mera expresión de vontades nuns documentos de imposible execución real.

Nesta liña clarificarase e desenvolverase o papel do Programa nos Plans Xerais e establécese a posibilidade de deseñar unha «Orde de Prioridades» para as Normas Subsidiarias Municipais, así como se clarifica o papel dos Sistemas Xerais nos Plans Xerais e Normas Subsidiarias, de maneira que estas determinacións básicas poidan servir ó fin para o que se concebiron. Así mesmo na procura do realismo, obrígase ós plans a xustificar as súas previsións nun Estudo Económico-Financeiro rigoroso, creándose, tamén, para as Normas a figura da Avaliación Económica.

Ó obxecto de permitir unha máis axustada intervención dos Plans e Normas no solo urbano dos cascos consolidados, clarificarase qué dotacións estarán ó servizo dun polígono ou unidade de actuación resultando polo tanto de cesión obrigatoria e gratuíta, e permítese que estas dotacións sexan atribuíbles a unidades urbanas non necesariamente ligadas fisicamente.

Respecto ás zonas de novo crecemento das cidades, permítese para o solo urbanizable programa-

do a utilización dunha técnica reducida para o Aproveitamento Medio que, sen renunciar ás avanzaxes deste procedemento, permita a súa utilización por aqueles Concellos que non dispoñan da suficiente capacidade de xestión que demanda. Na liña, así mesmo, de conseguir plans máis realistas, establécese a dimensión mínima da división sectorial ó obxecto de permiti-la consecución de dotacións urbanísticas utilizables e fíxanse as densidades e edificabilidades máximas que poidan establecerse para o solo urbanizable e apto para urbanizar.

4

Ó se caracteriza-lo réxime municipal de Galicia polo marcado contraste existente entre os concellos que xa teñen ou están próximos ós 30.000 habitantes e os restantes, a poboación e medios persoais e materiais de actuación dos cales son moi inferiores ós que posúen os primeiros, é aconsellable dar un tratamento diferenciado ás competencias para a aprobación definitiva dos plans e dos instrumentos de compensación e reparcelación nun e outro grupo de concellos. Neste senso reforzaranse as competencias para a aprobación definitiva no caso dos primeiros.

Para o resto dos concellos mantense o sistema de competencias que para a aprobación definitiva se establece no vixente texto refundido da Lei do Solo de 1976. Sen

embargo, co obxecto de fomentar-la creación de mancomunidades e agrupacións baseadas en feitos urbanísticos, terán as mesmas competencias, en canto constituían agrupacións que superen os 30.000 habitantes.

Ó obxecto de que tódolos Concellos galegos contén cun instrumento de Planeamento axeitado, establécense prazos preclusivos para a súa aprobación inicial, provisoria e definitiva, que en caso de incumprimento dos mesmos facultá á Comisión Provincial de Urbanismo a actuar por sub-rogación cando así o solicite algún interesado, procurándolle asegurar á iniciativa privada a intervención cando sexa eivada pola actividade municipal.

Neste mesmo senso establécese un procedemento para que os particulares insten á Administración ó cumprimento dos programas dos plans. Establecéndose así mesmo procedemento para conseguila coordinación na execución das infraestructuras desde as vías de interés rexional e nacional ás provinciais e municipais.

5

No referente á protección da legalidade urbanística adoptáronse medidas tendentes a reforzarlos mecanismos de control e os medios de execución forzosa dos actos dictados polos órganos administrativos en cumprimento

das súas funcións de intervención na edificación e uso do solo.

Recóllense na Lei os oportunos mecanismos co fin de potencia-lo control da legalidade urbanística do tráfico inmobiliario e harmoniza-la realidade urbanística e a rexistral, así como a posibilidade de que as Entidades Financeiras esixan a documentación acreditativa da situación urbanística previamente á concesión dos créditos hipotecarios.

6

Co fin de velar pola seguridade xurídica no tráfico inmobiliario establécense unha serie de medidas que lles permitan ós particulares o coñecemento das determinacións dos plans urbanísticos no que afectan ás súas propiedades.

Neste sentido establécese a obrigatoriedade da confección da cédula urbanística por parte dos Concellos, mancomunidades e agrupacións, as condicións e contido da publicidade nas urbanizacións e edificacións de iniciativa particular, as reclamacións por incumprimento do programa dos plans ou a orde de prioridades das normas para os Plans Parciais, Polígonos ou Unidades de Actuación e Plans Especiais de Reforma Interior, establecéndose, así mesmo, os casos nos que correspondería a indemnización polas modificacións dos Programas.

Por todo o cal, o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de confor-

midade co artigo 24 da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu Presidente, promulgo, en nome de El-Rei, a Lei de adaptación da do solo a Galicia.

Título I

Sobre o planeamento

Capítulo I

Dos Plans Xerais e Normas Subsidiarias

Sección 1.^a

A clasificación do solo

Artigo 1

1. Os Plans Xerais e as Normas Subsidiarias Municipais clasificarán o solo con arreglo ós criterios legal e regulamentariamente establecidos, tendo en conta as peculiares características dos asentamentos de poboación en Galicia, a súa organización parroquial e estrutura comarcal.

2. Os Plans Xerais ou Normas ó establece-lo modelo territorial deberán ter en conta a estrutura comarcal e garantiza-la coordinación dos elementos fundamentais dos respectivos sistemas xerais, así como a clasificación e calificación do solo.

A efectos de coordinación do Planeamento municipal, os Con-

cellos deberanlles notificar ós correspondentes municipios limítrofes e da mesma comarca o trámite de información pública dos traballos a que se refire o artigo 125 do Regulamento de Planeamento.

Sección 2.^a

A programación nos Plans Xerais

Artigo 2

1. Os Plans Xerais programaranse para o seu desenvolvemento en dúas etapas de catro anos, en orde a coordena-las actuacións e inversións públicas e privadas e de acordo cos plans e programas dos distintos Departamentos estatais e autonómicos.

2. A programación dos Plans Xerais deberase referir, de xeito diferenciado, ás actuacións que se prevexan en solo urbano, en solo urbanizable programado e á execución dos sistemas xerais segundo a estratexia establecida para o desenvolvemento do Plan. A tales efectos, os Plans Xerais deberán establecer programacións específicas para o solo urbano, para o urbanizable programado e para os sistemas xerais.

Artigo 3

1. A definición dos sistemas xerais determinantes da estrutura xeral do territorio formularase de acordo cos obxectivos, directrices e estratexia de desenvolvemento a

longo prazo do Plan Xeral, independentemente da clasificación do solo.

2. Sen embargo, as previsións de realización dos sistemas xerais en dúas etapas cuatrienais deberán determina-los elementos daqueles que o Plan inclúa no programa, indicándose neste a clase e categoría do solo no que se sitúen, así como os que se teñan que obter por cesión gratuíta mediante o mecanismo do aproveitamento medio.

Sección 3.^a

A declaración de prioridades e dos sistemas xerais das Normas Subsidiarias

Artigo 4

1. As Normas Subsidiarias de planeamento municipal poderán establece-la orde de prioridades necesaria para o desenvolvemento coherente dos sistemas xerais e das áreas urbanizables que se prevexan. Neste suposto deberanse sinala-las áreas de urbanización prioritaria que, tendo que se desenvolver no prazo de catro anos, deberán conte-la súa división en sectores.

