



www.civil-mercantil.com

DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

(DOG de 9 de noviembre de 2016)

[El presente decreto entrará en vigor el 9 de diciembre de 2016.]*

I

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, habilita en su disposición final quinta al Consello da Xunta para dictar, en el plazo de un año, las disposiciones para su desarrollo reglamentario.

En consecuencia, procedía ahora completar el marco legal mediante el desarrollo reglamentario de la norma, más aún por cuanto la aplicación supletoria de los Reglamentos estatales de planeamiento urbanístico (Real decreto 2159/1978, de 23 de junio) y gestión urbanística (Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto), así como el autonómico de disciplina urbanística aprobado en desarrollo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, por el Decreto 28/1999, de 21 de enero, dado el transcurso del tiempo desde su elaboración y aprobación, no resolvían muchos aspectos de las materias que fueron tratadas por las posteriores legislaciones autonómicas, ni contemplan, lógicamente, aquellas innovaciones de más calado introducidas por estas.

Así, se aborda el desarrollo íntegro de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, optándose por elaborar un texto que, además de constituir el desarrollo reglamentario propiamente dicho, incorpore la regulación existente en la propia ley, con el objeto de permitir el manejo unitario de todo el cuerpo normativo, facilitando la interpretación y coherencia interna de toda la materia urbanística, con vocación de permanencia y estabilidad.

Lo indicado anteriormente, además de justificar la necesidad y oportunidad del reglamento, enuncia su estructura conceptual: el desarrollo integral de la Ley del suelo partiendo de su redacción, atendiendo a necesidades derivadas de la propia complejidad de la materia y para facilitar la tarea de los operadores jurídicos y técnicos en su aplicación, resultando indispensable emplear esa técnica para una adecuada comprensión y estructuración de la norma.

El objetivo es conseguir una regulación completa que incluya los correspondientes preceptos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, así como sus respectivas normas de desarrollo, pero que permita, al mismo tiempo, distinguir claramente aquellos preceptos que son directa transcripción de los previamente existentes en el texto legal, en relación a aquellos otros donde se ejerce la potestad reglamentaria, quedando plenamente garantizado el principio de seguridad jurídica.

Para ello, las reproducciones literales en el texto reglamentario de los preceptos concordantes de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se señalan con la indicación expresa entre paréntesis del artículo del texto legal al que corresponden y de la abreviatura (de la LSG) empleada para hacer referencia a la antedicha Ley del suelo de Galicia. Tal referencia se recoge cuando termina la reproducción literal del precepto, o parte del mismo, para que quede clara la identificación del texto transcrito de la ley, con respeto a lo que constituye desarrollo reglamentario.

El reglamento pasará a incorporar íntegramente todas aquellas cuestiones que hasta ahora se aplicaban en la Comunidad Autónoma de Galicia y que estaban contenidas en los reglamentos de planeamiento y gestión estatales indicados anteriormente. Asimismo, supondrá la derogación del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de



www.civil-mercantil.com

disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia.

Supone, por lo tanto, y por primera vez, una regulación íntegra, desde el punto de vista del desarrollo reglamentario de la Ley del suelo de Galicia en nuestra Comunidad Autónoma, de todos los aspectos relacionados con el régimen jurídico del suelo, el planeamiento, la gestión y la disciplina urbanísticas.

El decreto contiene un único artículo, en el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. La parte final del decreto está compuesta por una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

La disposición derogatoria única deroga expresamente el Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística aprobado en desarrollo de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, y el Decreto 119/1998, de 16 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

En este último caso, la derogación obedece a razones de simplificación normativa y adecuación a la legislación vigente en materia de funcionamiento de los órganos colegiados en la comunidad autónoma, específicamente la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la administración general y del sector público autonómico de Galicia.

Se derogan, asimismo, cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango normativo se opongán a lo dispuesto en el decreto.

Las disposiciones finales regulan la habilitación para el desarrollo reglamentario, la aplicación de la normativa de rango reglamentario estatal, la modificación del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por lo que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia, los procedimientos administrativos a instancia de parte y la entrada en vigor del decreto al mes de su publicación.

Por su parte, la estructura del reglamento resulta similar a la de la ley a la que desarrolla, dividiéndose en 7 títulos que se corresponden con cada uno de los que componen la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, añadiendo oportunamente nuevos capítulos, secciones o subsecciones allí donde resultó preciso por el grado de detalle que se consiguió.

II

El Título preliminar se estructura en 2 capítulos: principios generales y competencias y organización administrativa.

El capítulo I recoge con precisión todas las cuestiones relativas a la actividad urbanística, al ámbito de la competencia urbanística (en materia de planeamiento, gestión, intervención en el mercado del suelo, en la edificación y uso del suelo y en la disciplina urbanística), y los fines de la actividad urbanística.

En el capítulo II se definen las competencias de cada una de las administraciones involucradas en el ejercicio de las funciones urbanísticas, así como de alguno de sus órganos y de entidades a ellas adscritas, como la Comisión Superior de Urbanismo, la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística y el Jurado de Expropiación de Galicia.

En relación a la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, se incorpora en el Reglamento su composición, organización y funcionamiento, que hasta ahora se contenía en el Decreto 119/1998, de 16 de abril, por el que se regulaba su composición y funcionamiento.

En lo que se refiere a la regulación que se efectúa en relación a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, hace falta manifestar que la misma no es agotadora, sino que debe completarse con la prevista en sus estatutos.



www.civil-mercantil.com

III

El título I, de manera similar a la propia estructura de Ley del suelo, regula la clasificación y categorización del suelo, así como el régimen jurídico correspondiente en función de las mismas.

Dado que se trata de una materia que ya se aborda con un importante grado de detalle en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, el desarrollo reglamentario se limita a la precisión de cuestiones puntuales.

El Reglamento recoge las distintas clases de suelo: urbano, núcleo rural, urbanizable y rústico, introduciendo ciertas matizaciones en relación con las categorías de suelo y con el régimen jurídico aplicable.

Así, el régimen del suelo urbano mantiene en lo esencial los criterios tradicionales para su clasificación y categorización, diferenciando entre el suelo urbano consolidado y no consolidado y armonizando las definiciones de estas categorías de suelo a los conceptos contenidos en la legislación básica estatal del suelo, clarificando el reglamento a definición de las actuaciones que implican procesos de urbanización, las de reforma y renovación y las de dotación.

Respeto del suelo de núcleo rural, categorizado en tradicional y común, el reglamento desarrolla los criterios para la delimitación de los núcleos rurales, así como los métodos para el cálculo del grado de consolidación que se deben cumplir en ellos.

Respeto del suelo urbanizable, se sigue el designio legal de que debe estar dotado de substantivade propia, abandonando el carácter residual que tradicionalmente se le venía atribuyendo. En este sentido, el suelo urbanizable se define como el relativo a los terrenos que el planeamiento considere necesarios y acomodados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica, o para completar su estructura urbanística.

La regulación del suelo rústico, con las categorías de suelo rústico de protección ordinaria y de especial protección, sigue lo indicado en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con la introducción de precisiones respecto a lo dispuesto en la misma que derivan de la necesidad de tener en cuenta lo previsto en la legislación básica estatal.

Al mismo tiempo, se incluye el concepto de restructuración parcelaria, que viene a substituir al ya superado de concentración parcelaria, en coherencia con el régimen jurídico instaurado por la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia.

En cuanto a los usos en los que se considera que su implantación debe ser objeto de una mayor tutela por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma (las construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agropecuarias; y las construcciones que alberguen actividades complementarias de primera transformación de productos del sector primario), se detallan en el reglamento los requisitos y condiciones que deben concurrir para poder otorgar la autorización autonómica para ese tipo de usos.

Así, en el supuesto de las viviendas vinculadas a las explotaciones agropecuarias, debe acreditarse fehacientemente la necesidad de esa vinculación para permitir su autorización, por cuanto el uso residencial constituye un uso prohibido en el suelo rústico. Así, que se trate de una explotación agropecuaria preexistente, que se sitúe en el propio predio de la explotación, que su titular acredite tal condición durante los tres años anteriores, entre otras exigencias.

IV



www.civil-mercantil.com

El título II se dedica a la regulación del planeamiento urbanístico, desarrollándose las materias objeto del mismo en dos partes diferenciadas:

a) Una primera parte, en el capítulo I, en la que se recogen una serie de disposiciones generales para todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Una segunda parte, desarrollada en los capítulos II a IX, en la que se define cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la Ley del suelo de Galicia, detallando sus determinaciones, el contenido de su documentación y el correspondiente proceso de tramitación y aprobación.

El objetivo principal del reglamento en las disposiciones generales del capítulo I es el de definir con claridad las denominadas dotaciones urbanísticas, diferenciando entre aquellas que son de uso y titularidad privada y que pueden ser previstas por el plan general en la medida que las estime necesarias, y aquellas de uso y titularidad pública que conformarán los sistemas generales y locales de dotaciones, y que deberán cumplir las reservas mínimas de suelo establecidas al efecto en la Ley del suelo de Galicia, y las condiciones que se establecen en este reglamento.

Es importante, además, la división clara e inequívoca que se quiere hacer desde el reglamento, de los diferentes sistemas en los que se agrupan las dotaciones urbanísticas diferenciando: el sistema de infraestructuras de comunicaciones, el sistema de infraestructuras de redes de servicios, el sistema de espacios libres y zonas verdes y el sistema de equipamientos.

En esta primera parte, se establecen los métodos para que el planeamiento general pueda justificar la capacidad máxima residencial del plan, y los desarrollos residenciales propuestos, de acuerdo con lo establecido en la Ley del suelo y en las directrices de ordenación del territorio, basando su cálculo en los factores determinantes y característicos de cada ayuntamiento: crecimiento de la población, número de viviendas existentes, ocupadas y vacías, tamaño medio del hogar y de la vivienda, y otros que el redactor del plan considere de interés para dicha justificación.

En la segunda parte, la que se desarrolla del capítulo II al capítulo IX, el reglamento define y detalla cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la Ley del suelo de Galicia, diferenciando entre los instrumentos que desarrollan la ordenación urbanística: el Plan básico autonómico, los planes generales municipales y los planes básicos municipales, y los instrumentos de desarrollo de aquellos.

Para cada uno de estos instrumentos, el reglamento desarrolla sus determinaciones, establecidas con carácter general en la Ley del suelo, el contenido de su documentación, dejando el grado de detalle de la misma para su posterior desarrollo a través de las normas técnicas de planeamiento previstas en la ley y en este reglamento, y detalla su tramitación, en los aspectos que requieran de alguna aclaración.

El reglamento pone mayor atención en la regulación de la figura del Plan general de ordenación municipal, por cuanto es el instrumento de planeamiento de mayor complejidad y el principal para el desarrollo de la mayor parte de los ayuntamientos de la comunidad.

Asimismo, se regula el informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial que recoge, en un único documento, la justificación de toda la normativa de carácter sectorial que afecte al término municipal objeto de planeamiento, facilitando su control y tratando de evitar que en la documentación final del plan falte alguno de los informes necesarios.

A tal efecto, siguiendo el objetivo de simplificación administrativa de la Ley del suelo de Galicia, supone una importante novedad a incorporación en el anexo II de un cuadro en el que



www.civil-mercantil.com

se establecen los informes sectoriales que será necesario solicitar a lo largo de la redacción de los diferentes instrumentos de planeamiento.

El reglamento desarrolla la regulación de los documentos que deben contener las nuevas figuras de planeamiento, el Plan básico autonómico y los planes básicos municipales, relacionados directamente con las determinaciones que les atribuye la Ley del suelo.

Se desarrollan también las determinaciones y los documentos de los instrumentos de desarrollo del plan general, los planes parciales y los planes especiales, y se detalla su tramitación, diferenciando los casos en los que la iniciativa sea privada a efectos de su formulación y aprobación.

El reglamento también desarrolla otras figuras de planeamiento que establece la Ley del suelo como son los estudios de detalle, los catálogos y las delimitaciones de núcleo rural.

En el capítulo IX, el reglamento materializa la apuesta por la transparencia: los documentos de planeamiento deben estar a disposición de la ciudadanía a través de medios telemáticos, correspondiendo a los ayuntamientos la obligación de garantizar la difusión de los mismos. La publicación telemática permitirá la difusión de la información urbanística de acuerdo con las nuevas tecnologías, facilitando el acceso a la misma.

Con el mismo fin de difundir y hacer más transparente la información urbanística, se regula en el capítulo X el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, en el que se inscribirán la totalidad de instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, siendo esta circunstancia determinante para proceder a su publicación y entrada en vigor.

V

El título III regula las normas de aplicación directa relativas a la adaptación al ambiente y a la protección del paisaje y de las vías de circulación. Las normas de aplicación directa suponen un mecanismo para preservar el medio ambiente y el patrimonio natural y cultural y, más en concreto, como principios que tienen que regir la ordenación de un territorio en ausencia de planeamiento.

VI

El título IV desarrolla la regulación de la ejecución del planeamiento urbanístico, partiendo de las determinaciones y contenido de la Ley del suelo de Galicia, pero con la voluntad de dotar de una mayor utilidad y seguridad jurídica a aquellos aspectos de la gestión urbanística necesitados de una pormenorización normativa propia de un reglamento.

Es por eso que el primero de los capítulos regula aspectos capitales de las obras de urbanización, desde lo contenido que ha de tener el proyecto, su tramitación o los procesos de contratación, ejecución, recepción o conservación de las obras. Se introduce, además, la novedad de habilitar a los ayuntamientos para aprobar, en casos motivados, proyectos de obras en actuaciones sistemáticas con el fin público de ejecutar parcelas dotacionales públicas.

Los capítulos segundo a cuarto se acomodan sustancialmente a lo dispuesto en la Ley del suelo de Galicia en todo lo que se refiere a áreas de reparto, aprovechamiento tipo y polígonos de ejecución, desarrollándose respecto de estos últimos el reajuste de su delimitación.

El capítulo V, reglas generales para la equidistribución, constituye un pilar fundamental del presente reglamento. La complejidad de la equidistribución, en la que participan una pluralidad de agentes y en la que coexisten normativas propiamente urbanísticas y hipotecarias con importante tradición en nuestro ordenamiento jurídico, aunque de cierta antigüedad y dispersión normativa, motivan la conveniencia de establecer un marco de actuación propio y actual en Galicia que garantice el correcto desarrollo de las actuaciones reparcelatorias.



www.civil-mercantil.com

En este sentido se pone el acento en los titulares y personas interesadas del expediente y muy especialmente en los criterios, contenido, aprobación y efectos del proyecto de equidistribución, tratándose, así, de disponer de una herramienta de utilidad jurídica y técnica en los procesos reparcelatorios que se desarrollen en los sistemas de cooperación, concierto y compensación.

En el capítulo VI se abordan los sistemas de actuación, desarrollando la facultad de proceder a su modificación y regulando aspectos propios de los sistemas como las formas de colaboración por las personas propietarias en el sistema de cooperación, el contenido del proyecto de estatutos y de bases de actuación o la constitución de la junta de compensación en el sistema de compensación.

El capítulo VII se dedica a la obtención de terrenos de sistemas generales y locales, con especial mención de la ocupación directa y la permuta forzosa, finalizándose el título con las entidades urbanísticas colaboradoras.

VII

En el título V y, en consonancia con la legislación básica estatal, específicamente el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, se regulan y se desarrollan los patrimonios públicos del suelo, como un mecanismo de intervención en el mercado del suelo.

VIII

El título VI aborda la intervención en la edificación y uso del suelo, así como la disciplina urbanística, a través de tres capítulos: el primero dedicado al fomento de la edificación, conservación y rehabilitación; el segundo, a la intervención en la edificación y uso del suelo; y el tercero, a la disciplina urbanística.

En esta parte, el reglamento viene a sustituir al Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del suelo de Galicia, totalmente obsoleto por cuanto desarrollaba la Ley del suelo de 1997.

En la línea fijada por la Ley del suelo, se hace especial hincapié en la regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. Se remarca el deber de las personas propietarias de finalizar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia, englobándose dentro del deber genérico de edificar los solares.

Para garantizar el cumplimiento de estos deberes, los ayuntamientos tienen el mecanismo de las órdenes de ejecución, que son reguladas con más detalle ahora en el reglamento, así como la obligación de acudir a los medios de ejecución forzosa en el caso de su incumplimiento.

También, en relación con el deber de edificar y conservar, el reglamento, desarrolla el procedimiento para proceder a la declaración de ruina.

En relación con la intervención en la edificación y uso del suelo, la Ley del suelo que se desarrolla, consolidó la comunicación previa como el régimen general de intervención administrativa, manteniendo la exigencia de licencia urbanística para los actos expresamente relacionados en la propia ley.

De este modo, se persigue la simplificación administrativa, principio inspirador de la ley, siguiendo el camino ya iniciado con la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, hacia una progresiva reducción de las cargas para los ciudadanos, incidiendo en la eliminación de trámites innecesarios y de la presentación de documentos prescindibles, consecuencia de la necesidad de adaptación a la Directiva



www.civil-mercantil.com

2006/123/CE del Parlamento europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

En este punto el reglamento detalla cuestiones relativas al procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas así como a la tramitación de las comunicaciones previas.

Como una manifestación de la intervención en la edificación y uso del suelo, se regulan también las parcelaciones urbanísticas.

Finalmente, el título termina con un capítulo que atiende a la disciplina urbanística, potenciando uno de sus objetivos fundamentales, la adopción de las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

IX

Los convenios urbanísticos son objeto de regulación en el título VII, en el que se desarrollan las líneas genéricas relativas a su formalización y perfeccionamiento contenidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

X

El reglamento se completa con dos disposiciones adicionales y siete transitorias.

Las disposiciones adicionales se refieren a la supresión del Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, así como a la justificación de la necesidad de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria en el caso de jóvenes agricultores.

Las disposiciones transitorias regulan aspectos como la adaptación del planeamiento en tramitación, el desarrollo de las disposiciones transitorias primera, tercera y cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, los proyectos de ejecución del planeamiento urbanístico en tramitación, el régimen transitorio de los órganos colegiados, así como la vigencia y aplicación de las normas subsidiarias y complementarias provinciales de planeamiento en tanto no sea aprobado definitivamente el Plan básico autonómico.

Finalmente, se incorporan tres anexos relativos a definiciones de conceptos urbanísticos de uso habitual a tener en cuenta a los efectos de lo previsto en el reglamento; la relación de informes sectoriales que deben ser solicitados en la tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento de la aprobación del reglamento; y un último anexo en el que se incorpora una ficha modelo que, convenientemente cumplimentada, se incluirá en la documentación del plan general de ordenación municipal en el correspondiente anexo síntesis de su memoria justificativa.

En su virtud, a propuesta de la persona titular de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consello Consultivo y previa deliberación del Consello da Xunta, en su reunión del día veintidós de septiembre de dos mil dieciséis,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, cuyo texto se incluye a continuación.



www.civil-mercantil.com

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados el Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia; el Decreto 119/1998, de 16 de abril, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitación de desarrollo normativo.*

La persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá dictar cuantas disposiciones administrativas de carácter general resulten precisas para el desarrollo de este decreto.

Segunda. *Normativa del Estado.*

Dejan de ser aplicables en la Comunidad Autónoma de Galicia las siguientes normas estatales:

- a) El Reglamento de planeamiento urbanístico, aprobado por Real decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- b) El Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- c) El Reglamento de gestión urbanística, aprobado por el Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, a excepción de sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos «reparcelación», «en este Reglamento», «polígono o unidad de actuación», «Ley de patrimonio del Estado» y «Jurado Provincial de Expropiación Forzosa» se entienden hechas a los términos «equidistribución», «en el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia», «polígono», «legislación patrimonial que resulte de aplicación» y «Jurado de Expropiación de Galicia», respectivamente.

Tercera. *Modificación del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia.*

Se modifican los números 1, 2, 3 y 4 del artículo 4 del Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«El Jurado funciona en Pleno y en secciones. Su composición es la siguiente:



www.civil-mercantil.com

1. Presidencia: con rango de dirección general, deberá ser una persona licenciada o con el grado en derecho, arquitectura o ingeniería, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.

2. Vocales:

a) Una persona perteneciente a la escala de letrados de la Xunta de Galicia, que actuará como asesor/a jurídico/a.

b) Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.

c) Un vocal en representación de la consellería competente en materia de Hacienda, a propuesta del citado departamento.

d) Una persona funcionaria perteneciente al cuerpo o escala del grupo A, del subgrupo A 1, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

e) Un/una profesional acreditado/a o técnico/a superior, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios, con experiencia en las materias propias del ámbito competencial del Jurado.

f) Tres profesionales libres colegiados/as competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.

Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en su composición.

3. El/la secretario/a del Jurado de Expropiación de Galicia podrá ser un miembro del mismo o un empleado público al servicio de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.

4. Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá incorporarse a las sesiones del Pleno del Jurado un/una representante, designado/a a propuesta de aquellas, quien actuará con voz y sin voto».

Cuarta. *Procedimientos administrativos a instancia de parte.*

La regulación de los procedimientos administrativos iniciados a instancia de parte y tramitados ante el órgano autonómico competente en materia de urbanismo, así como los formularios correspondientes a los mismos, serán objeto de desarrollo normativo posterior.

Quinta. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, veintidós de septiembre de dos mil dieciséis

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

Beatriz Mato Otero
Conselleira de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



www.civil-mercantil.com

REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto del reglamento.*

1. Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

2. El régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad administrativa relacionada con él vendrán determinados por lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en el presente reglamento y en los instrumentos de ordenación urbanística previstos en aquella (artículo 1.2 de la LSG).

Artículo 2. *Función pública e iniciativa privada.*

1. La dirección y el control de la actividad urbanística constituyen una función pública y corresponden, en todo caso, a la Administración urbanística competente (artículo 2.1 de la LSG). A tal efecto:

a) Corresponden a la comunidad autónoma las competencias de impulso, dirección y control de la actividad urbanística que se le atribuyen expresamente en la normativa urbanística.

b) Corresponden a los ayuntamientos las competencias de impulso, dirección y control de la actividad urbanística que no estén expresamente atribuidas a otras administraciones públicas en la normativa urbanística.

2. La gestión de la actividad urbanística puede desarrollarse directamente por aquella, o a través de las formas previstas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y de las autorizadas por la legislación reguladora de la administración actuante. En todo caso, las facultades que impliquen el ejercicio de autoridad sólo podrán desarrollarse a través de una forma de gestión directa y en régimen de derecho público (artículo 2.2 de la LSG).

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, pudiendo celebrarse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y eficaz desarrollo de la actividad urbanística (artículo 2.3 de la LSG).

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico las administraciones urbanísticas competentes habrán de asegurar la participación de las personas interesadas y de la ciudadanía en general (artículo 2.4 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

Artículo 3. Actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y la utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística (artículo 3 de la LSG).

2. La regulación de la actividad urbanística comprende los siguientes aspectos que se desarrollan en el presente reglamento:

- a) Régimen urbanístico del suelo, regulado en el título I.
- b) Planeamiento urbanístico, regulado en el título II.
- c) Normas de aplicación directa, reguladas en el título III.
- d) Ejecución del planeamiento urbanístico, regulada en el título IV.
- e) Patrimonios públicos del suelo, regulados en el título V.
- f) Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística, regulados en el título VI.
- g) Convenios urbanísticos, regulados en el título VII.

Artículo 4. Ámbito de la competencia urbanística.

1. De conformidad con el artículo 4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la competencia urbanística abarca:

- a) Competencias relativas al planeamiento urbanístico.
- b) Competencias relativas a la ejecución del planeamiento urbanístico.
- c) Competencias relativas a la intervención en la regulación del mercado del suelo.
- d) Competencias relativas a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- e) Competencias en materia de disciplina urbanística.

2. De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, las competencias que se enumeran en los artículos siguientes tienen un carácter meramente enunciativo, correspondiendo cuantas otras fueran necesarias para el cumplimiento de los fines de dicha ley, con arreglo a la cual habrán de ser ejercidas.

Artículo 5. Ámbito de la competencia urbanística relativa al planeamiento y a su ejecución.

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

- a) Formular los planes e instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.
- b) Establecer la clasificación del suelo.
- c) Determinar el uso del suelo, del subsuelo y de las construcciones.
- d) Determinar la configuración y las dimensiones de las parcelas edificables.
- e) Emplazar las infraestructuras, equipamientos, centros de producción y residenciales de manera adecuada para la población.



www.civil-mercantil.com

f) Establecer zonas de distinta utilización, en función de la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a las ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

g) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y redes de infraestructuras y servicios, y para la implantación de dotaciones urbanísticas y, en concreto, parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

h) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad y demás equipamientos.

i) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

j) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en los que fuere necesario, sus características estéticas (artículo 4.1 de la LSG).

2. La competencia urbanística en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento, confiere las siguientes facultades:

a) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

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

c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada (artículo 4.2 de la LSG).

Artículo 6. *Ámbito de la competencia urbanística referida a la intervención en la regulación del mercado del suelo y en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.*

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

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento urbanístico.

b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo (artículo 4.3 de la LSG).

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

a) Intervenir en la construcción y uso de las fincas y en la parcelación de terrenos mediante el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte exigible.

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

c) Exigir a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero (artículo 4.4 de la LSG).

Artículo 7. *Ámbito de la competencia urbanística en materia de disciplina urbanística.*



www.civil-mercantil.com

La competencia urbanística en materia de disciplina urbanística comprenderá las siguientes facultades:

- a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.
- b) Adoptar las medidas necesarias para el restablecimiento del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
- c) Imponer las sanciones que correspondan a los responsables de las infracciones urbanísticas (artículo 4.5 de la LSG).

Artículo 8. Fines de la actividad urbanística.

La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, las siguientes finalidades:

- a) Asegurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad en las condiciones establecidas en las leyes y, en su virtud, en el planeamiento urbanístico.
- b) Garantizar el principio de justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo.
- c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.
- d) Preservar el medio físico, los valores tradicionales, las señales de identidad y la memoria histórica de Galicia.
- e) Armonizar las exigencias de ordenación y conservación de los recursos naturales y del paisaje rural y urbano con el mantenimiento, diversificación y desarrollo sostenible del territorio y de su población, para contribuir a elevar la calidad de vida y la cohesión social de la población.
- f) Velar para que la actividad urbanística se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares, asegurando, en todo caso, la participación de los ciudadanos y asociaciones por estos constituidas para la defensa de sus intereses y valores.
- g) Conseguir la integración armónica del territorio y proteger los valores agrarios, forestales y naturales y la riqueza y variedad arquitectónica, fomentando el empleo de las formas constructivas propias de las diversas zonas y garantizando su integración en el medio rural.
- h) Fomentar la ordenación y mejora de los núcleos rurales, evitando la degradación y pérdida de las construcciones tradicionales, favoreciendo el uso y disfrute del medio rural.
- i) Ejercer las competencias de las administraciones públicas con arreglo a los principios de cooperación, coordinación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la normativa urbanística (artículo 5 de la LSG).

Artículo 9. Reglas de interpretación.

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán aplicando el principio de interpretación integrada de las normas (artículo 6 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

CAPÍTULO II

Competencias y organización administrativa

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10. Administraciones competentes.

En el desarrollo de las actividades reguladas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, entenderán específicamente los órganos pertenecientes a la Administración de la Comunidad Autónoma y administraciones locales (artículo 7 de la LSG).

SECCIÓN 2.ª COMPETENCIAS Y ÓRGANOS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Subsección 1.ª Disposición general

Artículo 11. Competencias y órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias urbanísticas expresamente atribuidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en la restante legislación urbanística (artículo 8.1 de la LSG).

2. Son órganos de la Administración general de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística:

- a) El Consello de la Xunta de Galicia.
- b) La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo.
- c) La persona titular del órgano competente en materia de urbanismo.
- d) La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia (artículo 8.2 de la LSG).

3. Son entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas:

- a) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, en materia de disciplina urbanística.
- b) El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en materia de gestión urbanística (artículo 8.3 de la LSG).

4. Las competencias urbanísticas atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma, sin indicar expresamente el órgano competente que deba ejercerlas, corresponderán a la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Subsección 2.ª Comisión Superior de Urbanismo de Galicia

Artículo 12. Naturaleza y funciones.

1. La Comisión Superior de Urbanismo es el órgano superior, de carácter consultivo, en materia de urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia (artículo 9.1 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

Este órgano colegiado, adscrito a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, ejercerá sus funciones en los términos previstos en este reglamento.

2. La Comisión Superior de Urbanismo emitirá los informes y dictámenes que, con carácter preceptivo, vengan exigidos por cualquier disposición legal o reglamentaria, así como sobre cuantos asuntos sean sometidos a consulta por la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La persona titular de cualquiera de las consellerías de la Xunta de Galicia, podrá dirigir a la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo una solicitud razonada de emisión de informe por la Comisión Superior de Urbanismo sobre asuntos con incidencia en el ámbito de la ordenación urbanística.

Artículo 13. Composición.

1. La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia estará presidida por la persona titular de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que podrá delegar en la persona titular de la Vicepresidencia.

2. Formarán parte de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, además de la persona titular de la Presidencia, los siguientes miembros:

a) La Vicepresidencia, con voz y voto, que será ejercida por la persona titular del órgano competente en materia de Urbanismo, y que actuará como presidente/a en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, o por delegación.

b) Los/las siguientes vocales, con voz y voto:

1.º El titular de la secretaría general técnica y los titulares de las direcciones generales o equivalentes de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Podrán actuar en su nombre las persona a las que legalmente corresponda su sustitución o, en su caso, en las que expresa y documentalmente se delegue.

2.º Una persona representante, con rango de secretario/a general técnico/a o de director/a general o equivalente, por cada una de las consellerías de la Xunta de Galicia con competencias con incidencia directa o transversal en las cuestiones urbanísticas objeto de sometimiento a la Comisión Superior de Urbanismo.

Podrán actuar en su nombre las personas a las que legalmente corresponda su sustitución o, en su caso, en las que expresa y documentalmente se delegue.

3.º Una persona representante por cada una de las entidades públicas autonómicas con competencias urbanísticas: la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística y el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo.

4.º La persona titular de la dirección de la Asesoría Jurídica General de la Xunta de Galicia, o persona a la que legalmente corresponda su sustitución o, en su caso, en la que expresa y documentalmente se delegue.

5.º La persona titular de la presidencia de cada una de las diputaciones provinciales de Galicia, o el/la diputado/a provincial en el/la que expresa y documentalmente se delegue.

6.º Cuatro titulares de alcaldías, designados por la Federación Gallega de Municipios y Provincias: un/una de ellos/las entre los/las alcaldes/esas de municipios con menos de 5.000 habitantes; uno de los municipios de entre 5.000 y 20.000 habitantes; uno de los municipios de



www.civil-mercantil.com

entre 20.001 y 50.000 habitantes; y otro/la de entre los municipios de más de 50.000 habitantes.

7.º Cuatro vocales de libre designación por la persona titular de la consellería competente en materia de Urbanismo, entre personas de acreditada experiencia o vinculación con cualquier materia relacionada con la ordenación del territorio y urbanismo de Galicia.

8.º Un vocal en representación de cada uno de los colegios oficiales con competencias urbanísticas.

3. Podrán asistir a las sesiones de la comisión y tener voz en ella:

- a) El/la subdirector/a general en materia de Urbanismo, de la consellería competente en materia de urbanismo.
- b) Un/una asesor/a jurídico/a de la consellería competente en materia de urbanismo.

4. La Comisión Superior de Urbanismo tendrá un/una secretario/a, licenciado/a en derecho o en posesión del grado equivalente, y designado/a por el/la presidente/a entre el personal empleado público que presta servicios en la consellería competente en materia de urbanismo. Su suplencia temporal atenderá a los mismos requisitos.

5. El/la presidente/a podrá convocar a las autoridades, funcionarios/as y técnicos/as que estime conveniente para el mejor asesoramiento de la comisión.

6. Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en la composición total de la Comisión.

Artículo 14. *Constitución y adopción de acuerdos.*

1. El órgano competente en materia de urbanismo actuará como órgano permanente encargado de preparar los asuntos del orden del día de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

2. Para su válida constitución a efectos de la celebración de la sesión, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del presidente y del secretario o, en su caso, de aquellos que los sustituyan, y de la mitad, al menos, de sus miembros.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos emitidos por los miembros asistentes, salvo que por precepto expreso se exija una mayoría cualificada, dirimiendo los empates el presidente con su voto.

Artículo 15. *Régimen de convocatorias y sesiones.*

1. La Comisión Superior de Urbanismo se reunirá cuantas veces sea convocada por su presidente/a.

2. Los miembros de la Comisión Superior de Urbanismo recibirán, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas, la convocatoria que contenga el orden del día de la reunión, así como del acta de la sesión anterior a los efectos de su aprobación, cuando proceda.



www.civil-mercantil.com

3. Las convocatorias se efectuarán mediante correo electrónico siempre que se cumplan los requisitos determinados en la legislación vigente para el uso de medios electrónicos por los órganos colegiados:

a) El sistema de notificación electrónica permitirá acreditar la fecha y hora en que se produzca la puesta a disposición de la persona interesada de la convocatoria notificada, así como la de acceso a su contenido, momento a partir del cual la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales.

En todo caso, se presumirá que la notificación se hubo producido por el transcurso de veinticuatro horas, excluyendo los sábados, domingos y festivos, desde la puesta a disposición de la persona interesada de la convocatoria notificada, excepto que de oficio o a instancia de la persona destinataria, se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso.

b) Todos los miembros de la Comisión Superior de Urbanismo que tengan la condición de cargo público o empleado público de la Administración de la Xunta de Galicia serán notificados en su dirección electrónica institucional correspondiente. El resto de los miembros serán notificados electrónicamente en la dirección de correo electrónico que señalen a ese efecto.

4. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día excepto que estén presentes todos los miembros y sea declarada la urgencia del mismo por el voto favorable de la mayoría.

Artículo 16. Actas.

1. De cada sesión que celebre la Comisión Superior de Urbanismo, la persona titular de la secretaría levantará acta, que especificará necesariamente las personas asistentes, el orden del día, las circunstancias del lugar y tiempo en el que se hubiera celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

2. En el acta figurará, a solicitud de los respectivos miembros del órgano, el voto contrario al acuerdo adoptado, su abstención y los motivos que la justifiquen, o el sentido de su voto favorable.