2. No suposto de que variasen as circunstancias tidas en conta para o establecemento da orde de prioridades, o Concello poderá aproba-la revisión da devandita orde de prioridades seguindo o procedemento previsto no artigo

158 do Regulamento do Planeamento.

Artigo 5

As Normas Subsidiarias de ámbito municipal a que se refire o artigo 91.b) do Regulamento de Planeamento Urbanístico deberán determina-los elementos dos sistemas xerais que haxan de crearse necesariamente como consecuencia do desenvolvemento dos sectores por Plans Parciais, así como a incorporación á xestión dos respectivos Plans Parciais da execución daqueles elementos que estean incluídos dentro do sector, ou que, sendo exteriores ó mesmo, resulten necesarios para o desenvolvemento do seu planeamento parcial.

Sección 4.^a

Os estudos económico-financeiros e os sistemas xerais

Artigo 6

1. Os estudos económico-financeiros dos Plans Xerais, amais de conte-los extremos esixidos pola Lei do Solo e polo Regulamento de Planeamento, xustificarán as previsións adoptadas en relación á forma de obtención dos recursos destinados a sistemas xerais e á súa execución. Nos supostos de expropiación, expresaranse as previsións de inversión municipal ou dos organismos competentes correspondentes.

2. As Normas Subsidiarias contempladas no artigo 4 con-

terán unha avaliación económica das actuacións públicas que se prevexan para os próximos catro anos, con indicación dos Organismos ou Entidades públicas ás que lles corresponda asumir a inversión.

Sección 5.^a

A delimitación de polígonos ou unidades de execución integral en solo urbano

Artigo 7

Cando dentro do Solo Urbano dos Plans Xerais e Normas Subsidiarias de Planeamento se inclúan terreos que requirán o desenvolvemento dun proceso de execución integral, os propios Plans e Normas poderán sinala-los ámbitos dentro dos que se limiten os correspondentes polígonos e unidades de actuación.

Sección 6.^a

Representación das delimitacións

Artigo 8

A delimitación do solo urbano, a dos sectores en solo urbanizable e a dos polígonos ou unidades de actuación en solo urbano, deberase representar sempre graficamente, con referencia a accidentes físicos do terreo, edificacións, parcelacións e infraestructuras existentes, límite do dominio público e outros elementos análogos.

Sección 7.^a

A división en sectores

Artigo 9

A división do solo urbanizable en sectores será tal que garantice que para todos eles se constitúan reservas de solo para os equipamentos precisos que como mínimo serán equivalentes ós necesarios para o establecemento de unidades escolares completas, agás que aqueles formen parte dos sistemas xerais ou dos equipamentos urbanos previstos no Plan ou nas Normas Subsidiarias.

Sección 8.^a

A cédula urbanística

Artigo 10

1. Nos municipios de máis de 50.000 habitantes, os Concellos haberán de crear, no prazo de dous anos, mediante a correspondente ordenanza, a cédula urbanística dos terreos ou edificios existentes en solo urbano e urbanizable.

2. Ó se expedi-la cédula, se o Plan ou as Normas estivesen en proceso de modificación ou revisión, farase constar expresamente esta circunstancia na mesma.

Capítulo II

Do aproveitamento medio

Artigo 11

1. Non será necesario o cálculo do aproveitamento medio da tota-

lidade do solo urbanizable programado cando, efectuada a distribución dos sistemas xerais e a atribución de usos e intensidades así como determinados os aproveitamentos medios de cada sector no Plan Xeral, se poidan estimar suficientemente nivelados os aproveitamentos dos devanditos sectores.

2. A estes efectos o Plan Xeral deberá xustificar a equivalencia e a nivelación do aproveitamento dos distintos sectores en razón á proporción de sistemas que se haberán de incluír en cada un deles e ó valor relativo dos usos e intensidades previstas en cada sector.

Capítulo III

Do solo e dos núcleos rurais nos Plans Xerais e Normas Subsidiarias

Sección 1.^a

O estudo do medio rural nos Plans Xerais e Normas Subsidiarias

Artigo 12

1. Os Plans Xerais e as Normas Subsidiarias Municipais, ademais das previsións esixidas pola Lei do Solo e os seus Regulamentos, conterán un estudo do medio rural ó obxecto de poder establecer medidas tendentes á conservación e mellora dos seus

valores e potencialidades intrínsecas.

2. Así mesmo, no marco da estrutura comarcal e en función da organización parroquial, os Plans Xerais e Normas Subsidiarias Municipais analizarán o modelo de Asentamento Poboacional ó obxecto da súa preservación ou mellora, definindo os elementos que o constitúan, destacando, ó menos, a división parroquial, o sistema de núcleos de poboación existentes e a súa relación co medio natural ou productivo.

3. Entenderase por sistema de núcleos de poboación o constituído polos núcleos urbanos e rurais existentes.

Terán o carácter de núcleo rural existente aquelas áreas do territorio que, por existir agrupacións de vivendas e xurdir relacións propias da vida comunitaria que as convertan nun asentamento poboacional singularizado, diferenciado e identificable, o Plan ou as Normas definan como tales, tendo en conta, ó menos, os parámetros de número e densidade de vivendas e distancia entre edificacións. Así mesmo dividiranse, segundo as súas características, en tradicionais e de recente formación.

Ademais dos anteriores, constituirán parámetros definitorios de núcleo rural os determinados pola súa ubicación e pola especial vinculación ou preeminencia de actividades primarias de carácter agrí-

cola, gandeiro, forestal, pesqueiro ou análogas.

4. Conforme ós parámetros sinalados no número precedente e en función da división da propiedade dos terreos, condicións topográficas, elementos naturais e infraestrutura existente, os Plans e Normas delimitarán graficamente os núcleos rurais comprendidos no territorio.

Artigo 13

1. Os Plans Xerais e Normas Subsidiarias delimitarán as áreas que deban ser obxecto de especial protección, definidas con arrego ó disposto no Regulamento de Planeamento, sinalando as medidas a adoptar para a súa conservación, mellora e protección, con inclusión, no seu caso, da prohibición absoluta de construír, e ordenándoas atendendo á súa capacidade para estrutura-lo territorio.

Prestarán singular atención ós espazos e elementos ligados ó territorio que constitúan parte significativa do medio natural e do patrimonio histórico, cultural e arquitectónico galego.

Incluirase necesariamente Catálogo das áreas e elementos de especial protección.

2. Os Plans Xerais e Normas Subsidiarias Municipais clasificarán os terreos das zonas de potencialidade productiva como solo non urbanizable protexido.

Sección 2.^a

Os tipos de núcleos de poboación

Artigo 14

Os Plans ou Normas, establecido o modelo de asentamento poboacional, determinarán igualmente os tipos de núcleos de poboación que servirán de base ó tratamento urbanístico concreto dos mesmos, segundo a división que se desenvolve nos artigos seguintes.

Artigo 15

Núcleos urbanos existentes son os definidos polo Plan ou Normas de acordo cos criterios sinalados no artigo 12.3 desta Lei.