Asimismo, cualquier miembro tiene derecho a solicitar la transcripción íntegra de su intervención o propuesta, siempre que se refiera a alguno de los puntos del orden del día y aporte en el acto, o en el plazo que señale el presidente, el texto que se corresponda fielmente con su intervención, haciéndose constar así en el acta o uniéndose copia a esta.

3. Los miembros que discrepen del acuerdo mayoritario podrán formular voto particular por escrito en el plazo de cuarenta y ocho horas contado desde el momento en que el presidente dé por finalizada la sesión, que se incorporará al texto aprobado.

4. Cuando los miembros del órgano voten en contra o se abstengan quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de los acuerdos adoptados.

5. Las actas se aprobarán en la misma o en la siguiente sesión; no obstante, el/la secretario/a podrá emitir certificación sobre los acuerdos específicos que se hubieran adoptado, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta. En las certificaciones de acuerdos adoptados emitidas con anterioridad a la aprobación del acta se hará constar expresamente tal circunstancia.



www.civil-mercantil.com

Subsección 3.^a Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística

Artículo 17. Naturaleza y funciones.

1. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística es un ente público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, patrimonio y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones de inspección, restauración de la legalidad y sanción en materia de urbanismo, así como el desempeño de cuantas otras competencias le asignen las leyes o sus estatutos (artículo 10.1 de la LSG).

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional del suelo conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del urbanismo, la ordenación del territorio y del litoral, especialmente en el medio rural y en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

3. La Agencia estará adscrita orgánicamente a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Sus estatutos serán aprobados y modificados por el siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial del proyecto de estatutos por el titular de la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- b) Audiencia a los ayuntamientos durante el plazo de un mes.
- c) Dictamen de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia y del Consejo Consultivo de Galicia.
- d) Aprobación definitiva por el Consello da Xunta mediante decreto, que será publicado en el *Diario Oficial de Galicia* (artículo 10.3 de la LSG).

4. Corresponden, en todo caso, a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, además de las competencias que en materia de disciplina urbanística le sean atribuidas por sus estatutos, las competencias inicialmente asignadas a los órganos autonómicos para restaurar la legalidad urbanística y para imponer las sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves en los términos de los artículos 163 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 395 de este reglamento (artículo 10.5 de la LSG).

Artículo 18. Composición.

1. Son miembros de la Agencia la Administración autonómica y los municipios que voluntariamente se integren en ella a través del correspondiente convenio de adhesión, que habrá de ser aprobado por el pleno de la corporación y por el titular de la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y publicado en el *Diario Oficial de Galicia*.

El convenio deberá contener, entre otros extremos, la determinación de las competencias que se le atribuyen a la Agencia, el plazo de vigencia y las causas de resolución (artículo 10.2 de la LSG).

La Agencia ejercerá efectivamente esas competencias desde el momento que se determine en el convenio de adhesión, estando, en todo caso, condicionada su vigencia a su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.



www.civil-mercantil.com

2. Los órganos directivos de la Agencia son:

a) El consejo ejecutivo, órgano de dirección y control de la Agencia, que estará presidido por el titular del órgano de dirección competente en materia de urbanismo e integrado por ocho vocales, cuatro en representación de los ayuntamientos incorporados a la Agencia y otros cuatro en representación de la Comunidad Autónoma (artículo 10.4 de la LSG).

Todos sus vocales deberán ser titulados en la licenciatura en derecho, arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos o tener el grado equivalente a esas titulaciones, y contar con más de cinco años de experiencia profesional en materia de urbanismo.

b) El director, nombrado por el Consello de la Xunta, oído el consejo ejecutivo. Le corresponderá la representación ordinaria de la Agencia, la dirección de todos sus servicios y la jefatura de su personal, y asistirá a las reuniones del consejo ejecutivo con voz pero sin voto (artículo 10.4 de la LSG).

3. De conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, los actos y resoluciones dictados por la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística ponen fin a la vía administrativa (artículo 10.6 de la LSG).

Subsección 4.ª Jurado de Expropiación de Galicia

Artículo 19. Jurado de Expropiación de Galicia.

1. El Jurado de Expropiación de Galicia es un órgano colegiado permanente de la Comunidad Autónoma de Galicia especializado en los procedimientos para la fijación del justiprecio en la expropiación forzosa, cuando la Administración expropiante sea la Comunidad Autónoma o las entidades locales de su ámbito territorial, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional (artículo 11.1 de la LSG) y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

2. La resolución del Jurado se adoptará en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del expediente completo. De no adoptarse acuerdo en el plazo señalado, se entenderán desestimadas las reclamaciones por silencio negativo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales (artículo 11.2) y reglamentarias que sean de aplicación. Los actos que dicte el Jurado pondrán fin a la vía administrativa.

3. El Jurado funciona en Pleno y en secciones. Su composición es la siguiente:

1.º Presidencia: con rango de dirección general, deberá ser una persona licenciada o con el grado en Derecho, arquitectura o ingeniería, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado.

2.º Vocales:

a) Una persona perteneciente a la escala de letrados de la Xunta de Galicia, que actuará como asesor/a jurídico/a.

b) Tres vocales pertenecientes al cuerpo facultativo superior al servicio de la Xunta de Galicia.



www.civil-mercantil.com

c) Un vocal en representación de la consellería competente en materia de Hacienda, a propuesta del citado departamento.

d) Una persona funcionaria perteneciente al cuerpo o escala del grupo A, del subgrupo A1, a propuesta de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

e) Un/una profesional acreditado/a o técnico/a superior, a propuesta del Consejo Gallego de Consumidores y Usuarios, con experiencia en las materias propias del ámbito competencial del Jurado.

f) Tres profesionales libres colegiados/as competentes en la materia, en representación de los colegios profesionales, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos objeto de la expropiación.

Las designaciones se harán procurando conseguir una presencia equilibrada de hombres y mujeres en su composición.

4. El/la secretario/a del Jurado de Expropiación de Galicia podrá ser un miembro del mismo o un empleado público al servicio de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia.

5. Cuando se trate de expropiaciones de las corporaciones locales, podrá incorporarse a las sesiones del Pleno del Jurado un/una representante, designado/a a propuesta de aquellas, quien actuará con voz y sin voto.

SECCIÓN 3.^a COMPETENCIAS URBANÍSTICAS EN EL ÁMBITO LOCAL

Artículo 20. *Competencia de los municipios.*

1. Los municipios ejercerán, en todo caso, como competencias propias todas las facultades que les son atribuidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y demás normativa que resulte de aplicación en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, protección del patrimonio histórico, promoción y gestión de la vivienda de protección pública, con criterios de sostenibilidad financiera, y conservación y rehabilitación de la edificación, salvo que estén expresamente atribuidas a otras administraciones.

2. Los municipios ejercerán las competencias urbanísticas que les correspondan bien directamente o bien por delegación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en el presente reglamento y en la normativa de régimen local (artículo 12.2 de la LSG).

3. Los municipios podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, con arreglo a la legislación de régimen local (artículo 12.3 de la LSG).

SECCIÓN 4.^a GERENCIAS DE URBANISMO

Artículo 21. *Gerencias de urbanismo.*

1. Las administraciones públicas previstas en este reglamento podrán constituir gerencias de urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado, cuyo ámbito de actuación podrá abarcar todo el territorio al



www.civil-mercantil.com

que se extienda la competencia de la correspondiente Administración o áreas determinadas de aquel.

2. En la creación de la gerencia se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación aplicable a la entidad o entidades que acuerden su constitución.

3. El régimen de gerencia implica una diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del ente público que la constituya.

4. La gerencia puede tener la naturaleza jurídica de un órgano de carácter individual o colegiado o de una entidad con personalidad y patrimonio propios.

5. Su duración puede ser indefinida o temporal, extinguiéndose, en este caso, al finalizar los trabajos encomendados.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 22. *Régimen de la propiedad.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad relativas al uso del suelo, subsuelo y vuelo y, en especial, su urbanización y edificación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y, en virtud de la misma, por los instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con la clasificación urbanística de las fincas, asegurando que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas y coordinadamente con la legislación sectorial (artículo 13.1 de la LSG).

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en la legislación y en el planeamiento urbanísticos no confiere a los propietarios ningún derecho a exigir indemnización por implicar simples límites y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 13.2 de la LSG).

Artículo 23. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera contraído



www.civil-mercantil.com

con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídica real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procediesen (artículo 14 de la LSG).

CAPÍTULO II

Clasificación y categorización del suelo

Artículo 24. *Clasificación y categorización del suelo.*

1. Los planes generales de ordenación y los planes básicos municipales deberán clasificar y categorizar el territorio municipal en todas o alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- a) Suelo urbano: consolidado y no consolidado.
- b) Suelo de núcleo rural: tradicional y común.
- c) Suelo urbanizable.
- d) Suelo rústico: de protección ordinaria y de especial protección. Dentro del suelo rústico de especial protección, se distinguirán las siguientes categorías:

- 1.º Suelo rústico de protección agropecuaria.
- 2.º Suelo rústico de protección forestal.
- 3.º Suelo rústico de protección de las aguas.
- 4.º Suelo rústico de protección de costas.
- 5.º Suelo rústico de protección de infraestructuras.
- 6.º Suelo rústico de protección de espacios naturales.
- 7.º Suelo rústico de protección paisajística.
- 8.º Suelo rústico de protección patrimonial.

2. En todo caso, los planes generales y los planes básicos municipales deberán delimitar los ámbitos territoriales a los que corresponden cada una de las clases y categorías de suelo que establezcan, y la asignación de las superficies correspondientes deberá justificarse para cada clase de suelo en función de las determinaciones establecidas en este reglamento.

CAPÍTULO III

Régimen de las distintas clases y categorías de suelo

SECCIÓN 1.ª SUELO URBANO

Artículo 25. *Suelo urbano.*

1. Los planes generales y los planes básicos clasificarán como suelo urbano los terrenos que estén integrados en la malla urbana existente, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:



www.civil-mercantil.com

a) Que cuenten con acceso rodado público y con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, proporcionados mediante las correspondientes redes públicas o pertenecientes a las comunidades de usuarios reguladas por la legislación sectorial de aguas, y con características adecuadas para servir a la edificación existente y a la permitida por el plan (artículo 16.1.a) de la LSG).

En el supuesto de redes pertenecientes a las comunidades de personas usuarias, deberá acreditarse que las mismas reúnen los requisitos necesarios y que resultan suficientes para poder prestar los servicios correspondientes, mediante certificación del órgano que ostente la competencia sectorial en materia de aguas.

A los efectos previstos en este apartado, los servicios construidos para la conexión de un sector de suelo urbanizable, las carreteras y las vías de la concentración parcelaria no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes, salvo cuando estén integrados en la malla urbana (artículo 16.1.l.a).

b) Que aun careciendo de algunos de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ella, según la ordenación que el plan general o el plan básico establezcan (artículo 16.1.b) de la LSG).

2. A los efectos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se consideran incluidos en la malla urbana los terrenos que dispongan de una urbanización básica constituida por unas vías de acceso y comunicación y unas redes de servicios de las que puedan servirse los terrenos y que estos, por su situación, no estén desligados del entramado urbanístico ya existente (artículo 16.2 de la LSG).

3. También adquirirán la condición de suelo urbano los sectores o ámbitos que sean urbanizados en ejecución del planeamiento, desde el momento de la terminación y recepción de las obras, conforme a lo establecido en este reglamento.

Artículo 26. Categorías de suelo urbano.

1. Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que reúnan la condición de solar o que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir dicha condición mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación (artículo 17.a) de la LSG).

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por los terrenos que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

b.1) Terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, (artículo 17.b).1 de la LSG) entendiéndose por tales los que supongan crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación urbanística.

b.2) Terrenos en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana (artículo 17.b).2 de la LSG). Este tipo de actuaciones tendrán por objeto realizar obras de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios como a remate de manzanas, así como al reajuste de viarios existentes.



www.civil-mercantil.com

b.3) Terrenos en los que se desarrollen actuaciones de dotación, entendiéndose como tales aquellos en los que sea necesario incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, sin requerir la reforma o renovación de la urbanización.

Se entiende que ese aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el incremento de las dotaciones públicas cuando conlleve un aumento del aprovechamiento superior al 30 % del existente (artículo 17.b).3 de la LSG).

A los efectos previstos en el apartado anterior, ese aumento de edificabilidad o cambio de uso debe entenderse como aumento del aprovechamiento lucrativo o del valor del mismo, y se referirá a un ámbito que afecte, como mínimo, a una manzana o pieza equivalente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior debe entenderse sin perjuicio de lo previsto para los planes especiales en el artículo 179.2, por cuanto estos pueden afectar a cualquier clase de suelo e incluso delimitar áreas de reparto en suelo urbano consolidado.

Artículo 27. Solares.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación que cuenten con acceso por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente (artículo 18.1 de la LSG).

A estos efectos, la urbanización debe alcanzar no sólo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Los servicios urbanos existentes deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo deberes de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar previa ejecución del correspondiente planeamiento urbanístico, incluyendo las obras de urbanización exigibles para la conexión con los sistemas generales existentes y, en su caso, para su ampliación o refuerzo (artículo 18.2 de la LSG).

Artículo 28. Obras de edificación y de urbanización simultáneas.

1. En suelo urbano no consolidado y urbanizable no podrá ser edificado ni parcelado ningún terreno que no reúna la condición de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval que deberá alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización afectas al terreno.

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:



www.civil-mercantil.com

a) La autorización de la edificación no podrá ser anterior a la aprobación definitiva de los instrumentos de equidistribución y urbanización.

b) La ejecución de la edificación no podrá comenzar mientras no se inicie formalmente la ejecución de las obras de urbanización del polígono.

c) Se entenderá incumplida la obligación de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en el caso de uso de la edificación antes de la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

En suelo de núcleo rural sujeto a actuaciones de carácter integral, las obras simultáneas de acometida, urbanización y edificación se recogerán también en un proyecto de urbanización, debiendo cumplirse igualmente las condiciones citadas en las letras a), b) y c).

2. Se atribuye a los ayuntamientos la facultad de edificar en parcelas dotacionales públicas ubicadas en suelo urbano no consolidado, urbanizable y de núcleo rural sujeto a actuaciones de carácter integral, con carácter anterior a la aprobación definitiva de los proyectos de equidistribución o expropiación y urbanización, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) El ayuntamiento tiene que disponer sobre la parcela dotacional de un título de propiedad habilitante.

b) El ámbito sobre el que se autorice la edificación dispondrá de la ordenación detallada definitivamente aprobada.

c) Haberse autorizado previamente el proyecto de obras regulado en el artículo 227.

d) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las parcelas dotacionales deberán tener la condición de solar antes de la finalización de las obras de edificación. En suelo de núcleo rural se cumplirán las prescripciones de urbanización de los artículos 36.4 y 36.5, excepto en lo que respecta a la exigencia de garantías.

Artículo 29. Derechos de los propietarios.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar estos en las condiciones establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el planeamiento aplicable y, cuando proceda, participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas (artículo 19 de la LSG).

Artículo 30. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente a la administración titular de la vía los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente (artículo 20.1a) de la LSG).

b) Completar por su cuenta la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, en los supuestos de edificar o rehabilitar integralmente. A tal efecto, afrontarán los costes de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y ejecutar las obras necesarias para conectar con las redes de servicios y viaria en funcionamiento (artículo 20.b) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación o rehabilitación.

c) Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación (artículo 20.c) de la LSG).

d) Edificar los solares en el plazo establecido (artículo 20.d) de la LSG).

e) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación, a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones establecidas en los artículos 135 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 332 de este reglamento (artículo 20.y) de la LSG).

f) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Igualmente, habrán de indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que hayan de ser demolidas y las obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse (artículo 20.f) de la LSG).

Artículo 31. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado definido en los artículos 17.b) puntos 1 y 2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 26.b), puntos 1 y 2, de este reglamento, los propietarios tienen los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente al suelo destinado a viales.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas a la administración municipal el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización únicamente de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el plan.

c) Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización del polígono, así como las conexiones con los sistemas generales existentes, en los plazos establecidos por el planeamiento.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios.

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material.

g) Edificar los solares en el plazo establecido (artículo 21.1 de la LSG).

2. En el suelo urbano no consolidado en que sean necesarias actuaciones de dotación, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:



www.civil-mercantil.com

a) El deber de cesión al ayuntamiento obligatoria, gratuitamente y sin cargas del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico que le corresponda se determinará atendiendo sólo al incremento de edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento urbanístico, pudiendo cumplirse, en su caso, mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiese estar prevista en la propia actuación, o integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario ubicado dentro del mismo (artículo 21.2 de la LSG).

3. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir el cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondieran a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.

La misma regla podrá aplicarse a los incrementos de la densidad o edificabilidad que fueran precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojo y al retorno que exija la correspondiente actuación (artículo 21.3 de la LSG).

Artículo 32. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o tras la normalización de fincas (artículo 22.a) de la LSG).

b) En los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbano no consolidado definidos en los artículos 17.b), puntos 1 y 2, de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 26.b), puntos 1 y 2 de este reglamento, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

No obstante, los propietarios tienen derecho al 100 % del aprovechamiento tipo en los siguientes supuestos:

- Polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles catalogados.

- Polígonos para los que el nuevo plan no contempla el incremento de la superficie edificable respecto de la preexistente licitamente realizada ni incorpora nuevos usos que generen plusvalías.



www.civil-mercantil.com

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica (artículo 22.b) de la LSG).