Os terreos comprendidos nestes núcleos poderán ser clasificados polo Plan ou Normas como urbanos se reúnen os requisitos básicos esixidos polo artigo 78 da Lei do Solo, e completados, segundo os casos, con solo urbanizable programado ou non programado, ou aptos para urbanizar.

Artigo 16

Núcleo de poboación de nova creación a proposta do Plan ou Normas será aquel previsto polo Plan ou Normas para completar ou mellora-lo modelo de asentamento poboacional existente, clasificándose os terreos como solo urbanizable programado ou non programado, ou apto para urbanizar.

Artigo 17

Núcleo rural existente de carácter tradicional será aquel que, cumprindo o establecido no artigo 12.3 desta Lei, o Plan ou Normas definan como tal.

A súa delimitación realizarase en función da ocupación pola edificación e utilización do territorio, existencia de equipamentos comunitarios, división da propiedade dos terreos, condicións topográficas, elementos naturais e infraestructura e servicios existentes.

Os terreos comprendidos nestes núcleos poderanse clasificar polo Plan ou Normas, segundo os casos, na súa totalidade ou en parte como: urbanos, urbanizables programados ou non programados ou aptos para urbanizar ou non urbanizables.

Clasificaranse como urbanos os terreos que o Plan ou Normas determinen por contar cos requisitos básicos sinalados no artigo 78 da Lei do Solo.

Clasificaranse como solo urbanizable programado ou non programado ou apto para urbanizar, segundo os casos, os terreos que, non reunindo os requisitos básicos sinalados no artigo 78 da Lei do Solo, o Plan ou Normas consideren necesarios para completar ou desenvolve-lo núcleo.

Terán a clasificación de solo non urbanizable os terreos ou resto dos terreos comprendidos no núcleo, por reuni-los requisitos do artigo

12.3 que o Plan ou Normas non inclúsen nas clasificacións anteriores.

O Plan ou Normas conterán para cada un dos núcleos deste tipo aqueles indicadores que sinalen cando se ha de modifica-lo planeamento para transforma-la súa clasificación de solo non urbanizable na de solo urbano, mediante a redacción dun Plan Especial de Mellora do Medio, dos definidos nesta Lei. Alomenos un destes indicadores fará referencia ó número de licencias solicitadas para o núcleo, non se podendo excede-lo cincuenta por cento do número de edificacións existentes ó se aproba-lo Plan ou Normas, sen dar lugar á modificación indicada. Así mesmo, un sesenta por cento dos propietarios dos terreos comprendidos en solo non urbanizable dun núcleo rural deste tipo, poderanlle solicitar ó Concello a modificación do Plan ou Normas ó obxecto de classifica-los terreos como solo urbano, sempre que previamente se redacte e aprobe un Plan Especial de Mellora do Medio e garanticen a súa execución.

Artigo 18

Núcleo rural existente de recente formación será aquel que, cumprindo o establecido no artigo 12.3 desta Lei, o Plan ou Normas definan como tal.

Para a súa delimitación teranse en conta os mesmos criterios establecidos no apartado anterior.

Clasificaranse como urbanos os terreos que o Plan ou Normas determinen por contar cos requisitos de consolidación que establece o artigo 78 da Lei do Solo, aínda carecendo dos servizos e equipamentos propios do solo urbano.

Clasificaranse como urbanizables programados ou non programados ou aptos para urbanizar, segundo os casos, os terreos ou parte dos terreos destes núcleos que, por non reuniren os requisitos do artigo 78 da Lei do Solo, o Plan ou Normas inclúan como tales.

Sección 3.^a

O desenvolvemento dos núcleos de poboación

Artigo 19

1. Os terreos dos núcleos urbanos e dos rurais tradicionais e de recente formación ordenaranse directamente mediante as determinacións do Plan Xeral ou das Normas Subsidiarias, ou por medio da redacción dun Plan Especial, que terá o carácter de Reforma Interior cando os terreos se clasificasen como urbanos, e de Mellora do Medio se afectase a terreos de núcleos rurais tradicionais clasificados como non urbanizables.

Cando a ordenación pormenorizada se realice mediante un Plan Especial de Reforma Interior ou de Mellora do Medio, o Plan Xeral ou as Normas deberán fixar alomenos os usos e actividades

autorizados, así como as súas características, intensidades, equipamentos, servicios mínimos e o sistema de comunicacións.

O Plan ou Normas deberá determinar para os núcleos rurais a dotación mínima destinada a parque público e zonas verdes.

2. Os Plans ou Normas determinarán as condicións mínimas de urbanización esixible para que os terreos comprendidos no solo urbano teñan a consideración de solares, entre as que se comprenderán, como mínimo, os servicios que a este fin require o artigo 78 da Lei do Solo.

3. Os Plans ou as Normas sinalarán os núcleos e fixarán os indicadores a partir dos cales se requira un tratamento, mediante un Plan Especial de Reforma Interior ou de Mellora do Medio, para asegurar a creación de dotacións urbanísticas e equipamentos comunitarios en proporción adecuada ás necesidades colectivas e características da poboación, saneamento e mellora dos servicios públicos e medio ambiente, resolución de problemas de circulación e outros análogos.

4. Estes Plans Especiais conterán un programa de actuación e un estudio económico-financieiro que garantice os compromisos de execución da Administración Pública e dos particulares.

5. Unha vez acordada a formación do Plan Especial de Reforma

Interior ou de Mellora do Medio, non se autorizará a construción de novas edificacións ata a súa aprobación definitiva.

6. O Conselleiro de Ordenación do Territorio e Obras Públicas e a Comisión Provincial de Urbanismo poderán acordar de oficio, en defecto de actuación municipal, a formación do correspondente Plan Especial.

Artigo 20

A ordenación dos núcleos de nova creación e dos terreos dos núcleos tradicionais, ou de recente formación, que o Plan ou Norma clasifique como solo urbanizable programado ou non programado ou apto para urbanizar, así como o seu desenvolvemento e execución, realizarase por medio dos instrumentos de planeamento e sistemas de actuación establecidos pola Lei do Solo para as devanditas clases e categorías de solo.

Artigo 21

1. Os terreos dos núcleos rurais tradicionais clasificados como solo non urbanizable seguirán conservando a súa condición rural. O Plan Xeral ou as Normas Subsidiarias establecerán os usos prohibidos e deberán regulamentar as condicións das edificacións, que han de ser congruentes coas características das existentes no núcleo.

2. A autorización de edificacións e instalacións no solo non urbanizable dos núcleos rurais tradicionais non necesitará a xustifi-

cación da imposibilidade de formación do núcleo.

As licencias concederanse directamente polo Concello cando se trate de edificacións para vivenda familiar e instalacións complementarias e se preserven os valores naturais do terreo. O Plan ou Normas conterán as determinacións que garantizen:

a) A axeitada execución das dotacións mínimas: acceso rodado, abastecemento de augas, enerxía eléctrica e evacuación e tratamento de augas residuais.

b) O mantemento tradicional do núcleo e das edificacións.

c) As medidas para a preservación dos devanditos valores.

Artigo 22

Os Plans Especiais de Reforma Interior, ademais das determinacións previstas no artigo 23 da Lei do Solo, poderán conter aquelas que resulten precisas para desenvolver a ordenación pormenorizada dos terreos clasificados como solo urbano dos núcleos urbanos ou rurais polos Plans e Normas Subsidiarias ou para a creación das infraestructuras, servizos e equipamentos que, en cada caso, requiren as necesidades da poboación, conforme ás previsións do Plan ou Normas.