A los efectos previstos en esta letra, se entenderá por edificabilidad preexistente lícitamente realizada, la edificabilidad asignada al ámbito por el planeamiento anterior, con independencia de que ésta fuese o no materializada, y, en caso de que fuese materializada, únicamente la realizada de acuerdo con lo establecido en dicho planeamiento anterior.

c) Cuando se trate de actuaciones de dotación definidas en los artículos 17.b), punto 3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 26.b), punto 3, de este reglamento, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el que reste tras efectuar al ayuntamiento la entrega del aprovechamiento regulado en el apartado 2.a) del artículo anterior (artículo 22.c) de la LSG).

d) En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas u otras entidades del sector público cuyo objeto principal sea la construcción de viviendas protegidas, viviendas de promoción pública o equipamientos públicos o la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, el beneficiario de la cesión del 10 % será la administración o la entidad actuante (artículo 22.d) de la LSG), cuando la actuación urbanística promovida sea por expropiación.

SECCIÓN 2.^a NÚCLEOS RURALES

Subsección 1.^a Delimitación y régimen

Artículo 33. Suelo de núcleo rural.

1. Constituyen el suelo de núcleo rural las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficial que el planeamiento defina y delimite teniendo en cuenta el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología tradicional de su armazón y de las edificaciones existentes en el mismo (artículo 23.1 de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, se justificará el grado de consolidación por la edificación según el tipo de suelo de núcleo de que se trate, tradicional o común, con los límites establecidos en este reglamento.

Al mismo tiempo, la tipología tradicional de las edificaciones vendrá determinada por el cumplimiento de estas dos condiciones:

- a) Que sean identificables en las fotografías aéreas del «vuelo americano» del año 1956.
- b) Que tengan una estructura reconocible como tradicional de la arquitectura popular de Galicia.

2. El planeamiento, en congruencia con el modelo de asentamiento poblacional que incorpore en el estudio del medio rural, delimitará los núcleos rurales de su ámbito de aplicación en atención a los parámetros anteriores, significadamente los antecedentes existentes de delimitaciones anteriores, sus peculiaridades urbanísticas y morfológicas y su capacidad de acogida de la demanda previsible del uso residencial en el medio rural. La definición de su perímetro se realizará en función de las condiciones topográficas y la estructura de la propiedad y de su nivel de integración en las dotaciones y servicios existentes en el mismo en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y este reglamento, y



www.civil-mercantil.com

se ajustarán a las infraestructuras y huellas físicas de los elementos naturales existentes, siendo necesario, en su caso, prever la total urbanización y suficiencia de las redes de dotaciones, comunicaciones y servicios (artículo 23.2 de la LSG).

Se justificará la necesidad de crecimiento en el caso de inclusión de parcelas vacantes más allá del perímetro edificado.

En cuanto al viario que le sirva de soporte, deberá tener una traza orgánica, tradicional, adaptada a la topografía, no reticular o que indique un trazado actual. Este tipo de trazado sólo se aceptará como prolongación o crecimiento lógico y coherente con el viario entramado tradicional del núcleo originario.

3. Las condiciones para que una agrupación poblacional pueda ser reconocida como núcleo rural se adquiere mediante la concurrencia de los requisitos indicados en el presente artículo, lo que determinará la asignación a dicho suelo de las posibilidades edificatorias que el planeamiento urbanístico reconozca a los núcleos rurales.

4. El planeamiento establecerá la ordenación urbanística de los núcleos rurales, con asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, tipologías y características de la edificación y rehabilitación, de manera que queden preservados sus valores en cuanto exponentes de los asentamientos vinculados tradicionalmente al medio rural de la comunidad autónoma de Galicia.

Artículo 34. Delimitación y tipos básicos de suelo de núcleo rural.

1. La delimitación de los núcleos rurales que el planeamiento establezca vendrá referida a alguno de los siguientes tipos básicos:

a) Núcleo rural tradicional, caracterizado como tal en función de sus características morfológicas, de la tipología tradicional de las edificaciones, de la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o de circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

Su delimitación se realizará en atención a la cercanía de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado y la morfología y tipologías propias de dichos asentamientos y del área geográfica en la que se encuentran (casal, lugar, aldea, barrio u otro), de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50 %, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (camino, ríos, riachuelos, ribazos y otros) (artículo 23.3.a) de la LSG).

b) Núcleo rural común, constituido por aquellos asentamientos de población reconocibles como suelo de núcleo rural por su trama parcelaria o el carácter tradicional de su viario soporte pero que no presentan las características necesarias para su inclusión en el tipo básico anterior. Su delimitación habrá de hacerse en función de las previsiones de crecimiento que el plan general establezca para el núcleo y teniendo en cuenta que el ámbito delimitado deberá presentar un grado de consolidación por la edificación, de acuerdo con la ordenación urbanística que para el mismo se contemple en el plan, igual o superior a un tercio de su superficie (artículo 23.3.b) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

2. En la delimitación de los núcleos rurales deberán potenciarse y consolidarse las áreas vacantes del interior del núcleo, así como evitar un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de la población.

Artículo 35. Determinación del grado de consolidación.

1. A los efectos de lo previsto en este Artículo para el cálculo del grado de consolidación, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

a) Grado de consolidación: relación entre el número de parcelas edificadas y el número de parcelas edificables, expresada en porcentaje, para cada ámbito concreto delimitado de suelo de núcleo rural.

b) Superficie bruta del ámbito: superficie total delimitada del núcleo, incluyendo el viario y las dotaciones, medida sobre el terreno, o sobre la cartografía más detallada disponible.

c) Parcela existente: la recogida en el parcelario de la cartografía oficial del Catastro.

d) Parcela edificada: parcela en la que existe una edificación destinada al uso previsto en el planeamiento. No computarán como edificadas las parcelas ocupadas por construcciones que no puedan tener la consideración de edificación, de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

e) Parcela edificable: parcela que, no estando prevista o destinada a viario o dotación urbanística, reúne las condiciones mínimas para ser edificada según la ordenación propuesta por el planeamiento, con la previsión de las posibles operaciones de parcelamiento. Su número se obtendrá para el ámbito de cada ordenanza concreta de suelo de núcleo rural. Para su cálculo, será suficiente con prever las operaciones de segregación posibles aplicables al parcelario existente con sus edificaciones.

En aquellos casos en los que el plan vigente no contemple la dimensión del frente mínimo de parcela se considerará, a los efectos de esta determinación del grado de consolidación, un mínimo de 15 metros.

f) Superficie de parcela mínima edificable: la establecida en el planeamiento para cada ordenanza.

g) Coeficiente corrector: parámetro que refleja la incidencia del viario, las dotaciones y las parcelas no edificables por razón de forma, tamaño, estructura de la propiedad o disponibilidad de acceso rodado, de cara al cómputo de la consolidación edificatoria.

Su valor, resultado del estudio de un número representativo de núcleos rurales, con características diversas en cuanto a la dimensión, forma y estructura parcelaria, superficies y frentes de parcela y tipología, se establece en 1,75.

2. Podrán emplearse cualquiera de los siguientes métodos de cálculo:

a) Método gráfico. El método gráfico es un mecanismo de simulación consistente en proyectar sobre el parcelario existente en el ámbito, las posibilidades de parcelamiento en función de los parámetros urbanísticos que el planeamiento establezca, obteniéndose las posibles parcelas edificables según la ordenación prevista por el propio plan.

Será el método aplicable con carácter general, obteniéndose gráficamente, en la fecha de referencia, el número de parcelas edificadas y el número de parcelas edificables.

$$\text{Grado de consolidación (\%)} = \left[\frac{\text{n}^\circ \text{ parcelas edificadas}}{\text{n}^\circ \text{ parcelas edificables}} \right] \times 100$$



www.civil-mercantil.com

b) Método numérico o simplificado. El método numérico o simplificado permite determinar el número total de parcelas edificables aplicando el coeficiente corrector de 1,75 a las parcelas hipotéticas que resultan de dividir la superficie bruta del ámbito entre la parcela mínima edificable que el plan establezca.

$\text{Grado de consolidación (\%)} = \text{coeficiente corrector } 1,75 \times [\text{n}^\circ \text{ parcelas edificadas} / \text{n}^\circ \text{ parcelas edificables}] \times 100$
--

$\text{N}^\circ \text{ de parcelas edificables} = \text{superficie bruta del ámbito} / \text{superficie de parcela mínima edificable.}$

Artículo 36. Régimen del suelo de núcleo rural.

1. Los terrenos que los planes generales incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales de población serán destinados a los usos característicos, complementarios o compatibles con la edificación residencial en el medio rural y con las necesidades de la población residente en los mismos (artículo 24.1 de la LSG).

2. Cuando se pretenda parcelar, construir nuevas edificaciones, sustituir o rehabilitar integralmente las existentes, las personas propietarias habrán de ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso (artículo 24.2 de la LSG).

3. En el caso de la construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de las existentes o de rehabilitaciones integrales, habrán además de ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo (artículo 24.3 de la LSG).

Los servicios existentes en el núcleo deberán estar dimensionados de acuerdo con lo que establezca la legislación sectorial, sin que quepa imputar a las personas propietarias del suelo obligaciones de desarrollo o redimensionamiento de los servicios que, de acuerdo con la respectiva legislación sectorial, correspondan a las entidades titulares de las infraestructuras o gestoras de los servicios.

4. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El municipio deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación (artículo 24.4 de la LSG).

Las obras necesarias para cumplir con lo dispuesto en este punto, en las áreas en las que no se prevean actuaciones de carácter integral, se recogerán en un proyecto de obras ordinarias, que podrá tener un carácter independiente o ser un anexo del proyecto de edificación.

5. Para edificar en el ámbito de los núcleos rurales deberá disponerse de acceso rodado de uso público y ejecutarse la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo rural o en sus cercanías. De no existir, deberán haberse resuelto por medios individuales con cargo al promotor o promotora de la edificación y con el compromiso de conexión cuando se implanten los servicios (artículo 24.5 de la LSG).

A los efectos previstos en este número para la conexión con las redes de servicio existentes en el núcleo o en sus proximidades, el suelo de núcleo rural tendrá la misma condición urbanística que el suelo urbano, sin perjuicio de lo previsto para el supuesto de actuaciones integrales.



www.civil-mercantil.com

Cuando en el suelo de núcleo rural tradicional, el planeamiento establezca la consolidación de alineaciones existentes para garantizar el mantenimiento y protección de la trama tradicional o de los muros que delimitan el viario, y esto suponga la imposibilidad de disponer de acceso rodado a alguna parcela, ésta podrá ser edificada siempre que cuente con acceso por vía de uso público pavimentada.

Artículo 37. Actuaciones de carácter integral.

1. En los núcleos rurales podrán delimitarse áreas en las que se prevean actuaciones de carácter integral, con el objetivo de abrir nuevas vías o cuando se trate de una actuación edificatoria de cierta magnitud, por su entidad superficial o por el número de viviendas, que produzca una modificación significativa de la estructura existente en el núcleo.

2. En las áreas en las que por planeamiento general o especial se prevean actuaciones de carácter integral en los núcleos rurales, los propietarios o propietarias de suelo están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales (artículo 24.6.a) de la LSG).

b) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización previstas en el ámbito de la actuación integral (artículo 24.6.b) de la LSG).

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento urbanístico de dicha área, salvo en las actuaciones integrales para las que el nuevo plan no contemple un incremento de la superficie edificable respecto de las ordenanzas tipo del núcleo. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes a los terrenos en los que se localice este aprovechamiento (artículo 24.6.c) de la LSG).

Artículo 38. Condiciones de edificación en los núcleos rurales.

1. Las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar, estando encaminadas a consolidar la trama rural existente. Todas ellas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica (artículo 24.7.a) de la LSG).

Se preservarán los valores tradicionales, encaminando las actuaciones a la rehabilitación, renovación y regeneración, valorando las propuestas arquitectónicas contemporáneas que pongan en valor a arquitectura del núcleo.

b) El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos (artículo 27.4.b) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

2. Será cada ayuntamiento, en el ámbito de su plan general de ordenación municipal, con base en el análisis del modelo de asentamiento poblacional, lo que establezca la regulación pormenorizada de los parámetros edificatorios, en función de sus características y estructura parcelaria.

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 39. Usos del suelo de núcleo rural.

1. El planeamiento urbanístico definirá los usos y las condiciones de edificación admisibles en los ámbitos delimitados como núcleos rurales de población, con supeditación a las determinaciones contenidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 25.1 de la LSG).

2. El uso característico de las edificaciones en los núcleos rurales será el residencial. Se considerarán como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos (artículo 25.2 de la LSG).

El uso característico debe entenderse como el uso principal del núcleo. El carácter complementario de los usos enumerados en el apartado anterior y sus condiciones serán definidos por el plan general para cada ordenanza que se establezca en el suelo de núcleo rural.

Artículo 40. Actuaciones incompatibles.

1. En los núcleos rurales están prohibidas las siguientes actuaciones:

a) Las edificaciones y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia en relación con las determinaciones del planeamiento (artículo 26.1.a) de la LSG).

A estos efectos, se entenderá que son edificaciones características de las zonas urbanas, entre otras y en todo caso, las edificaciones en tipología de manzana o bloque.

b) Las parcelaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo (artículo 26.1.b) de la LSG).

c) Las naves industriales (artículo 26.1.c) de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este artículo, no tendrán la consideración de naves industriales las pequeñas construcciones relacionadas con las actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario.

d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar (artículo 26.1.d) de la LSG).

Será el planeamiento respectivo, con base en el análisis del modelo de asentamiento poblacional, el que establezca la regulación pormenorizada de este supuesto.

e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el planeamiento, así como la ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los barrios o senderos, salvo disposición del planeamiento que lo autorice (artículo 26.1.e) de la LSG).

f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo (artículo 26.1.f) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

A estos efectos se entiende por pequeñas construcciones artesanales o de autoconsumo aquellas explotaciones ganaderas que figuran así definidas en la normativa sectorial correspondiente.

g) La demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

- Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.
- Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional (artículo 26.1.g) de la LSG).

3.º Las amparadas en una resolución administrativa o en una sentencia judicial.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, en los núcleos tradicionales, estarán prohibidos:

- a) Las viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y emplazadas en continuidad en más de tres unidades (artículo 26.2.a) de la LSG).
- b) Los nuevos tendidos aéreos, (artículo 26.2.b) de la LSG), sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
- c) La ejecución de actuaciones integrales que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo y la destrucción de los valores que justificaron su clasificación como tal (artículo 26.2.c) de la LSG).

3. A los efectos de lo previsto en este artículo, no tendrán la consideración de actuaciones incompatibles las inherentes a los procesos de mejora de la estructura territorial, de conformidad con la normativa vigente sobre mejora de la estructura territorial agraria de Galicia.

SECCIÓN 3.ª SUELO URBANIZABLE

Artículo 41. Suelo urbanizable.

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento estime necesarios y adecuados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica o para completar su estructura urbanística (artículo 27 de la LSG).

Artículo 42. Régimen del suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, solicitando al ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el Plan general de ordenación municipal, o proceder a su desarrollo si ya estuviera ordenado directamente en el plan general (artículo 28.1 de la LSG).

2. En el suelo urbanizable, en tanto no se apruebe la correspondiente ordenación detallada, no podrán realizarse construcciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, en las condiciones establecidas en los artículos 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 204 de este reglamento (artículo 28.2 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

Artículo 43. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable conllevará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado al sistema local de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, y a la administración titular correspondiente, el destinado a viales (artículo 29.a) de la LSG).

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al sector y urbanizar en las condiciones que determine el plan únicamente los incluidos en el sector (artículo 29.b) de la LSG).

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento teniendo en cuenta las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general (artículo 29.c) de la LSG).

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración no tendrá que contribuir a las cargas de urbanización correspondientes de esos terrenos, que habrán de ser asumidas por los propietarios (artículo 29.d) de la LSG).

e) Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles ubicados en el área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tuvieran derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente (artículo 29.e) de la LSG).

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material (artículo 29.f) de la LSG).

g) Edificar los solares en el plazo establecido.

Artículo 44. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicarle a la superficie de sus fincas respectivas el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

En el caso de actuaciones urbanísticas promovidas por administraciones públicas con destino a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo empresarial, la totalidad del aprovechamiento urbanístico será atribuido a la administración actuante (artículo 30 de la LSG) cuando la actuación urbanística promovida sea por expropiación.

SECCIÓN 4.^a SUELO RÚSTICO

Subsección 1.^a Régimen

Artículo 45. Concepto y categorías.

1. Tendrán la condición de suelo rústico:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su transformación mediante la urbanización, de conformidad con la legislación sectorial de



www.civil-mercantil.com

protección y policía del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.

No tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que, aunque estén sometidos a alguna protección sectorial de las mencionadas, reúnan las condiciones establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para ser clasificados como suelo urbano o suelo de núcleo rural, sin perjuicio de que sobre ellos se apliquen las determinaciones correspondientes de dicha normativa sectorial de protección.

b) Los amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquiera otro tipo de catástrofes, o que perturben el medio ambiente o la seguridad y salud (artículo 31.1.b) de la LSG).

c) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio no consideren adecuados para el desarrollo urbanístico, en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible (artículo 31.1.c) de la LSG).

2. Dentro del suelo rústico se distinguirá el suelo rústico de protección ordinaria y el suelo rústico de especial protección (artículo 31.2 de la LSG).

Artículo 46. Facultades de los propietarios en suelo rústico.

1. Los propietarios o propietarias de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con su naturaleza y su destino rústico (artículo 32.1 de la LSG).

Tales derechos comprenden la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos idóneos y ordinarios y que deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión y de incendio o para la seguridad o salud públicas. A efectos de prevención y defensa contra los incendios forestales tendrán cabida en este apartado la creación y mejora de pistas, cortafuegos, puntos de agua y la instalación de elementos accesorios a dichas infraestructuras (pasos de agua, cierres de protección, etc.).

2. Igualmente, previa obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, podrán destinarlos a los usos regulados en los artículos 35.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 50.1 de este reglamento (artículo 32.2 de la LSG).

3. En los terrenos categorizados como suelo rústico de especial protección, las facultades indicadas en el apartado primero de este artículo se entienden con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial que resulte de aplicación sujete los terrenos, y en las condiciones y con las limitaciones que en la misma se establezcan.

Artículo 47. Deberes de los propietarios en suelo rústico.

Los propietarios o propietarias de suelo rústico habrán de:



www.civil-mercantil.com

a) Solicitar, en los supuestos previstos en la legislación urbanística, el título municipal habilitante de naturaleza urbanística y, en su caso, la autorización autonómica para el ejercicio de los usos permitidos o autorizables según lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 32.3.a) de la LSG).

b) Realizar o permitir realizar a la administración competente actuaciones de restauración ambiental y trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, contaminación o cualquier otro riesgo de catástrofe o simple perturbación del ambiente así como de la seguridad y salud públicas (artículo 32.3.b) de la LSG).

Esos trabajos podrán consistir en actuaciones dirigidas a reconducir la zona a su situación primitiva o a otros estados de equilibrio ecológico más valioso, consistentes en la restauración de la vegetación natural, talas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que estos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, y de prevención de incendios forestales.

Artículo 48. Suelo rústico de protección ordinaria.

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de protección ordinaria los siguientes terrenos:

a) Los que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole (artículo 33.1.a) de la LSG).

b) Aquellos que el planeamiento estime innecesarios o inapropiados para su transformación urbanística (artículo 33.1.b) de la LSG).

2. El plan general de ordenación municipal podrá excluir de esta clase de suelo, justificadamente, aquellos ámbitos que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional (artículo 33.2 de la LSG).

Artículo 49. Suelo rústico de especial protección.

1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de especial protección los terrenos que, de acuerdo con las legislaciones sectoriales de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, resulten incompatibles con su transformación mediante la urbanización, así como aquellos cuya protección venga demandada por los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales que concurren en los mismos.

Corresponde a los órganos titulares de la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de los instrumentos de planeamiento urbanístico a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión de los informes preceptivos y el resto de acciones y medidas que se establezcan en la legislación vigente, tales como facilitar a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística la información que necesiten sobre la materia o cooperar y prestarles la asistencia activa que pudieran requerir, sin perjuicio del establecimiento de fórmulas adicionales de colaboración interadministrativa.

2. En el suelo rústico de especial protección se distinguirán las siguientes categorías:



www.civil-mercantil.com

a) Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos que hayan sido objeto de concentración o reestructuración parcelaria con resolución firme y los terrenos de alta productividad agropecuaria que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.

A los efectos de lo previsto en este apartado, no se entenderán incluidos los terrenos que formen parte de procesos de concentración o reestructuración parcelaria que tengan naturaleza forestal.

b) Suelo rústico de protección forestal, constituido por los montes vecinales en mano común y los terrenos de alta productividad forestal que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia forestal (artículo 34.2.b) de la LSG).

c) Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano definidos como dominio público hidráulico en la respectiva legislación sectorial, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente (artículo 34.2.c) de la LSG).

d) Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos, situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas y los delimitados como áreas de protección costera en el Plan de ordenación del litoral (artículo 34.2.d) de la LSG).

e) Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras existentes o contenidas en estudios informativos aprobados, y sus zonas de afección establecidas por el normativa sectorial, tales como las comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar a una parte del territorio, con arreglo a la previsión de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza o de la legislación reguladora de los espacios naturales, la flora y la fauna (artículo 34.2.f) de la LSG).

g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia y como espacios de interés paisajístico en el Plan de ordenación del litoral (artículo 34.2.g) de la LSG).

h) Suelo rústico de protección patrimonial, constituido por los terrenos protegidos por la legislación y demás normativa en materia de patrimonio cultural.

3. Los ayuntamientos que durante la elaboración de su planeamiento y como consecuencia del estudio detallado observen ámbitos que, pese a no contar con protección sectorial, contienen valores merecedores de especial protección podrán otorgarles tal categorización, previa justificación adecuada y conformidad expresa de la Administración que ostente la competencia sectorial (artículo 34.3 de la LSG).

4. Cuando un terreno, por sus características, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se aplicarán los distintos regímenes de forma complementaria (artículo 34.4 de la LSG) en función de las diferentes protecciones que resulten de aplicación simultánea por



www.civil-mercantil.com

parte de los órganos sectoriales competentes por los valores objeto de protección que concurren en el mismo, y las condiciones y limitaciones que cada legislación sectorial establezca.

5. El plan general podrá excluir justificadamente del suelo rústico de especial protección los terrenos necesarios para el desarrollo urbanístico racional, previo informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente (artículo 34.5 de la LSG).

Subsección 2.ª Condiciones de uso

Artículo 50. Usos y actividades en suelo rústico.

1. Los usos y las actividades admisibles en suelo rústico serán los siguientes:

a) Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimientos de tierra, tales como dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, abancalamientos, desmontes y rellenos (artículo 35.1.a) de la LSG).

Los movimientos de tierras que se realicen dentro de una parcela, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º En ningún caso podrán alterar considerablemente la topografía natural del terreno, excepto los supuestos expresamente autorizados por la normativa sectorial.

2.º No podrán alterar en más de tres metros la rasante natural del terreno, excepto aquellas actuaciones en terrenos con características especiales vinculados a la actividad que se desarrollen en ellos, como son los bancales en viñedo en zonas de pendiente muy elevada.

3.º Resolverán, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

b) Muros de contención, así como vallado de fincas (artículo 35.1.b) de la LSG).

La altura máxima de los muros de contención desde la cota de referencia será de tres metros, excepto los supuestos expresamente autorizados por la normativa sectorial.

Los cierres y vallados de fincas pueden ser de diversos tipos, en las condiciones indicadas en el artículo 60.

c) Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes (artículo 35.1.c) de la LSG).

Entre las actividades de ocio se incluye el disfrute con fines de esparcimiento, práctica de deportes organizados y de ocio, senderismo y otros, en base a actividades blandas, sin instalaciones asociadas, fijas o desmontables, con escasa o nula incidencia en el medio físico en el que se desarrollan.

Pueden implicar el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo acondicionamiento para su práctica, como son pequeñas obras integradas en el paisaje (pasos sobre canales, balizamiento de sendas, miradores, etc.).

d) Campamentos de turismo e instalaciones de playa y actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo y de baño, de carácter público o privado, de uso individual o colectivo, que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones imprescindibles para el uso de que se trate (artículo 35.1.d) de la LSG).

e) Actividades científicas, escolares y divulgativas (artículo 35.1.e) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

f) Depósito de materiales, almacenamiento y parques de maquinaria y estacionamiento o exposición de vehículos al aire libre (artículo 35.1.f) de la LSG).

Los usos indicados en este apartado deberán guardar relación directa con la explotación racional de los recursos naturales del suelo rústico.

En otro caso deberán tener un carácter temporal, en función del uso o actividad de que se trate y previa justificación.

Excepcionalmente podrán autorizarse depósitos de materiales que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que se mantenga el estado natural de los terrenos en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.

En todo caso, está prohibida la instalación de contenedores, caravanas o cualquier otro bien mueble que por su propia naturaleza denote un uso residencial.

g) Construcciones e instalaciones agrícolas en general, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, talleres, garajes, parques de maquinaria agrícola, viveros e invernaderos (artículo 35.1.g) de la LSG).

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

h) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos y establecimientos en los que se alojen, mantengan o críen animales, e instalaciones apícolas (artículo 35.1.h) de la LSG).

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

i) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la gestión forestal y las de apoyo a la explotación forestal, así como las de defensa forestal, talleres, garajes y parques de maquinaria forestal (artículo 35.1.i) de la LSG).

Estas construcciones e instalaciones responderán a las características, dimensiones y configuración propias del medio rural gallego. En ningún caso podrán destinarse a uso residencial o de recreo, por lo que queda prohibido que cuenten con instalaciones propias de las viviendas.

j) Construcciones e instalaciones destinadas a establecimientos de acuicultura (artículo 35.1.j) de la LSG) y las auxiliares de los mismos.

k) Actividades e instalaciones comprendidas en el ámbito de la legislación minera, incluidos los establecimientos de beneficio, y pirotecnias (artículo 35.1.k) de la LSG).

l) Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como las estaciones de servicio (artículo 35.1.l) de la LSG).

m) Instalaciones e infraestructuras hidráulicas, de telecomunicaciones, producción y transporte de energía, gas, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión y tratamiento de residuos, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren (artículo 35.1.m) de la LSG).

n) Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera (artículo 35.1.n) de la LSG).

ñ) Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación, almacenamiento y envasado de productos del sector primario, siempre que guarden relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural (artículo 35.1.ñ) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

o) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen (artículo 35.1.o) de la LSG).

p) Construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados (artículo 35.1.p) de la LSG).

2. Los restantes usos en suelo rústico son usos prohibidos (artículo 35.2 de la LSG).

Artículo 51. Régimen de usos.

1. Los usos y actividades relacionados en el artículo anterior son admisibles en cualquier categoría de suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso, previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística (artículo 36.1 de la LSG).

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse los usos, actividades y construcciones enumerados en el artículo anterior, siempre que sean permitidos por la correspondiente legislación sectorial, por resultar compatibles con el régimen de especial protección.

En todo caso, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal o autorización autonómica en los casos en que esta fuese preceptiva según lo dispuesto en el apartado siguiente (artículo 36.2 de la LSG).

A los efectos previstos en este artículo, la competencia para emitir la autorización o informe favorable vendrá determinada en función de la categoría de suelo rústico objeto de especial protección de que se trate. El plazo para la emisión del referido informe será de dos meses, transcurrido el cual, se entenderá emitido con carácter favorable.

En el supuesto de que el órgano sectorial deba emitir informe o autorización en virtud de su propia normativa sectorial podrá pronunciarse también a efectos de lo previsto en este artículo.

No obstante, no será preceptiva la emisión de la autorización o informe favorable a que se refiere este apartado en el caso de obras menores definidas en el anexo I de este reglamento, excepto norma sectorial que lo exija expresamente.

3. Los usos contemplados en las letras n) y ñ) del artículo anterior habrán de ser objeto de la autorización de la persona titular del órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridad a la obtención del título habilitante municipal (artículo 36.3 de la LSG) según el procedimiento previsto en los artículos 56 y siguientes.

4. Los usos contemplados en las letras o) y p) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en los artículos 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 63 de este reglamento para las edificaciones existentes de carácter tradicional. En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente (artículo 36.4 de la LSG).

5. Asimismo, podrán implantarse en suelo rústico aquellos usos previstos en los instrumentos de ordenación del territorio, previa obtención del título municipal habilitante y sin necesidad de autorización urbanística autonómica.



www.civil-mercantil.com

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entenderá que la implantación de dichos usos se llevará a cabo a través de la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 52. *Uso residencial vinculado a una explotación agrícola o ganadera.*

1. La edificación para uso residencial constituye un uso prohibido en suelo clasificado como rústico, excepto que el mismo esté íntimamente vinculado a una explotación agropecuaria, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. A los efectos de lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, se entiende por explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

Por su parte, se considera explotación ganadera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.g) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la unidad técnico-económica caracterizada por la exigencia de unas instalaciones, un conjunto de animales así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios.

3. Para justificar la necesidad de una vivienda para residencia habitual de los titulares de una explotación, por su íntima vinculación con la explotación agropecuaria, deberá acreditarse que concurren los siguientes requisitos:

a) Que la explotación se configure como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o bien forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas bajo una dirección empresarial común, y que la dimensión física o económica-productiva de la explotación justifique la implantación excepcional del uso de vivienda, sin que puedan existir varias edificaciones residenciales vinculadas a la misma explotación, ni usos residenciales colectivos.

b) Que exista una íntima e imprescindible vinculación de la edificación a la explotación agrícola o ganadera del solicitante, es decir, la necesidad de la vivienda en relación con funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación.

En relación con las características de la explotación y su consideración a los efectos previstos en este artículo, se tendrán en cuenta los criterios previstos en la legislación sectorial y los empleados por la consellería competente por razón de la materia, que deberá emitir informe que verse sobre tales cuestiones.

c) Deberá justificarse debidamente la idoneidad de la localización elegida.

d) Para autorizar una vivienda vinculada a una explotación agropecuaria, es necesario que la explotación sea preexistente. No cabe, por lo tanto, solicitar simultáneamente las instalaciones para la explotación y para una vivienda vinculada.

i) El titular de la explotación deberá acreditar tal condición, bien dirigiéndola o bien trabajándola directamente. Asimismo, deberá presentar certificado de estar dado de alta en el régimen de la Seguridad Social correspondiente por su actividad agraria, al menos, durante los tres años anteriores.



www.civil-mercantil.com

j) La explotación agropecuaria deberá aportar anualmente a su titular, como mínimo, el 50 % de su renta anual. A estos efectos deberá aportar copias de la declaración del IRPF de los últimos tres años, donde se especifiquen los rendimientos por actividades económicas agropecuarias.

4. La licencia urbanística municipal para la construcción de una vivienda vinculada a una explotación agropecuaria impondrá las siguientes condiciones:

a) El mantenimiento efectivo de la explotación agropecuaria, con la vinculación de la vivienda a la correspondiente explotación, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años, excepto causa de fuerza mayor debidamente justificada o por causas no imputables a su titular.

b) Las parcelas que sirvan para acreditar la vinculación a usos agrícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice, teniendo urbanísticamente el carácter de indivisibles.

Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

5. La licencia no será transmisible, excepto que simultáneamente se transmita la explotación y el adquirente acompañe compromiso de mantenimiento de la actividad agropecuaria en los términos previstos en este artículo, quedando subrogado en todas las cargas derivadas de la vinculación con la explotación agropecuaria.

6. La extinción o desaparición, por causas sobrevenidas, de la explotación provocará la incursión de la edificación en el régimen de incompatibilidad previsto en el artículo 205.2 y en el planeamiento respectivo. Esta circunstancia será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, en la forma que legalmente proceda.

Artículo 53. *Construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación.*

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 50.1.ñ), se consideran construcciones de naturaleza artesanal aquellas en las que se desarrollen actividades artesanales que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la elaboración de productos mediante procesos o técnicas manuales o auxiliados por instrumentos mecánicos básicos, o que supongan una continuación de los oficios tradicionales, incluidas las desarrolladas por empresas que tengan la condición de empresa artesanal alimentaria conforme a lo establecido en la normativa sectorial sobre calidad alimentaria.

b) Que se realicen en talleres individuales o bien en los que desarrollen sus funciones un número reducido de personas, sin que en ningún caso puedan implicar una actividad industrial.



www.civil-mercantil.com

2. Por actividades complementarias de primera transformación de productos derivados de la explotación agropecuaria o forestal se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las mismas, las necesarias para realizar actividades de elaboración y comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, así como los servicios complementarios de dichas actividades.

Estas actividades deben guardar una relación directa con la naturaleza, extensión y destino de la finca o explotación del recurso natural de que se trate, siendo esta circunstancia la que justifique la localización de la actividad a desarrollar en el suelo rústico.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo se incluye la transformación de productos del sector primario, siempre y cuando los mencionados productos se hubiesen originado, principalmente, en una o varias unidades de explotación integradas bajo una dirección empresarial común.

3. Tanto las actividades artesanales a las que se refiere el presente artículo como las actividades complementarias de primera transformación deberán desarrollarse en construcciones de reducida dimensión, entendiéndose por tales aquellas que supongan una ocupación máxima de 800 metros cuadrados. Previa justificación motivada, y siempre que la materia prima a transformar sea uno de los ejes de desarrollo local y que por su naturaleza sea necesario localizarla en su entorno, podrá excederse tal dimensión, previo informe favorable de la consellería competente en materia de desarrollo rural.

Artículo 54. *Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se localicen.*

A los efectos previstos en el artículo 50.1.o), se entiende que son potenciadoras del medio en que se localicen las actividades previstas en la legislación turística siguientes:

1. Los establecimientos de turismo rural en los términos de la legislación de turismo y en la determinación 3.1.13 de las directrices de ordenación del territorio de Galicia.

2. Las posadas, en los términos de la Ley del turismo de Galicia; hoteles balneario, ligados al aprovechamiento de aguas termales; hoteles-talaso, vinculados al aprovechamiento de las aguas del mar y los albergues turísticos vinculados a la red de los Caminos de Santiago.