Artigo 23

Poderanse aprobar Plans Especiais de Mellora do Medio para a creación de infraestructuras, servi-

cios e equipamentos en núcleos ou áreas rurais, calquera que fose a clasificación do solo segundo o Plan Xeral ou Normas. Estes Plans non poderán altera-la estrutura fundamental do Plan ou Normas nin modifica-la clasificación do solo nin dos usos establecidos.

Capítulo IV

Das normas de aplicación directa

Sección 1.^a

A altura da edificación

Artigo 24

1. En defecto de Plan ou Norma urbanística que o autorice, nos terreos encravados en solos ou cuarteiróns edificados en máis das súas dúas terceiras partes, non se poderá edificar cunha altura superior á media das edificacións xa construídas e sen superar, en todo caso, as tres plantas medidas en cada punto do terreo. Nos demais supostos, a altura das edificacións non superará as dúas plantas medidas do mesmo xeito. Todo isto sen prexuício das demais limitacións que lle sexan aplicables.

2. Para a aplicación do apartado 2.º do artigo 74 da Lei do Solo, o Concello deberá fixar, con carácter previo ó outorgamento de licencia de edificacións, a altura media dos edificios xa construídos no cuarteirón ou tramo de fachada

segundo o procedemento establecido para a aprobación dos Estudos de Detalle. A altura así determinada manterase inalterable ata que se aproben o Plan Xeral e as Normas Subsidiarias.

Sección 2.^a

As dotacións mínimas
no solo urbano

Artigo 25

1. Os Plans e Normas determinarán no solo urbano a distribución das diferentes clases de dotacións entre a totalidade dos polígonos ou unidades de actuación delimitados ó obxecto de constituíren superficies de entidade suficiente ó fin que se destinen.

2. Regulamentariamente determinaranse os estándares das dotacións para servizos de equipamento comunitario.

Sección 3.^a

As densidades nos Plans Parciais

Artigo 26

1. Nos Plans Parciais deberase fixar unha densidade que non poderá ser superior a 75 vivendas por hectárea, cunha superficie de 110 m.² construídos por vivenda.

2. Poderán, sen embargo, establecerse densidades de ata 100 vivendas/Ha., calquera que sexa a superficie construída por vivenda,

cando as circunstancias urbanísticas da localidade o aconsellen, sen que a edificación máxima supere en ningún caso 8.250 m.²/Ha. Neste caso deberanse aumentalas cesións e dotacións que procedan en proporción ó número de vivendas autorizadas.

Sección 4.^a

As obras de construción das vías provinciais, municipios ou camiños rurais

Artigo 27

A apertura de toda clase de vías no solo urbano ou urbanizable deberase axustar estrictamente ás determinacións contidas nos Plans Xerais, Normas Subsidiarias e demais instrumentos de planeamento.

Cando non exista planeamento a apertura de vías deberá respectar as previsións desta Lei e as da Lei do Solo.

En todo caso, serán preceptivas as licencias ou no seu caso os informes dos municipios afectados, así como darlle conta á Comisión Provincial de Urbanismo no prazo de dez días a partir da aprobación definitiva.

Capítulo V

Do desenvolvemento dos Plans Xerais e Normas Subsidiarias

Artigo 28

1. Transcorridos dous anos desde a entrada en vigor do Plan

ou Norma, os propietarios de terreos incluídos nun mesmo sector de solo urbanizable programado ou declarado apto para urbanizar, que representen alomenos a quinta parte da súa superficie ou a terceira parte do número total de propietarios, poderanlle instar ó Concello a redacción do Plan Parcial correspondente a todo o sector, de resultar procedente conforme á programación establecida ou segundo a orde de prioridades das Normas, presentando un avance de ordenación que inclúa a división poligonal.

2. No prazo de un mes a solicitude publicarase no *Boletín Oficial da Provincia*, e para cidades de máis de 50.000 habitantes, ademais de no *Diario Oficial de Galicia*, no taboleiro de anuncios do Concello e nun dos diarios de maior difusión da provincia e someterase a información pública durante quince días. Segundo o resultado da información pública, o Concello optará por inicia-la redacción do Plan Parcial ou por revisa-la programación e orde de prioridades.

3. Os gastos de redacción serán anticipados polos particulares interesados, segundo as fases de redacción do Plan, debendo depositar un aval polo 6% do importe das obras de urbanización ó se aprobar inicialmente o Plan Parcial.

4. O disposto no párrafo primeiro deste artigo seralles tamén de aplicación ós polígonos ou unidades de actuación en solo urbano,

delimitados nos Plans que se haxan de desenvolver mediante Plans Especiais de Reforma Interior e Estudos de Detalle.

Artigo 29

As determinacións dos Plans Xerais en solo urbano e urbanizable programado, haberán de se desenvolver conforme á programación establecida nos mesmos. Sen embargo, cando a execución se leve a cabo, a iniciativa particular, polo sistema de compensación e os propietarios se comprometan a realizar á súa custa as obras de conexión cos sistemas xerais, poderase adianta-lo desenvolvemento da acción que estaba programada para unha etapa posterior, sempre que non resulte alterada a estratexia de desenvolvemento do Plan e non se condicionen as previsións de inversión pública. O citado compromiso deberase recoller estricta e expresamente nas bases de actuación da Xunta de Compensación.

Neste caso, a autorización polo Concello para anticipa-la actuación requirirá a previa ou simultánea tramitación da modificación do programa conforme ó disposto no artigo 158 do Regulamento do Planeamento.

Sección 1.^a

O procedemento

Artigo 30

1. Os municipios, as mancomunidades voluntarias para o desen-

volveremento das súas competencias urbanísticas e as agrupacións baseadas en feitos urbanísticos que contén con máis de 30.000 habitantes, serán competentes para a aprobación definitiva dos Plans Parciais e Especiais que desenvolvan e se axusten ás determinacións dun Plan Xeral ou Normas Subsidiarias Municipais.

Neste caso, unha vez adoptado o acordo de aprobación inicial e finalizado o prazo de información pública, o Plan coas súas alegacións someterase preceptivamente a informe da Comisión Provincial de Urbanismo que se entenderá favorable se non se emite no prazo de dous meses a partir da recepción do expediente completo polo citado organismo.

Os Plans Parciais e Especiais non estarán suxeitos nos supostos anteriores á aprobación provisoria, procedéndose directamente á aprobación definitiva unha vez cumprimentado o trámite de información pública e informe da Comisión Provincial de Urbanismo.

A competencia municipal para a aprobación definitiva enténdese sen prexuício da sub-rogación da Comisión Provincial de Urbanismo, conforme ó establecido no artigo 34 desta Lei.

2. Os Concellos serán competentes, en todo caso, para aprobarlos instrumentos de reparcelación e compensación aínda que existan bens municipais.

3. Os acordos municipais de aprobación definitiva que versen sobre as materias a que se refiren os apartados anteriores deberanlle ser comunicados á Comisión Provincial de Urbanismo correspondente, no prazo de seis días a partir do seguinte á data da súa adopción. Este mesmo prazo rexerá para a comunicación do acordo de aprobación definitiva dos Estudos de Detalle.