3. Otras instalaciones turísticas en el medio rural que tengan que localizarse inescusablemente en ese medio concreto, como hoteles de montaña y hoteles de la naturaleza. En estos supuestos se exigirán las siguientes condiciones:

- a) Debe justificarse cumplidamente la idoneidad de la localización elegida.
- b) Deben implantarse en un espacio abierto y natural, tratándose de un enclave que posibilite realizar actividades en contacto con la naturaleza.
- c) El establecimiento deberá contar con espacios exteriores abiertos de esparcimiento, con una superficie mínima de parcela de 10.000 m² y su arquitectura tendrá que ser respetuosa e integrarse en el entorno.

4. Los establecimientos de alojamiento en la modalidad de agroturismo, en los términos establecidos en la legislación turística, incluyendo el enoturismo, debiendo cumplirse los mismos requisitos que en el caso de las viviendas vinculadas a las explotaciones agropecuarias.

Artículo 55. *Limitaciones de apertura de caminos.*



www.civil-mercantil.com

1. En el suelo rústico no está permitida la apertura de caminos que no estén expresamente contemplados en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, salvo en el caso de los caminos rurales contemplados en los proyectos aprobados por la Administración competente en materia de agricultura, de minas, de montes o medio ambiente (artículo 37.1 de la LSG).

2. Las nuevas aperturas de caminos habrán de adaptarse a las condiciones topográficas del terreno, con la menor alteración posible del paisaje y minimizándose o corrigiéndose su impacto ambiental (artículo 37.2 de la LSG).

Subsección 3.ª Procedimiento para el otorgamiento de autorización autonómica en suelo rústico

Artículo 56. Solicitud y documentación a presentar.

1. El promotor habrá de presentar la solicitud ante el ayuntamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) Anteproyecto redactado por técnico competente, con el siguiente contenido:

1.º Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, y en la que se recojan y especifiquen los siguientes aspectos:

1.a) Identificación y características esenciales de la parcela y de su entorno en un radio mínimo de 500 metros, que permita determinar con precisión la categoría de suelo rústico que resulta de aplicación, de conformidad con la normativa y el planeamiento vigente.

1.b) Descripción y características esenciales del uso solicitado y justificación de su encaje entre los usos que, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento, deben ser objeto de autorización autonómica, específicamente los previstos en los apartados n) y ñ) del artículo 50.1.

1.c) Justificación de la idoneidad de la localización elegida y de la imposibilidad o inconveniencia de situar la edificación en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

1.d) Descripción y características de las obras necesarias para la ejecución, conservación y servicio de las actividades pretendidas.

2.º Planos de información y de las construcciones proyectadas, que deberán contener:

2.a) Plano de situación en relación con el planeamiento urbanístico vigente, obtenido como copia del correspondiente plano de clasificación del suelo, sobre el que se señalará la situación de la parcela y de la edificación.

2.b) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1/5.000 que permita identificar suficientemente la parcela sobre la que se va a situar la edificación, las vías públicas de acceso, las edificaciones y las características morfológicas del terreno y del medio circundante en un radio mínimo de 500 metros.

2.c) Plano acotado de la totalidad de la parcela, a escala mínima 1/500 que refleje suficientemente la forma, dimensiones, topografía y superficie de la finca y los nombres de las personas propietarias colindantes, y en el que se aprecien las edificaciones existentes en el interior de la parcela, en su caso, la posición de las vías públicas de acceso indicando su



www.civil-mercantil.com

ancho, la situación exacta de la edificación solicitada, acotando las dimensiones de todas las edificaciones existentes y proyectadas, la distancia a lindes y a ejes de los caminos, y la situación de las instalaciones a las que hace referencia el artículo 59.a). Asimismo, se justificará que se está respetando la condición de mantener el estado natural de los terrenos o, en su caso, su uso agrario, en la proporción establecida en este reglamento.

2.d) Planos del estado actual y modificado de los perfiles del terreno y de la parcela en los que se aprecie si la localización y situación de los edificios es la más adecuada para garantizar el menor impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno, así como las medidas adoptadas para minimizar la incidencia de las instalaciones sobre el territorio, describiendo y justificando gráficamente los abancalamientos y los acabados de los bancales.

2.e) Planos acotados de cada una de las plantas de la edificación solicitada, incluida la de cubiertas.

2.f) Planos acotados de los alzados y secciones significativas en los que se reflejen las alturas de las construcciones, la escala adecuada para que se aprecien los tratamientos de las cubiertas y fachadas, la morfología y tamaño de los huecos, las características estéticas y constructivas y los materiales y acabados exteriores, así como de los vallados y cierres previstos para la finca.

3.º Reportaje fotográfico, en el que se contenga:

3.a) Fotografías tomadas desde el interior de la parcela que, como mínimo, reflejen lo existente referidas a los cuatro vientos principales.

3.b) Fotografías de las edificaciones tradicionales existentes en la zona, en las que se puedan apreciar sus características volumétricas, tipológicas y los acabados.

3.c) Fotografía de la parcela tomada desde la vía a la que dé defrente en la que se refleje su estado actual y el punto de acceso previsto.

b) Certificación catastral, descriptiva y gráfica de la parcela que acredite la titularidad y superficie de la misma. En caso de que el solicitante no sea la persona propietaria podrá acreditar su derecho por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

En el caso de imposibilidad de presentar la certificación catastral, se aportará documento emitido por la Gerencia del Catastro, en el que se expresará el motivo de esa imposibilidad, acompañado de medición realizada por técnico competente.

c) A los efectos de justificar la superficie mínima de parcela, no será admisible la adscripción de varias parcelas independientes. En el caso de existir varias parcelas colindantes, será necesario aportar la escritura de agrupación de las mismas.

d) A los efectos establecidos por el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se considera suficiente aportar la certificación del Registro de la Propiedad descriptiva de la parcela y en la que conste su titular y el compromiso de hacer constar en el registro los extremos indicados en dicho precepto legal.

De no estar inscrita la parcela, el órgano competente considerará suficiente la aportación del título de propiedad y certificación del asiento de presentación del documento por el que se solicita la inmatriculación de la finca.

e) Documento en el que se formalicen los compromisos de la persona interesada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, la persona promotora de la actividad debe asumir a su cargo exclusivo el compromiso de resolver los servicios e infraestructuras necesarias para la implantación de la actividad solicitada, y de prestar las garantías que le sean exigidas por la Administración.



www.civil-mercantil.com

f) Justificante del abono de tasas correspondientes, mediante impreso de autoliquidación establecido al efecto por la consellería competente en materia de hacienda, y debidamente cumplimentado por la entidad financiera colaboradora.

2. En el caso de los expedientes de autorización autonómica para edificaciones residenciales vinculadas a explotaciones agropecuarias, deberá acompañarse, además de la indicada en el apartado anterior, la siguiente documentación:

a) Informe o memoria técnica sobre la explotación agropecuaria existente, elaborado por técnico competente, en el que se describan las características esenciales de la explotación, especificando al menos la cantidad y tipo de cultivos producidos, el número de cabezas de ganado, la maquinaria y herramientas afectas a la explotación, la mano de obra asalariada o no asalariada empleada en la explotación, el tiempo dedicado a la actividad por el titular de la explotación y las demás circunstancias que se juzguen de interés.

b) Documento de inscripción de la explotación en el Registro de Explotaciones Agrarias de Galicia (Reaga), de la consellería competente en materia agraria, expedido por el órgano competente, o registro equivalente en materia de explotaciones agropecuarias.

c) Informe de la consellería competente por razón de la materia, en relación con las características de la explotación y su consideración a los efectos previstos en el artículo 52.3.b).

d) Certificado de estar dado de alta en el régimen de la Seguridad Social correspondiente por su actividad agraria, al menos, durante los tres años anteriores.

e) Informe de vida laboral, emitido por el órgano competente.

f) Copias de la declaración del impuesto de la renta de las personas físicas de los últimos tres años, donde se especifiquen los rendimientos por actividades económicas agropecuarias como la principal fuente de ingresos de la persona titular de la explotación.

g) Cualquier otro medio de prueba admitido en derecho que acredite la accesoriadade y complementariedad de la vivienda respecto de la explotación agropecuaria existente.

Artículo 57. *Información pública, solicitud de los informes sectoriales y remisión del expediente.*

1. El ayuntamiento someterá el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio que habrá de publicarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor difusión en el municipio. El anuncio deberá indicar, como mínimo, el emplazamiento, uso solicitado, altura y ocupación de la edificación pretendida y el lugar y horario de consulta de la documentación completa (artículo 38.b) de la LSG).

2. Simultáneamente, se solicitarán los informes o autorizaciones sectoriales preceptivos (artículo 38.c) de la LSG).

3. Concluida la información pública, el ayuntamiento remitirá el expediente completo tramitado al órgano competente en materia de urbanismo. El expediente deberá contener la siguiente documentación:

a) Certificación expedida por el secretario del ayuntamiento, acreditativa de la realización del trámite de información pública, haciendo constar que se han cumplido los requisitos exigidos en este reglamento.

b) Copia de los anuncios publicados en la prensa y en el tablón de anuncios.



www.civil-mercantil.com

- c) Escritos de las alegaciones presentadas durante la información pública, en su caso.
- d) Informes y autorizaciones sectoriales.
- e) Informes técnico y jurídico municipales sobre la conformidad con la legalidad urbanística.
- f) En su caso, los antecedentes y las actuaciones practicadas por el ayuntamiento en relación con la edificación y actividad solicitadas.

4. Transcurrido el plazo de dos meses sin que el ayuntamiento remitiese el expediente completo, las personas interesadas podrán solicitar la subrogación al órgano competente en materia de urbanismo, que reclamará el expediente al ayuntamiento y proseguirá la tramitación hasta su resolución (artículo 38.d) de la LSG).

Artículo 58. Resolución del procedimiento.

1. La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, corresponde a la persona titular del órgano competente en materia de urbanismo, que podrá requerir del promotor o promotora la documentación e información complementaria que estime necesaria o bien la subsanación de las deficiencias de la solicitud para adaptarse a lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. El órgano competente en materia de urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, a este reglamento y a los instrumentos de ordenación del territorio y resolverá en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido el plazo sin resolución expresa, la misma se entenderá otorgada por silencio administrativo (artículo 38.f) de la LSG).

3. La autorización autonómica otorgada quedará sometida a la condición suspensiva hasta que se justifique el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 59.a) y c), y a estos efectos será suficiente aportar:

a) Justificante de la presentación del aval a favor del ayuntamiento en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos por la persona promotora, por importe del 10 % del coste estimado para la implantación o refuerzo de los servicios, conforme a lo previsto en el artículo 39.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

b) Certificación del Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

En el caso de haberse otorgado por silencio administrativo, tal extremo puede ser acreditado por cualquier medio de prueba admitido en derecho, incluso con el certificado acreditativo del silencio, en los términos previstos en la normativa vigente.

Subsección 4.ª Condiciones de edificación

Artículo 59. Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.

Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en los artículos 36 de la Ley 2/2016, de 10



www.civil-mercantil.com

de febrero, y 51 del presente reglamento, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, habrá de justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Garantizar el acceso rodado de uso público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, el tratamiento, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Estas soluciones habrán de ser asumidas como coste a cargo exclusivo del promotor o promotora de la actividad, formulando expresamente el correspondiente compromiso en tal sentido y aportando las garantías exigidas al efecto por la Administración (artículo 39.a) de la LSG), conforme a lo previsto en la letra a) del número 3 del artículo anterior.

b) Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona (artículo 39.b) de la LSG).

c) Se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica (artículo 39.e) de la LSG).

d) Las edificaciones destinadas a uso residencial complementario de la explotación agrícola o ganadera habrán de estar íntimamente ligadas a las mismas. A tal efecto, deberá acreditarse que el solicitante es titular de una explotación de las señaladas y que esta cumple los requisitos previstos en este reglamento (artículo 39.f) de la LSG).

e) Cumplir las condiciones de edificación previstas en el artículo siguiente.

f) Cumplir las condiciones de posición e implantación previstas en el artículo 61.

Artículo 60. Condiciones de edificación.

1. Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones del entorno, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica.

2. El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En todo caso, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos.

3. Los cierres de fábrica no podrán exceder de 1,5 metros de altura, debiendo adaptarse al medio en que se ubiquen.

Las características concretas de revestimiento, pintado u otras condiciones exigibles serán determinadas en el planeamiento respectivo.

Los cierres realizados con material opaco podrán realizarse con materiales tradicionales del medio en el que se emplacen.

A estos efectos, los cierres y vallados podrán ser vegetales, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre, procurando el uso de especies arbustivas autóctonas.



www.civil-mercantil.com

4. La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de dos plantas ni de 7 metros medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hiciesen imprescindible.

Artículo 61. Condiciones de posición e implantación.

1. Habrá de justificarse suficientemente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de emplazarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea. Tal justificación no será necesaria cuando se trate de las construcciones señaladas en los artículos 35.1 letras g), h), i), l) y m) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en las mismas letras del artículo 50.1 de este reglamento.

2. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será de 2.000 metros cuadrados, salvo para los usos regulados en los artículos 35.1.m) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 50.1.m) de este reglamento y para la ampliación de cementerios. A estos efectos, no será admisible la adscripción de otras parcelas.

3. La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá del 20 % de la superficie de la finca.

Las instalaciones auxiliares tales como piscinas, pérgolas o pistas deportivas no tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo previsto en este apartado.

En el caso de invernaderos con destino exclusivo al uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables, explotaciones ganaderas, establecimientos de acuicultura e infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas, podrán ocupar hasta el 60 % de la superficie de la parcela, y la ampliación de los cementerios, la totalidad de la misma.

Excepcionalmente, los instrumentos establecidos por la legislación de ordenación del territorio podrán permitir una ocupación superior para estas actividades, siempre que se mantenga el estado natural, al menos, en un tercio de la superficie de la parcela.

4. Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

5. Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento, no pudiendo en caso alguno ser inferiores a 5 metros.

Las instalaciones de invernaderos con destino exclusivo a uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables no tendrán la consideración de construcciones a los efectos de lo previsto en este apartado.

6. Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes habrán de definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.

7. Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de estos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la



www.civil-mercantil.com

parcela, o en un tercio de la misma cuando se trate de infraestructuras de tratamiento o depuración de aguas.

Artículo 62. *Explotaciones ganaderas.*

1. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán situarse a una distancia inferior a 500 metros de los núcleos rurales o urbanos y a 100 metros de la vivienda más próxima, salvo que el planeamiento municipal motive, en atención a las circunstancias propias del territorio, otras distancias diferentes, siempre salvaguardando la calidad ambiental del entorno. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 100 metros.

La distancia a la vivienda no será tenida en cuenta si la misma y la explotación son del mismo titular (artículo 39.g) de la LSG).

2. A los efectos de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y de este reglamento, se considera explotación ganadera la unidad técnico-económica caracterizada por la existencia de unas instalaciones y un conjunto de animales, así como otros bienes que, organizados por su titular, sirvan para la cría, producción y reproducción de animales y la obtención de productos ganaderos o prestación de servicios complementarios (artículo 39.g) de la LSG).

3. Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo previsto en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

SECCIÓN 5.ª EDIFICACIONES TRADICIONALES

Artículo 63. *Edificaciones existentes de carácter tradicional.*

Las edificaciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo de núcleo o de suelo rústico podrán ser destinadas a usos residenciales, terciarios o productivos, a actividades turísticas o artesanales y a pequeños talleres y equipamientos (artículo 40 de la LSG).

Previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación salvo el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción y, por razones justificadas, su ampliación incluso en volumen independiente, sin superar el 50 % del volumen originario de la edificación tradicional (artículo 40 de la LSG).

De conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento, en el suelo rústico de especial protección será preciso obtener la autorización o el informe favorable del órgano que ostente la competencia sectorial correspondiente.

En cualquiera caso, habrán de mantenerse las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria (artículo 40 de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este artículo, se considerarán edificaciones tradicionales aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbano (artículo 40 de la LSG).

Por edificación existente se entiende aquella que estuviese finalizada en la fecha indicada, pudiendo acompañarse, para acreditar tal extremo, cualquier medio de prueba admisible en derecho. Al mismo tiempo, la construcción deberá presentar un grado de conservación tal que permita apreciar sus características esenciales.



www.civil-mercantil.com

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª LÍMITES DE SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA Y COHESIÓN SOCIAL

Subsección 1.ª Límites de sostenibilidad

Artículo 64. Límites de sostenibilidad.

1. En suelo urbano no consolidado de uso residencial u hotelero en el que sean necesarios procesos de urbanización, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a la resultante de aplicar los siguientes límites:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (artículo 41.1.a) de la LSG).

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios pertenecientes a áreas metropolitanas o considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo (artículo 41.1.b) de la LSG).

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (artículo 41.1.c) de la LSG).

d) En el resto de municipios: 0,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (artículo 41.1.d) de la LSG).

2. En suelo urbanizable de uso residencial u hotelero, la superficie edificable total de cada sector no podrá superar los siguientes niveles de intensidad:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes: 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

b) En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes e inferior a 50.000 habitantes, y en municipios considerados cabeceras del sistema urbano intermedio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,85 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

c) En municipios con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000 habitantes, y en municipios considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio: 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

d) En el resto de municipios: 0,40 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.



www.civil-mercantil.com

El planeamiento justificará la edificabilidad asignada en cada ámbito, según los criterios establecidos por el artículo 51.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 103.6 de este reglamento, valorando el parque de viviendas existente (artículo 41.2 de la LSG).

El planeamiento justificará los desarrollos de uso residencial que proponga en suelo urbanizable, de acuerdo con el procedimiento descrito en el artículo 68.

3. Para usos industriales o terciarios, tanto en el suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización como en el suelo urbanizable, la superficie total edificable no podrá superar el límite (artículo 41.3 de la LSG) resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo.

Lo dispuesto en este número debe entenderse referido a los usos terciarios distintos del hotelero.

4. Estos límites de edificabilidad tienen carácter de máximos, de manera que los planes siempre podrán establecer edificabilidades menores.

5. Para la determinación de la superficie edificable total habrán de tenerse en cuenta las siguientes reglas (artículo 41.4 de la LSG).

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogos (artículo 41.4.a) de la LSG).

A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100 %.

b) El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito (artículo 41.4.b) de la LSG).

A estos efectos, se entenderán por dotaciones públicas las de carácter público definidas en el artículo siguiente.

Subsección 2.ª Calidad de vida y cohesión social

Artículo 65. Dotaciones urbanísticas.

1. Las dotaciones urbanísticas son el conjunto de instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Pueden ser de uso y titularidad públicos o privados.

2. Como norma general, se considerarán dotaciones urbanísticas públicas o de carácter público aquellas que sean de uso y titularidad públicos. Asimismo, a efectos de la aplicación de este reglamento, se considerarán dotaciones de carácter público las



www.civil-mercantil.com

infraestructuras de servicios de titularidad privada siempre que se garantice por la normativa sectorial correspondiente el derecho de acceso a terceros y sin perjuicio de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se localicen.

3. Las dotaciones urbanísticas se organizan en los siguientes sistemas: el sistema de infraestructuras de comunicación, el sistema de infraestructuras de redes de servicios, el sistema de espacios libres y zonas verdes y el sistema de equipamientos.

4. El conjunto de las dotaciones urbanísticas de carácter público del municipio se calificarán, en función del ámbito espacial al que den servicio, como:

a) Red de sistemas generales, constituida por el conjunto de los elementos dotacionales públicos integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, cuya finalidad y servicio abarcan todo el término municipal, o más de un ámbito de planeamiento y, en particular:

a.1) Sistema general de infraestructuras de comunicaciones, formado por las infraestructuras pertenecientes a la red general de comunicaciones como:

1.º Las redes de ferrocarril, zonas de servicio ferroviario e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, como son las estaciones: sistema general ferroviario.

2.º Los puertos y las instalaciones vinculadas a su funcionamiento, así como los terrenos afectados al servicio de señalización marítima: sistema general portuario.

3.º Los aeropuertos y las instalaciones vinculadas a su funcionamiento: sistema general aeroportuario.

4.º Las comunicaciones viarias, tanto urbanas como interurbanas y las instalaciones vinculadas a su funcionamiento, como son las estaciones de autobuses: sistema general viario.

5.º Las instalaciones relacionadas con los servicios de transporte fluvial y otras similares: sistema general fluvial.

6.º Otros análogos.

a.2) Sistema general de infraestructuras de redes de servicios, formado por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, para la prestación de servicios urbanísticos del término municipal, entre otros los destinados:

1.º A la ejecución de la política hidráulica, especialmente los embalses y las construcciones y conducciones que aseguren el abastecimiento de agua.

2.º A la evacuación de las aguas residuales y su depuración.

3.º Al tratamiento y a la eliminación de residuos.

4.º A la protección de la naturaleza y a la lucha contra el fuego.

5.º A la ejecución de la política energética.

6.º A los elementos y líneas generales de telecomunicaciones en cualquiera de sus formas.

a.3) Sistema general de espacios libres y zonas verdes, constituidos por parques, jardines, paseos peatonales, plazas y áreas peatonales de dominio y uso público, al servicio de toda o de una parte importante de la población del ayuntamiento.



www.civil-mercantil.com

a.4) Sistema general de equipamientos, formado por los equipamientos públicos destinados a los usos definidos en el artículo 71, al servicio de toda o de una parte importante de la población del ayuntamiento.

b) Red de sistemas locales, constituida por el conjunto de los elementos dotacionales públicos, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de las personas residentes en un ámbito o sector concreto, y en particular:

b.1) Sistema local de infraestructuras de comunicaciones, constituido por los elementos de las redes de comunicaciones propias del ámbito o sector, como:

- 1.º Las comunicaciones viarias rodadas y peatonales.
- 2.º Los aparcamientos.
- 3.º Los elementos relacionados con el transporte público colectivo.
- 4.º Otros análogos.

b.2) Sistema local de infraestructuras de las redes de servicios, formado por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos del ámbito o sector, como:

- 1.º El abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- 2.º La evacuación de aguas pluviales y residuales.
- 3.º La distribución de energía eléctrica y, en su caso, de gas.
- 4.º El alumbrado público.
- 5.º La recogida y depósito de residuos.
- 6.º La canalización telefónica y demás telecomunicaciones.
- 7.º Otros servicios análogos.

b.3) Sistema local de espacios libres y zonas verdes, formado por los parques, jardines, áreas de juego, plazas, paseos y áreas peatonales, de dominio y uso público al servicio del ámbito o sector.

b.4) Sistema local de equipamientos, formado por los equipamientos públicos locales, destinados a los usos definidos en el artículo 71, al servicio del ámbito o sector.

5. El plan efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, de cara a asegurar su accesibilidad universal, funcionalidad e integración en la estructura urbanística (artículo 42.3 de la LSG).

6. El plan general deberá justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para sistemas locales, y en el que sean necesarios procesos de urbanización, que se cumplen igualmente los límites de intensidad (artículo 42.4 de la LSG).

7. El ayuntamiento en Pleno, por mayoría absoluta y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que



www.civil-mercantil.com

se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y los espacios libres públicos (artículo 42.5 de la LSG).

8. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que fuesen destinados efectivamente a tales fines, los elementos funcionales de las infraestructuras de transportes y las instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrá ser destinado por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a las personas propietarias el 100 % del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas (artículo 42.6 de la LSG).

A efectos de lo establecido en este apartado, se entiende por tales fines los equipamientos definidos en los artículos 71 y 72.

9. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y recogidas en este reglamento comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la Administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por dicha ley, con la excepción señalada en su artículo 21.2.b) (artículo 42.7 de la LSG).

10. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de prever la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública (artículo 42.8 de la LSG).

11. A efectos de la justificación de las reservas mínimas recogidas en los artículos 66 y 69, para los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos, sólo podrán computarse aquellos terrenos e instalaciones que sean de uso y titularidad públicos.

12. En todo caso, los planes deberán identificar, además de las públicas, las dotaciones urbanísticas existentes de titularidad y/o uso privado. Asimismo, los planes podrán prever suelos para la implantación de nuevas dotaciones privadas a nivel local y general.

En caso de que se definan dotaciones privadas, estas serán independientes de las reservas para dotaciones públicas, y no les será de aplicación el régimen establecido en este reglamento para los sistemas generales y locales públicos.

Artículo 66. Reservas de suelo para sistemas generales.

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan (artículo 42.1 de la LSG).

Esta reserva de suelo para sistemas generales deberá dar solución a las necesidades que puedan derivarse de los nuevos desarrollos urbanísticos, procurando, asimismo, corregir los déficits que pueda presentar el ayuntamiento en el momento de iniciar la redacción del citado plan.

A tal efecto, se calculará la capacidad máxima residencial del plan según lo establecido en el artículo 67. Sobre la capacidad máxima residencial calculada se aplicarán los estándares



www.civil-mercantil.com

establecidos en el apartado 2 de este artículo para las reservas de suelo del sistema general de espacios libres y zonas verdes y del sistema general de equipamientos que corresponda.

Asimismo, el plan general deberá prever la situación y la cuantía de las reservas de suelo que considere necesarias para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones y de redes de servicios en el término municipal, teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa y planificación sectorial correspondiente.

2. En los ayuntamientos con población superior a 5.000 habitantes y en ayuntamientos considerados nodos para el equilibrio del territorio en las Directrices de ordenación del territorio, estos sistemas generales serán, como mínimo, los siguientes:

a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

b) Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública: en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial (artículo 42.1 de la LSG).

3. Estas reservas de suelo para los sistemas generales de equipamientos y de espacios libres y zonas verdes tienen carácter de mínimos, de manera que los planes generales siempre podrán establecer mayores exigencias.

4. En la justificación de las reservas mínimas de suelo para el sistema general de espacios libres y zonas verdes no se computarán los sistemas locales ni los espacios naturales protegidos existentes, sin perjuicio de que estos espacios naturales puedan ser calificados como parte de dicho sistema, cuando se considere oportuno, por el plan general.

5. En la justificación de las reservas mínimas de suelo para el sistema general de equipamientos no se computarán los equipamientos de carácter supramunicipal definidos en el artículo 72.

6. Para los ayuntamientos con población inferior o igual a 5.000 habitantes, y que no sean considerados como nodos para el equilibrio del territorio, el plan general deberá prever las reservas de suelo adecuadas para satisfacer las necesidades de la población, teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial del mismo, y valorando las dotaciones existentes y las características concretas del municipio.

Artículo 67. *Cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general.*

1. La capacidad máxima residencial del plan general se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$CMR = S_eUC + S_eUNC + S_eURB + S_eNR.$$

Siendo:

CMR = capacidad máxima residencial del plan general (m² edificables de uso residencial).



www.civil-mercantil.com

S_eUC = superficie edificable total de uso residencial en el suelo urbano consolidado (m^2 edificables de uso residencial).

S_eUNC = superficie edificable total de uso residencial en ámbitos de suelo urbano no consolidado (m^2 edificables de uso residencial).

S_eURB = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable. (m^2 edificables de uso residencial)

S_eNR = superficie edificable total de uso residencial en los núcleos rurales delimitados en el plan general (m^2 edificables de uso residencial).

2. Cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo urbano consolidado (S_eUC):

La superficie edificable de uso residencial en el suelo urbano consolidado se deducirá de la aplicación directa de las ordenanzas establecidas por el plan general para esta clase de suelo, sobre las parcelas correspondientes.

3. El cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo urbano no consolidado (S_eUNC) se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 64.5 y 120 y de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_eUNC = \sum_{i=1}^n E_i \times S_i$$

Siendo:

S_eUNC = superficie total edificable de uso residencial en ámbitos de suelo urbano no consolidado (m^2 edificables de uso residencial).

E_i = Edificabilidad de uso residencial asignada al ámbito i .

S_i = superficie de uso residencial del ámbito i .

i = identificación del ámbito concreto de suelo urbano no consolidado.

n = número total de ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

4. El cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo urbanizable (S_eURB) se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 64.5 y 129 y de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_eURB = \sum_{i=1}^n E_i \times S_i$$

Siendo:

S_eURB = superficie total edificable de uso residencial en sectores de suelo urbanizable (m^2 edificables de uso residencial).

E_i = edificabilidad de uso residencial asignada al sector i .

S_i = superficie de uso residencial del sector i .

i = identificación del sector concreto.

n = número total de sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

Este cálculo incluirá los sectores de suelo urbanizable de uso residencial que el plan general proyecte para dar respuesta a las necesidades de crecimiento de la población, y aquellos que proyecte con la finalidad de completar la estructura urbanística.



www.civil-mercantil.com

5. Cálculo de la superficie total edificable de uso residencial en el suelo de núcleo rural (S_{eNR}):

Se realizará teniendo en cuenta, para cada núcleo rural, los datos establecidos por el plan general según su ordenanza de aplicación, y la superficie total edificable que se deduce del cálculo de la consolidación realizado según lo dispuesto en el artículo 35.

$$S_{eNR} = NTP \times SMV \times F_C$$

Siendo:

S_{eNR} = superficie total edificable de uso residencial en el suelo de núcleo rural (m² edificables de uso residencial).

NTP = número total de parcelas edificables en el núcleo, según el método establecido en el plan para la justificación de la consolidación de los distintos núcleos delimitados, de acuerdo con el artículo 35.

SMV = superficie media de la vivienda permitida en el núcleo. Salvo que el plan establezca justificadamente otro valor, se considerará un promedio de 200 m² edificables de uso residencial para cada parcela.

F_C = factor de corrección, que tendrá un valor de 0,75. Este factor corrige las posibles desviaciones por el cómputo del viario y la consideración de que parte de las edificaciones puedan dedicarse a usos distintos del residencial.

Artículo 68. *Justificación de los desarrollos residenciales propuestos por el plan general en el suelo urbanizable.*

1. De acuerdo con lo establecido en las directrices de ordenación del territorio, el plan general deberá fundamentar sus previsiones de desarrollos de carácter residencial en un diagnóstico justificado de la necesidad de nuevas viviendas en el horizonte temporal establecido en su estrategia de actuación que, a tal efecto, deberá fundamentarse en las previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia.

En este sentido, el plan general deberá justificar los suelos urbanizables de carácter residencial que prevea. No se consideran en esta justificación los suelos urbanos y de núcleo rural.

2. Para justificar las necesidades residenciales del ayuntamiento y la capacidad residencial derivada de las edificabilidades asignadas por el plan a los diferentes sectores de suelo urbanizable propuestos, el plan general considerará, al menos, los siguientes datos de partida:

a) El plan general deberá establecer un horizonte temporal (H_p) para el desarrollo de sus previsiones. Salvo que justificadamente se establezca otro diferente, se considerará un horizonte de 16 años.

b) El plan general deberá cuantificar y analizar el parque actual de vivienda y su estado de ocupación, diferenciando:



www.civil-mercantil.com

1.º Parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado (PVE). En su documento del análisis del modelo de asentamiento poblacional, el plan deberá aportar los datos relativos al número de viviendas existente en las distintas clases y categorías de suelo, y en concreto, en el suelo urbano consolidado.

2.º El número de viviendas vacías (VB). Considerando como tal toda vivienda que permanece sin ser ocupada está disponible para la venta o alquiler o incluso abandonada (dato disponible en el IGE).

3.º El tamaño medio de la vivienda (tmV) en el momento de la redacción del plan (dato disponible en el IGE para cada ayuntamiento). En el caso de no justificarse otro dato se considerará una superficie media de 100 metros cuadrados edificables de uso residencial por cada vivienda.

c) Para la justificación de las necesidades de vivienda, el plan general tendrá en cuenta:

1.º La tasa anual de crecimiento de la población residente (TAP), en función del crecimiento vegetativo y del saldo migratorio del municipio (Dato disponible en el IGE para cada ayuntamiento). En caso de que no se justifique otro dato, se considerará la evolución de la población municipal en los últimos 16 años.

2.º El tamaño medio del hogar (tmH), en el momento de la redacción del plan (dato disponible en el IGE para cada ayuntamiento). En el caso de no justificarse otro dato, se considerará una ratio de 2,5 personas/vivienda.

3.º El porcentaje de vivienda de segunda residencia (VS). Dentro de la previsión de suelo para uso residencial el plan general podrá prever, a mayores de la resultante de las necesidades derivadas del incremento de la población, un porcentaje de vivienda de segunda residencia. Esta previsión no podrá ser superior al 20 % del número de viviendas nuevas necesarias (VNN), calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.c) de este artículo.

d) Estos datos, junto con el cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general, se recogerán dentro de la memoria del mismo.

La totalidad de los extremos anteriores se basará en datos objetivos, empíricamente comprobables, obtenidos por procedimientos científicos de observación o análisis, cuyas fuentes de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la memoria de manera expresa.

Podrán emplearse, a estos efectos, los datos publicados por el Instituto Gallego de Estadística (IGE) sin perjuicio de la posibilidad de que el ayuntamiento justifique la utilización de estudios más adecuados o actualizados al momento de la redacción del planeamiento.

e) Dentro de sus previsiones de crecimiento en suelo urbanizable a justificar, el plan general deberá considerar la superficie total edificable de uso residencial propuesta para los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable (S_eURB), resultado de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad residencial correspondientes sobre los sectores de suelo urbanizable residenciales propuestos.

Para el cálculo de esta superficie se estará a lo dispuesto en el cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general en el artículo 67.4.

3. La justificación de los nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable propuestos para permitir el crecimiento de la población se realizará comprobando que la superficie edificable total de uso residencial en ámbitos de suelo urbanizable propuesta por el plan general para permitir dicho crecimiento es menor o igual que la superficie edificable total



www.civil-mercantil.com

de uso residencial necesaria en el ayuntamiento, calculada según sus características particulares, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_eURB_c \leq S_eRN$$

Siendo:

S_eURB_c = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable destinados a permitir el crecimiento de la población (m^2 edificables de uso residencial), calculado según la fórmula establecida en el artículo 67.4, pero considerando sólo los sectores destinados al fin descrito.

S_eRN = superficie edificable total de uso residencial necesaria en el ayuntamiento correspondiente (m^2 edificables de uso residencial).

a) Se calculará la superficie de uso residencial necesaria para el ayuntamiento correspondiente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$S_eRN = NRVN \times tmV$$

Siendo:

S_eRN = superficie de uso residencial necesaria en el ayuntamiento correspondiente (m^2 edificables de uso residencial).

$NRVN$ = necesidad real de vivienda nueva (viviendas).

tmV = tamaño medio de la vivienda (m^2 edificables de uso residencial/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

b) Se calculará la necesidad real de vivienda nueva ($NRVN$) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$NRVN = VNN + VS - VB$$

Siendo:

$NRVN$ = necesidad real de vivienda nueva (viviendas).