Artigo 31

1. Os Proxectos de Urbanización que se poidan redactar en desenvolvemento dos Plans Xerais, Normas Subsidiarias e Plans Especiais de Reforma Interior en solo urbano, e dos Plans Parciais en solo urbanizable, deberanse axustar ás determinacións designadas nas devanditas figuras de planeamento.

2. A aprobación definitiva dos Proxectos de Urbanización non requirirá a provisoria e corresponderalle á Administración Urbanística actuante que outorgase a aprobación inicial e cumprimentase o trámite de información pública.

3. Os acordos de aprobación definitiva coa acreditación de que tales proxectos se axustan o planeamento serán trasladados á Comisión Provincial de Urbanismo no prazo de seis días a partir da súa adopción.

Artigo 32

As bases dos concursos para a redacción de Programas de Actua-

ción Urbanística serán aprobadas definitivamente polos Organismos ou Corporacións competentes para a súa redacción e tramitación.

Artigo 33

Na tramitación de Plans Parciais e Especiais que desenvolvan e se axusten ó planeamento xeral, Estudos de Detalle, Proxectos de Urbanización e delimitación de polígonos ou unidades de actuación, de bases de actuación e Estatutos de Xuntas de Compensación, aplicaranse as seguintes regras:

1.— O prazo para acordala aprobación inicial, nos casos de iniciativa particular, será de tres meses a contar desde a presentación da documentación no rexistro da Administración actuante. Se a documentación non se encontrase completa a teor da lexislación e planeamento urbanísticos, a Administración, dentro dos dous primeiros meses, poderá requirir ó interesado para que aporte os documentos que se estimen omitidos quedando en suspenso o prazo ata a súa aportación.

2.— O acordo sobre a aprobación provisoria de Plans Parciais e Especiais, sexan de iniciativa pública ou privada, deberase adoptar no prazo de seis meses desde a súa aprobación inicial.

3.— A Comisión Provincial de Urbanismo deberá adoptar acordo sobre a aprobación definitiva de Plans Parciais e Especiais no prazo de tres meses desde a entra-

da do expediente completo no Rexistro daquela, entendéndose producida a aprobación se transcorrese o devandito prazo sen que se comunicase a resolución.

A tal efecto, a Entidade que aprobase provisoriamente o Plan, remitiralle o expediente completo á Comisión Provincial de Urbanismo no prazo de un mes.

Cando a aprobación definitiva lle corresponda ó Concello, o prazo para adoptalo acordo será de un ano contado desde a aprobación inicial.

4.— O prazo de aprobación definitiva de Proxectos de Urbanización e delimitación de polígonos ou unidades de actuación, Estudos de Detalle e de bases de actuación e Estatutos de Xuntas de Compensación, será de seis meses contados desde a súa aprobación inicial.

Artigo 34

A Comisión Provincial de Urbanismo actuará por sub-rogación, no suposto de que non se adoptase resolución expresa dentro dos prazos previstos no artigo anterior, cando así se solicite polos interesados mediante petición presentada ante a mesma, aplicándose as seguintes regras:

a) O prazo de aprobación inicial será o mesmo có sinalado para a Administración titular, contando desde a presentación da solicitude ante a Comisión Provincial.

b) Os Plans Parciais e Especiais non estarán suxeitos a aprobación provisoria e o acordo sobre a súa aprobación definitiva deberá ser adoptado no prazo de un ano a partir da sub-rogación, excepto no suposto de que a aprobación inicial e o trámite de información pública fosen cumprimentados pola Administración titular, neste caso o antedito prazo será de seis meses.

c) O acordo sobre a aprobación definitiva dos Proxectos de Urbanización, Estudos de Detalle, de proxectos de delimitación de polígonos ou de unidades de actuación, de bases de actuación e Estatutos de Xuntas de Compensación, deberá ser adoptado no prazo de seis meses a partir da sub-rogación.

Artigo 35

Transcorridos os prazos establecidos nos distintos supostos para a adopción pola Entidade ou Organismo competente do acordo de aprobación definitiva dos Plans, Proxectos, Estudos de Detalle, Bases de Actuación e Estatutos de Xuntas de Compensación, sen comunica-la resolución, estes entenderanse aprobados polo silencio administrativo sempre que no procedemento de que se trate se cumprise o trámite de información pública e aqueles conteñan tódalas determinacións e documentos preceptivos.

O silencio administrativo non producirá efectos positivos se os

instrumentos citados non se axustaran á lexislación e ó planeamento aplicable.

Título II

Sobre o réxime urbanístico do solo e a xestión

Capítulo I

Do réxime urbanístico do solo

Sección 1.^a

O solo urbano

Artigo 36

O réxime urbanístico do solo urbano será o regulado no artigo 83 da Lei do Solo e no Regulamento de Xestión Urbanística coa especificación de que lle serán de cesión obrigatoria e gratuíta ó Concello os terreos destinados a viais, parques e xardíns públicos e centros de E.X.B. ou dotacións públicas equivalentes ó servizo do Polígono ou Unidade de Actuación.

Sección 2.^a

O solo urbanizable

Artigo 37

Se os Plans Xerais non fixasen o aproveitamento medio da totalidade do solo urbanizable programado, de acordo co establecido no

artigo 11 desta Lei, o aproveitamento a que o propietario dunha finca incluída no solo urbano ten dereito será o resultado de aplicar á súa superficie o 90% do aproveitamento medio do sector.

Sección 3.^a

A utilización do solo apto para urbanizar ata que se aproben os Plans Parciais

Artigo 38

1. Nas áreas do solo apto para urbanizar que se declaren de urbanización prioritaria, en tanto non se aproben definitivamente os oportunos Plans Parciais, aplicaranse as limitacións establecidas no n.º 1 do artigo 84 da Lei do Solo.

2. No resto das áreas urbanizables, mentres non se aproben os correspondentes Plans Parciais, aplicaranse as limitacións establecidas no artigo 85 da mesma Lei. Este réxime será igualmente aplicable ás áreas declaradas de urbanización prioritaria unha vez transcorridos catro anos desde a súa declaración sen que fose iniciada a tramitación do correspondente Plan Parcial.

3. Nas áreas de solo apto para urbanizar que teñan asignado un uso industrial poderanse autorizar, segundo o procedemento previsto no artigo 42 desta Lei, construcións destinadas a fins industriais, sempre que se respeten as determinacións establecidas nas Normas,

a seguridade, salubridade e non contaminación queden suficientemente garantizadas, o terreo conte con acceso rodado público, debidamente pavimentado, e o propietario se comprometa a executar á súa custa os restantes servizos urbanísticos mínimos de abastecemento de auga, evacuación de auga e subministro de enerxía eléctrica prestando garantías suficientes ó efecto, e a asumir as obrigas establecidas polo artigo 84.2 da Lei do Solo en relación coas determinacións do Plan Parcial que, no seu momento, se aproben. A autorización aceptada polo propietario deberase inscribir no Rexistro da Propiedade.

As Normas Subsidiarias poderán establecer maiores requisitos para asegurar a normal utilización das edificacións e o desenvolvemento das actividades ás que o uso destas dean lugar e impedir que aquelas poidan dificultar a redacción e aprobación de Plans Parciais. Así mesmo, as Normas fixarán os límites a partir dos cales non se deban autorizar novas edificacións que poñan en perigo a viabilidade do Plan Parcial.

Sección 4.^a

O solo non urbanizable

Artigo 39

No solo urbanizable non programado, en tanto non se aproben os correspondentes programas de actuación urbanística e nos terreos

clasificados como solo non urbanizable, aplicarase o réxime urbanístico previsto nos artigos 85 e 86 da Lei do Solo, respectivamente, coas especificacións establecidas nos artigos 40 e 41 da presente Lei.

Artigo 40

1. A declaración de utilidade pública ou interés social de edificacións ou instalacións que se teñan que emprazar no medio rural non será vinculante en canto á idoneidade do emprazamento.

En ningún caso as autorizacións instadas ó amparo deste réxime se poderán outorgar respecto de usos incompatibles co emprazamento previsto.

2. Igualmente non se poderá autorizar, ó amparo do previsto neste artigo, a construción de vivendas colectivas.

Os tipos das construcións haberanse de adecuar á súa condición e situación illada, conforme ás regras que o Plan ou as Normas Subsidiarias de Planeamento establezan, quedando prohibidas as edificacións características das zonas urbanas.

3. No solo non urbanizable, os espacios que, polas súas características segundo o Plan Xeral ou as Normas Subsidiarias, deben ser obxecto dunha especial protección, non poderán ser dedicados a usos que impliquen transformación do seu destino ou natureza ou que lesionen o valor específico que se queira protexer.

4. A parcela mínima esixible non será inferior á unidade mínima de cultivo establecida pola lexislación agraria para cada municipio.

Artigo 41

1. Fóra dos núcleos delimitados con arrego ós criterios sinalados nesta Lei, queda prohibida a construción de vivendas familiares illadas, non vinculadas a explotacións agrícolas que garden relación coa natureza e destino da finca.

A superficie vinculada a cada vivenda non será inferior á unidade mínima de cultivo establecida pola lexislación agraria para cada zona ou municipio, podendo estar formada por adscrición de diversos terreos, segundo establezan o Plan ou Normas.

2. Excepcionalmente, poderase autorizar, fóra dos núcleos delimitados, a construción de vivendas unifamiliares illadas non vinculadas a explotacións agrícolas, sempre que o Plan ou Normas así o establezan e que se respeten as incompatibilidades de uso que os mesmos definan e non se trate de terreos calificados como zonas de especial capacidade productiva ou obxecto doutro tipo de protección que así o esixa.

A parcela mínima esixible non será inferior á unidade mínima de cultivo establecida pola lexislación agraria para cada municipio.

Artigo 42

O procedemento para a autorización de edificacións e instalacións ou vivendas a que fan referencia os artigos 40 e 41 conterá as seguintes prescricións:

a) Será necesaria a aportación dun plano de situación que permita identificar suficientemente a finca, a súa superficie, lindeiros e características, as da edificación ou instalación, así como as do medio circundante.

b) O Concello someterá a información pública o expediente por término de quince días, publicándose no taboleiro de anuncios e nun dos xornais de maior circulación da provincia, debendo remitilo co seu informe á Comisión Provincial de Urbanismo no prazo de tres meses.

c) Transcorrido o prazo sinalado no apartado precedente sen que o Concello elevase o expediente completo á Comisión Provincial de Urbanismo, os interesados poderán solicitar a subrogación desta, que reclamará o expediente e proseguirá o seu trámite, ou no seu caso, iniciará o mesmo, ata a súa resolución que deberá adoptarse no prazo de dous meses.

d) O outorgamento de autorización non exime do deber de obter licenza municipal, nin vincula ó Concello en orde a outros aspectos que non sexan os específicos da propia autorización.

En ningún caso se entenderá outorgada a autorización por silencio administrativo.

Sección 5.^a

Disposicións xerais

Artigo 43

A realización das obras, servizos e elementos de urbanización previstos nos artigos 78 e 81 da Lei do Solo, que sexan necesarios para as oportunas conexións coas redes de comunicacións, abastecemento e saneamento, en terreos clasificados como solo urbanizable ou non urbanizable, polos Plans Xerais e Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal, non alterará a súa clasificación, permanecendo sometidos ás limitacións, cargas e incompatibilidades de uso previstas para cada tipo de solo polos instrumentos de Planeamento.

Artigo 44

1. Ós efectos do establecido no artigo 87.2 da Lei do Solo, entenderanse incluídos os Polígonos ou Unidades de Actuación no solo urbano dos Plans Xerais, a execución dos cales fose incluída no Programa e sempre que a devandita alteración fose producida antes de transcorrer os prazos previstos para a súa execución, ou transcorridos aqueles se a execución non se levasse a cabo por causas imputables á Administración.

2. No suposto de que proceda o dereito á indemnización por lesión

causada por alteración da ordenación, conforme ó disposto no artigo 87.2 da Lei do Solo e no apartado anterior, o Estudio Económico-Financeiro da revisión ou modificación do Plan ou Programa deberá incluír unha avaliación estimativa do custo das posibles indemnizacións.

Artigo 45

1. Transcorrido o prazo previsto no programa do Plan ou Norma para efectuar a expropiación dos terreos que con arreglo á súa calificación urbanística non sexan edificables polos seus propietarios nin teñan que ser obxecto de cesión obrigada por non resultar posible a xusta distribución dos beneficios e cargas no polígono ou unidade de actuación, o titular dos bens advertirá á Administración competente do seu propósito de iniciar o expediente de xustiprecio, que se seguirá polo ministerio da Lei de transcorreren outros dous anos desde o momento de efectuar a advertencia.

A tal efecto, presentada a correspondente folla de aprecio polo propietario, sen que a Administración a aceptase no prazo de tres meses, poderá aquel dirixirse ó Xurado Provincial de Expropiación, que fixará o xustiprecio conforme ós criterios da Lei do Solo, e de acordo co procedemento establecido nos artigos 31 e seguintes da Lei de Expropiación Forzosa.

2. A valoración entenderase referida ó momento da iniciación

do expediente de xustiprecio por ministerio da Lei e dos intereses de demora que se haxan de percibir desde a presentación polo propietario da correspondente taxación.

Capítulo II

Da xestión

Sección 1.^a

Repercusión de custos por contribucións especiais

Artigo 46

1. O custo da creación, ampliación ou mellora de infraestrutura, servicios e equipamentos en solo urbano que se efectúe por expropiación forzosa a través de actuacións illadas poderá ser repercutido sobre os propietarios que resulten especialmente beneficiados mediante imposición de contribucións especiais.

2. A estes efectos entenderase que, en todo caso, resultan especialmente beneficiados os propietarios dos núcleos rurais de recente formación delimitados nos Plans Xerais ou Normas Subsidiarias.

Sección 2.^a

A execución por polígonos

Artigo 47

1. A Xunta de Compensación, dentro dos tres meses seguintes á

data da súa constitución, redactará o Proxecto de Compensación.

Formulado o devandito Proxecto e previa audiencia dos afectados por prazo de un mes, someterase á súa aprobación requiríndose para adopción do acordo o da maioría dos seus membros que representen, á súa vez, ás dúas terceiras partes das cuotas de participación. Aprobado, elevaráselle á Administración actuante para a aprobación definitiva dentro do prazo de seis meses computados desde a data de constitución da Xunta de Compensación.

2. Nos supostos de propietario único, corresponderalle a este a formulación do Proxecto de Compensación e a súa presentación á Administración actuante no prazo de tres meses a contar desde a data de publicación do acordo definitivo que determinase a fixación do sistema de compensación.

3. A Administración actuante resolverá sobre a aprobación definitiva do Proxecto de Compensación no prazo de tres meses desde a entrada do expediente completo no rexistro daquela.

4. No sistema de compensación, a localización da cesión correspondente ó dez por cento do aproveitamento medio do sector do solo, que no seu caso lle corresponda á Administración actuante, farase de común acordo entre o Concello e os promotores.

Título III

Protección da legalidade urbanística

Capítulo I

Da defensa da legalidade urbanística

Sección 1.^a

A garantía de legalidade urbanística nos créditos hipotecarios e na publicidade

Artigo 48

1. As Entidades financeiras que outorguen créditos hipotecarios ós promotores e empresarios de obras incluídas no ámbito de aplicación da presente Lei poderán esixir a presentación da correspondente licenzia municipal e, no seu caso, de certificado suscrito polo técnico director competente acreditativo de que as obras en curso de realización se axustan á licenzia previamente outorgada ou ás súas reformas. A inexactitude do certificado dará lugar a responsabilidade conforme ó previsto no artigo 228 da Lei do Solo.

2. No caso de urbanización de iniciativa particular para a concesión do crédito hipotecario esixirase a acreditación de que o Plan Parcial estea definitivamente aprobado.

Artigo 49

1. Os anuncios, carteis, impresos e calquera outro tipo de publicidade de urbanizacións de iniciativa particular deberán expresar con claridade a data de aprobación definitiva do correspondente instrumento de planeamento. Cando a publicidade se refira a edificios en construción deberá reflexala data de outorgamento da licenza municipal.

2. A publicidade non poderá conter ningunha indicación en pugna coas determinacións do planeamento nin inducir a erro en canto ás cargas da urbanización, condicións de financiación das obras nin réxime urbanístico do solo no que as mesmas se asentén.

3. O incumprimento do disposto neste artigo considerarase infracción urbanística e sancionárase con multa de 50.000 a 5.000.000 de pesetas.

Sección 2.^a

A suspensión das obras

Artigo 50

1. Cando os actos de edificación ou uso do solo a que se refire o artigo 178 da Lei do Solo se realizen sen licenza ou orde de execución ou sen se axustar ás condicións sinaladas nas mesmas, o Alcalde dispoñerá a suspensión inmediata dos anteditos actos, comunicándollo ó interesado.

2. Se a Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas apreciase que as obras ou usos do solo constitúen infracción urbanística, poñerá en coñecemento do Alcalde á maior brevidade posible, a fin de que proceda segundo o previsto no número anterior.

3. Se o Alcalde non adoptase as medidas establecidas no apartado 1 deste artigo, no prazo de dez días seguintes á recepción da comunicación da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, esta adoptará de oficio as devanditas medidas.

4. Acordada a suspensión das obras pola autoridade competente, o Alcalde ou no seu caso a Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas adoptará as medidas necesarias para garantir a total interrupción da actividade. A estes efectos poderá ordenar a retirada dos materiais preparados para ser utilizados na obra e a maquinaria afecta á mesma, cando o interesado non o fixese no prazo dos catro días seguintes á notificación do acordo de suspensión e houberse incumprimento do acordo de suspensión das obras. No suposto de que o interesado non procedese á retirada dos materiais e maquinaria, a autoridade que suspendeu as obras poderá retirala ou precintala. Os materiais ou maquinaria retirados quedarán a disposición do interesado, quen satisfará os gastos de transporte e custodia.

5. No prazo de dous meses, contados desde a notificación da suspensión, o interesado deberá solicita-la oportuna licencia ou, no seu caso, axusta-las obras á licencia ou orde de execución.

6. Se transcorrido o prazo de dous meses o interesado non solicitase a expresada licencia ou, no seu caso, non axustase as obras ás condicións sinaladas na mesma ou na orde de execución, o Concello acordará a demolición das obras a custa do interesado e procederá a impedir definitivamente os usos ós que dese lugar. De igual maneira procederá se a licencia fose denegada por se-lo seu outorgamento contrario ás prescricións do Plan ou das Ordenanzas.

7. Se o Concello non procedese á demolición no prazo de dous meses contados desde a expiración do término a que se refire o número precedente, ou desde que a licencia fose denegada polos motivos expresados, o Alcalde ou a Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas acordará e dispoñerá directamente a devandita demolición a costa, así mesmo, do interesado.

Sección 3.^a

Das infraccións urbanísticas

Artigo 51

1. O importe das multas impostas polos Alcaldes por infraccións

urbanísticas será percibido polos Concellos respectivos.

2. Cando nos expedientes sancionadores tramitados pola Administración Municipal se propoña unha multa que exceda, por razón da contía, da competencia do Alcalde, a autoridade que a impoña asignaralle o importe ó Concello que tramitou o expediente.

3. Se un Municipio fose advertido pola Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas do feito da existencia dunha presunta infracción urbanística no seu término municipal e aquel non iniciase o procedemento sancionador no prazo de un mes, a multa a impoñer como consecuencia do expediente instruído con esta finalidade pola Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas será percibida pola Comunidade Autónoma.

Artigo 52

Nos casos de infracción urbanística derivada do incumprimento dunha orde de execución, sancionarse con multa do dez ó vinte por cento do valor das obras, a realización das cales se ordena.

Artigo 53

1. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía, deberán esixir para a contratación dos respectivos servizos a licencia de primeira utilización ou ocupación dos edificios e instalacións xerais a que se refiren

os artigos 171.1 da Lei do Solo e 1.10 do Regulamento de Disciplina Urbanística.

2. O incumprimento desta esixencia por parte das empresas subministradoras dará lugar a que pola Administración se imponha unha multa do tanto ó quintuplo do importe da acometida, sen prexuício doutras sancións que resultasen procedentes.

Artigo 54

As infraccións urbanísticas prescribirán ós catro anos de finalizaren as obras, salvo nos supostos contemplados nos artigos 188 do texto refundido da Lei do Solo e 94 do Regulamento de Disciplina Urbanística, que non estarán suxeitas a prazo de prescrición.

Título IV

Disposicións xerais

Artigo 55

As competencias urbanísticas da Lei do Solo, os seus Regulamentos e demais disposicións concordantes atribuídas á Comunidade Autónoma serán exercidas polos seguintes órganos e autoridades:

1.— As atribuídas ó Consello de Ministros pola Xunta de Galicia. Exclúense as relacionadas cos actos a que se refire o artigo 178 en conexión co 180.2 da Lei do Solo que se promovan por Órganos ou Entidades de dereito públi-

co que administren bens estatais.

2.— As atribuídas ó Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo pola Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas.

3.— As do Ministro de Obras Públicas e Urbanismo polo Conselleiro de Ordenación do Territorio e Obras Públicas.

4.— As da Dirección Xeral de Urbanismo pola Dirección Xeral de Urbanismo, Vivenda e Medio Ambiente da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas.

5.— As do Gobernador Civil polo Director Xeral de Urbanismo, Vivenda e Medio Ambiente da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas.

6.— As atribuídas ás Comisións Provinciais de Urbanismo seguirán sendo exercidas polos anteditos Órganos.

Artigo 56

Os órganos urbanísticos da Xunta de Galicia poderanse subrogar, de oficio ou a instancia de parte, no exercicio das competencias atribuídas ós Concellos cando transcorresen os prazos previstos en cada caso para a decisión ou actuación municipal sen que recase resolución expresa.

Disposición transitoria primeira

En tanto os plans aprobados con

arregro á Lei do Solo do 12 de maio de 1956 non sexan adaptados á Lei do 2 de maio de 1976, serán de aplicación para os Plans Especiais de reforma interior as limitacións establecidas no artigo 26 da presente Lei, no que se refire a áreas de nova edificación.

Disposición transitoria segunda

1. Os Plans Xerais e Normas Subsidiarias que estivesen aprobados definitivamente á entrada en vigor da presente Lei, deberán adaptarse ás súas previsións conforme ás regras seguintes:

a) Os Plans Xerais, se revisaren cuatrienalmente os seus programas de actuación.

b) As Normas Subsidiarias, con ocasión da súa revisión.

2. Os Plans Xerais e Normas Subsidiarias que estivesen sen adaptar á Lei do Solo de 1976, ou estivesen en proceso de adaptación á mesma sen acadala aprobación provisoria cando a presente Lei entre en vigor, deberán ser adaptados no prazo de dous anos.

3. Os Plans Xerais e as Normas Subsidiarias que á entrada en vigor da presente Lei estivesen en proceso de adaptación á Lei do Solo de 1976 acadando a súa aprobación provisoria, poden seguir a súa tramitación ata obter a resolución definitiva polo organismo urbanístico competente, sen prexuício de dar posterior cumprimento ás previsións de adaptación contidas nos apartados anteriores.

4. Os Plans Xerais, Normas Subsidiarias e Proxectos de Delimitación do Solo Urbano en tramitación que non fosen obxecto de aprobación provisoria á entrada en vigor desta Lei, deberán adaptarse ó disposto na mesma.

Disposición transitoria terceira

1. Os Concellos que non dispuxesen de Plan Xeral, Normas Subsidiarias ou Proxectos de Delimitación do Solo Urbano, aprobados provisoria ou definitivamente, á entrada en vigor da presente Lei, deberán presentar para a súa aprobación definitiva polos órganos competentes o correspondente instrumento de planeamento xeral no prazo de dous anos.

Nos devanditos municipios só se poderán outorgar licencias municipais de edificación en terreos que merezan a condición de solo urbano exclusivamente, por estar comprendidos en áreas consolidadas conforme ó disposto no artigo 81 da Lei do Solo.

No resto do territorio aplicarase o réxime urbanístico correspondente ó solo non urbanizable, conforme ó disposto nos artigos 39, 40 e 41 desta Lei.

2. No caso de edificacións ou instalacións que se pretendan construír en núcleos rurais preexistentes, os terreos dos cales non merezan a condición de solo urbano, seguirase o procedemento establecido no artigo 42 desta Lei,

debendo xustificarse polo Concello caso a caso a preexistencia do núcleo, co número de edificacións ou instalacións nel existentes.

Por este procedemento non se poderá autorizar un número de edificacións que supere un 50% do número de edificacións das existentes no núcleo, no momento da entrada en vigor da presente Lei.

3. De acordo co artigo 90.b) do Regulamento de Planeamento, as Normas Subsidiarias de ámbito provincial sinalarán o que consideren agrupación de poboación, indicando no seu caso o carácter urbano das mesmas.

4. A parcela mínima esixible non será inferior á unidade mínima de cultivo para cada zona ou municipio.

Disposición adicional

Queda sen aplicación, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, a figura do Proxecto de Delimitación do Solo Urbano regulada nos apartados 2 e 3 do artigo 2.º do Real Decreto-Lei 16/1981, do 16 de outubro, de adaptación de Plans Xerais de Ordenación Urbana.

Disposición final primeira

1. Quedan sen efecto no ámbito territorial da Comunidade Autónoma todas cantas disposicións se opoñan ó establecido pola presente Lei.

2. As remisións á Lei do Solo e ós seus Regulamentos contidas nesta Lei entenderanse referidas exclusivamente á Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana, segundo o Texto Refundido aprobado polo R.D. 1.346/1976, do 9 de abril, e ós Regulamentos de Planeamentos, Xestión Urbanística e Disciplina Urbanística, aprobados polos R.D. 2.159/1978, do 23 de xuño, 3.288/1978, do 25 de xuño, e 2.187/1978, do 23 de xuño, respectivamente.

3. En todo o que non resultase modificado pola presente Lei serán de aplicación a Lei do Solo do Estado e as súas Disposicións actuais de desenvolvemento.

4. A Xunta de Galicia elaborará no prazo de dous anos unha táboa de vixencia en materia de Ordenación Urbanística.

Disposición final segunda

1. A ordenación das praias levarase a cabo, no seu caso, conforme ó establecido no artigo 19 da Lei de Costas, sen prexuício das determinacións contidas nos Plans Xerais e Normas Subsidiarias do Planeamento en canto ó réxime do solo e uso urbanístico dos terreos e das medidas de protección que se poidan adoptar a través dos correspondentes Plans Especiais.

2. Nos casos de Plans Xerais e Normas Subsidiarias de municipios costeiros, así como nos Especiais e Parciais no ámbito dos

cales se inclúan as praias e/ou a zona marítimo-terrestre, o Concello, aprobado inicialmente o Plan, comunícalle expresamente ó Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo e no seu caso á Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas este acordo.

O Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo emitirá informe preceptivo con carácter previo á aprobación definitiva. Este informe será vinculante para aqueles aspectos do Plan ou Norma que poidan afectar a competencias do Estado, derivadas de preceptos constitucionais. Transcorrido o prazo de un mes desde a petición, o informe entenderase emitido en sentido favorable.

Tamén será necesario este informe previo dos organismos competentes da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, no caso de que no ámbito dos Plans ou Normas existan portos transferidos á Comunidade Autónoma. O informe deberá versar exclusivamente sobre o contido do Plan ou Normas respecto dos mesmos.

Disposición final terceira

As actuacións que se leven a cabo no territorio de Galicia con

arregro á lexislación de Reforma e Desenvolvemento Agrario, deberán ter en conta a ordenación urbanística en vigor.

Disposición final cuarta

A Xunta de Galicia e a Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas dictarán as disposicións de desenvolvemento que sexan necesarias para a execución desta Lei.

Disposición final quinta

No planeamento incorporaranse as limitacións que se deriven da existencia de zonas e instalacións para a defensa nacional en aplicación da Lei 8/75, do 12 de marzo, e Decreto 685/78, do 10 de febreiro.

A zona de seguridade e a súa incidencia en usos e aproveitamentos describirase graficamente nos plans de ordenacións e os terreos afectados por ela serán obxecto do tratamento axeitado na normativa urbanística.

Santiago de Compostela, 22 de agosto de 1985

Gerardo Fernández Albor
Presidente