VNN = número de viviendas nuevas necesarias (viviendas).

VS = necesidad de vivienda de segunda residencia, calculada según el apartado f) de este número (viviendas).

VB = Número de viviendas vacías (viviendas) (dato del plan general, según IGE o similar).

c) El número de viviendas nuevas necesarias (VNN) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VNN = \Delta P / tmH$$

Siendo:



www.civil-mercantil.com

VNN = número de viviendas nuevas necesarias (viviendas).

ΔP = incremento de población (habitantes).

tmH = tamaño medio del hogar (habitantes/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

d) El incremento de la población (ΔP) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\Delta P = T_{AP} \times H_P$$

Siendo:

ΔP = incremento de población (habitantes).

T_{AP} = tasa de variación anual de la población residente (habitantes/año).

H_P = horizonte del plan general (años).

e) La tasa de variación anual de la población residente (T_{AP}) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$T_{AP} = (P_f - P_i) / T$$

Siendo:

T_{AP} = la tasa anual de crecimiento de la población residente (habitantes/año).

P_i = número de habitantes en el año inicial del período temporal considerado (i) (habitantes) (dato del plan general, según IGE o similar).

P_f = número de habitantes en el año final del período temporal considerado (f) (habitantes) (dato del plan general, según IGE o similar).

T = período temporal considerado. De no justificarse otro, será de los últimos 16 años (años).

f) La necesidad de vivienda de segunda residencia (VS) se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VS = \% VNN$$

Siendo:

VS = necesidad de vivienda de segunda residencia.

% = tanto por ciento de vivienda de segunda residencia prevista por el plan general. No podrá ser superior al 20 % del número de viviendas nuevas necesarias.

VNN = viviendas nuevas necesarias calculadas en el apartado c) del número 3 de este artículo (viviendas).

4. En todo caso, el plan general podrá proponer los suelos urbanizables que considere necesarios para completar su estructura urbanística, con independencia de los establecidos por necesidades de crecimiento de la población, con las siguientes limitaciones:

a) En municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes, el ayuntamiento podrá proponer desarrollos residenciales en suelo urbanizable para completar su estructura



www.civil-mercantil.com

urbanística, siempre que el número total de viviendas propuestas en su conjunto no sea superior al 20 % del parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado en el momento de la redacción del plan general.

b) En el resto de municipios, el número total de viviendas propuestas en suelo urbanizable para completar su estructura urbanística no podrá ser superior al 10 % del parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado en el momento de la redacción del plan general.

c) A tal efecto, se justificará que:

$$nVPU \leq \% PVE$$

Siendo:

nVPU = número de viviendas propuestas por el plan general para el suelo urbanizable destinado a completar su estructura urbanística (viviendas).

% = el porcentaje máximo establecido en el apartado a) o b) del número 4 de este artículo, en función de la población del municipio en el momento de la redacción del plan.

PVE = parque de viviendas existente en el suelo urbano consolidado (viviendas) (dato del plan general. Análisis del modelo del asentamiento poblacional).

c.1) Se calculará el número de viviendas propuesto por el plan general para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable destinados a completar su estructura urbanística (nVPU) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$nVPU = S_eURB_E / tmV$$

Siendo:

nVPU = el número de viviendas propuesto por el plan general para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable destinado a completar su estructura urbanística (viviendas).

S_eURB_E = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable destinados a completar la estructura urbanística (m² edificables de uso residencial), calculado según la fórmula establecida en el artículo 67.4, pero considerando sólo los sectores destinados al fin descrito.

tmV = tamaño medio de la vivienda (m² edificables de uso residencial/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

5. En cualquiera caso, se potenciarán las propuestas que tengan por objeto la rehabilitación y reutilización del parque de viviendas existente, especialmente en aquellos ayuntamientos en los que los datos recabados según el apartado 2.b) del presente artículo, pongan de manifiesto la existencia de un elevado número de viviendas vacías.

6. Los objetivos del plan deben dar respuesta a las necesidades reales del municipio, partiendo de un análisis de la situación y proponiendo vías de desarrollo sostenibles que potencien la revalorización de lo existente frente a los nuevos crecimientos.

Artículo 69. *Reservas de suelo para sistemas locales.*



www.civil-mercantil.com

1. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para los siguientes sistemas locales, al servicio del polígono o sector:

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.

- En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo (artículo 42.2.a) de la LSG).

Los espacios libres y zonas verdes que formen parte de estas reservas mínimas deberán cumplir las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 70.

b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario o industrial: la superficie que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo (artículo 42.2.b) de la LSG).

Las reservas de suelo para sistemas locales, en los ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, se realizarán teniendo en cuenta las necesidades que se generen en el ámbito de actuación y atendiendo a las relaciones del ámbito con el entorno en el que se localiza.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público (artículo 42.2.c) de la LSG).

d) Para arbolado:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el planeamiento de desarrollo (artículo 42.2.d) de la LSG).

Se entenderá que el uso terciario, para la aplicación de las reservas mínimas establecidas en los apartados a), b) y d), es todo aquel uso terciario distinto del hotelero.

2. La reserva mínima de arbolado establecida en el apartado anterior se localizará teniendo en cuenta:

a) Cuando el uso predominante sea el residencial u hotelero, el arbolado deberá situarse preferentemente en los espacios libres y zonas verdes o en los itinerarios peatonales.

b) Cuando el uso predominante sea el industrial o el terciario distinto del hotelero, el arbolado se situará, preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a

www.civil-mercantil.com

las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

3. El plan que contenga la ordenación detallada deberá concretar la situación de la reserva de arbolado, teniendo en cuenta las previsiones necesarias para su materialización, en las zonas que a tal efecto reserve el plan.

4. Estas reservas para sistemas locales tienen carácter de mínimos, de manera que los planes siempre podrán establecer mayores exigencias.

5. Asimismo, el plan que contenga la ordenación detallada deberá hacer las reservas de suelo necesarias para los sistemas locales de infraestructuras de comunicación y redes de servicios, en función de las necesidades que genere el nuevo ámbito o sector.

Artículo 70. *Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de espacios libres y zonas verdes.*

1. A efectos del cumplimiento de las reservas mínimas establecidas para el sistema general y local de espacios libres y zonas verdes, podrán computarse los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como jardines, áreas de juego, paseos peatonales y parques, de uso y titularidad públicos que cumplan las condiciones establecidas en los números siguientes.

2. Zonas verdes.

Las reservas mínimas de suelo para zonas verdes públicas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.

b) Tener las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales en, al menos, el 50 % de su superficie. En el caso de las áreas de juego podrá reducirse este porcentaje hasta el 25 %.

c) Su posición será la que preste mejor servicio a las personas residentes y usuarias, garantizando su accesibilidad de acuerdo con la normativa sectorial en la materia.

d) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de estricta funcionalidad viaria como las rotondas e isletas.

e) Deberán dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

f) Estarán localizados al aire libre, aunque se permitirá la colocación de estructuras de cubrición en parte del espacio.

3. Dentro de las zonas verdes se consideran las siguientes tipologías:

a) Áreas de juego: son terrenos localizados al aire libre y dotados del mobiliario y características adecuadas para ser destinados a juegos infantiles o a deporte al aire libre. En todo caso tendrán consideración de sistema local.



www.civil-mercantil.com

Las áreas de juego deberán tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 12 metros, con un ancho mínimo de 10 metros en todo caso.

Además, deberán estar equipadas con el mobiliario y/o elementos de juego adecuados para el desarrollo de la actividad prevista, cumpliendo las condiciones que establezca la normativa sectorial de aplicación.

b) Parques y jardines: son espacios caracterizados por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Se consideran dentro de esta categoría los viveros y huertas urbanos colectivos. Podrán tener la consideración de sistema local o de sistema general.

Los jardines deberán tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 30 metros, con un ancho mínimo de 15 metros en todo caso.

Los parques deberán tener una superficie mínima de 25.000 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 100 metros, con un ancho mínimo de 25 metros en todo caso.

El sistema general de espacios libres y zonas verdes contará, como mínimo, con un parque por cada 25.000 habitantes previstos en total por el plan general en su horizonte temporal.

c) Paseos peatonales: son terrenos de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y la estancia de las personas.

Los paseos peatonales deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y unas dimensiones de ancho-largo mínimos de 10 y 50 metros respectivamente.

En los sectores y ámbitos de superficie superior a 20.000 metros cuadrados, el conjunto de áreas de juego y paseos peatonales no podrá representar más del 50 % de la superficie total computable de las reservas de suelo para zonas verdes.

4. Espacios libres: son los espacios que no cumplen las condiciones para ser considerados zonas verdes, pero que pueden formar parte de las reservas de suelo de este sistema.

Estos elementos son las plazas y las áreas peatonales: son espacios caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana. Podrá admitirse la colocación de estructuras de cubrición de parte del espacio.

Los espacios libres deberán tener garantizado el adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.7.

Deberán tener una superficie mínima de 500 metros cuadrados y admitir la inscripción de una circunferencia de Ø 20 metros, con un ancho mínimo de 20 metros en el caso de las plazas, y de 15 metros en el caso de las áreas peatonales.

5. Las reservas mínimas para los sistemas de espacios libres y zonas verdes se realizarán sin computar el viario.

6. A fin de justificar las reservas de suelo para el sistema general, y para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, la superficie considerada de espacios libres no podrá ser superior al 25 % del sistema en el ámbito correspondiente, debiendo corresponder como mínimo el 75 % de la reserva a zonas verdes.



www.civil-mercantil.com

7. En el interior de los espacios libres y de las zonas verdes públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles y complementarios con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilizaciones que excluyan o limiten su uso público. En este sentido sólo se permitirán pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.

A tal efecto se consideran pequeñas instalaciones aquellas que se desarrollen en una sola planta y cuya superficie construida total cerrada no exceda los 200 metros cuadrados. Asimismo, la superficie total del conjunto de las citadas instalaciones será siempre inferior al 5 % de la superficie del espacio libre o zona verde en la que se sitúen.

No estarán sometidas a estas limitaciones las pistas deportivas al aire libre que no tengan edificación asociada y sean de titularidad y uso públicos, que podrán formar parte de los espacios libres y zonas verdes en todo caso.

Artículo 71. Condiciones de las reservas de suelo para el sistema de equipamientos.

1. Formarán parte de los sistemas general y local de equipamientos las edificaciones e instalaciones de uso y titularidad públicos que podrán tener alguno de los usos definidos a continuación:

- a) Sanitario-asistencial: instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
- b) Educativo: centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.
- c) Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios y otros de análoga finalidad.
- d) Deportivo: instalaciones para la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.
- e) Administrativo-institucional: edificios institucionales y dependencias administrativas judiciales y otras de análoga finalidad.
- f) Servicios públicos: protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.
- g) Dotacional múltiple: calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se les asigna un uso específico en el momento de la redacción del planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.

2. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos públicos y su superficie mínima no están sujetas a estándares genéricos; serán fijados por el plan correspondiente, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del ámbito de planeamiento y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, pudiendo los planes optar por una calificación genérica como equipamiento de uso dotacional múltiple cuando convenga dejar la definición del uso específico de la dotación para un momento posterior a la redacción del plan.

3. Los equipamientos de uso y/o titularidad privados no formarán parte de los sistemas general y local de equipamientos, y podrán tener usos distintos de los contemplados en el apartado 1, como el religioso o el recreativo y de relación social, en el que se incluirían, por ejemplo, las instalaciones de las asociaciones vecinales y deportivas, los zoológicos y los parques de atracciones.

Artículo 72. Equipamientos de ámbito funcional superior al del plan general.



www.civil-mercantil.com

1. El plan general señalará, de conformidad con la normativa sectorial, aquellos edificios e instalaciones al servicio de ámbitos superiores al ordenando por el mismo, cuya implantación pueda influir de manera sustancial en la configuración y desarrollo del territorio, tales como centros y zonas de interés para la defensa e instalaciones militares, parques de bomberos, penitenciarías, centros hospitalarios, universidades y otros análogos.

Los terrenos precisos para el establecimiento de las instalaciones a las que se refiere este artículo se obtendrán de la manera que se establezca en la normativa aplicable en cada caso.

En los casos en que su destino sea público y el ayuntamiento lo estime oportuno, podrá considerar la obtención del suelo destinado a estos equipamientos por alguno de los procedimientos de gestión urbanística previstos en este reglamento.

2. El plan general calificará estos elementos, siempre que sean de uso y titularidad públicos, como parte del sistema general de equipamientos, pero no podrá considerar su superficie a efectos de justificar las reservas mínimas establecidas en los artículos 66 y 69.

Artículo 73. Condiciones del sistema de infraestructuras de comunicación.

1. Las características de los elementos del sistema de infraestructuras de comunicación serán las que establezca la normativa sectorial que las regule en cada caso.

El plan general deberá tener en cuenta lo establecido por dicha normativa sectorial en lo referente a la situación de la línea límite de edificación respecto del trazado de las correspondientes infraestructuras de comunicación, especialmente la viaria y ferroviaria. Asimismo, tendrá en consideración lo dispuesto en los estudios informativos aprobados en materia de infraestructuras, en los términos previstos en la normativa sectorial.

2. En los nuevos desarrollos urbanísticos, el sistema de infraestructuras de comunicación cumplirá las condiciones establecidas en los artículos siguientes, respecto de las características de los elementos que lo componen.

3. En todo caso, se respetarán las condiciones exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 74. Características del viario de los nuevos desarrollos.

1. En los nuevos desarrollos, el diseño de la red viaria no incluida en la red de carreteras reguladas por la normativa sectorial estatal, autonómica o local se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales y funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial de aplicación en el medio urbano:

a) Existirá un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de las vías no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan grandes movimientos de tierra que den lugar a desmontes y/o terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Las áreas peatonales deberán estar diferenciadas del tránsito rodado, siendo compatible la utilización de soluciones de plataforma única, y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente a los medios de transporte motorizados.

c) El nuevo viario se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales:



www.civil-mercantil.com

c.1) El ancho mínimo de las vías con circulación rodada en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización cumplirá las siguientes condiciones:

1.º En los sectores y ámbitos de uso residencial u hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 10 metros.

2.º En los sectores y ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 12 metros.

3.º Las glorietas y cruces se diseñarán garantizando el acceso de vehículos grandes como son los correspondientes a emergencias, bomberos y servicios municipales.

c.2) La distancia entre alineaciones, en las vías de uso peatonal exclusivo o con circulación restringida al acceso a garajes y vehículos de emergencia, no podrá ser inferior a 6 metros.

c.3) En los nuevos desarrollos, las aceras que se proyecten tendrán un ancho mínimo de 2 metros, contados desde la arista exterior del bordillo.

c.4) Los carriles destinados a la circulación de vehículos tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros.

c.5) Las bandas específicas para carrilbici tendrán un ancho mínimo de 1,60 metros cuando sean de un único sentido, y de 2,20 metros en el caso de ser de doble sentido, de acuerdo con el diseño de la vía.

2. En los sectores de suelo urbanizable, las vías principales deberán incorporar carrilbici, que se conectará con los de la misma categoría existentes en el entorno, en su caso.

Artículo 75. Características de la dotación de aparcamientos.

1. Las plazas de aparcamiento de carácter privado se localizarán dentro de las parcelas, en la proporción establecida en el artículo 69.1.c).

2. Asimismo, se reservará el suelo necesario para localizar las plazas de aparcamiento de carácter público, en la proporción establecida en el mismo artículo, las cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se localizarán en los espacios públicos anexos al viario, o en espacios de uso exclusivo aparcamiento que cumplan las siguientes condiciones:

1.º La superficie mínima considerada por plaza de aparcamiento, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 metros cuadrados, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos en relación con el uso predominante del ámbito o sector, o con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2.º En las superficies de aparcamiento situadas al aire libre se insertará una malla de arbolado, a razón, como mínimo, de 1 árbol por cada 3 plazas. Este arbolado podrá descontarse de la dotación mínima exigida en el artículo 69.

b) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de dimensiones 2,20 × 4,50 metros para las plazas dispuestas en cordón y 2,40 × 4,50 metros para las dispuestas en batería o espina.



www.civil-mercantil.com

c) En caso de que se proyecten aparcamientos públicos en el subsuelo, estos deberán cumplir las condiciones dimensionales y funcionales mínimas exigidas para los garajes en la normativa de habitabilidad de viviendas de Galicia.

d) Se respetarán las condiciones y las reservas mínimas de plazas de aparcamiento accesibles exigidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 76. Condiciones del sistema de infraestructuras de redes de servicios.

1. Respecto del sistema de infraestructuras de redes de servicios, y con el fin de determinar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas, las compañías suministradoras y distribuidoras establecerán, en el momento de la redacción del plan general de ordenación municipal, una estimación de las necesidades y del coste de las infraestructuras asociadas a los desarrollos urbanísticos propuestos.

A tal efecto, las empresas suministradoras y distribuidoras emitirán el informe establecido en el artículo 162.g) sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación de los planes de desarrollo del plan general.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar las infraestructuras necesarias para el abastecimiento eléctrico, de gas, de agua, saneamiento, telecomunicaciones y de otros servicios, en su caso, para lo que deberán prever y cuantificar el aumento de la demanda del servicio en todos los ámbitos de nuevos desarrollos propuestos.

3. Cualquier nuevo desarrollo residencial, industrial o terciario preverá obligatoriamente dos redes de evacuación de aguas, separadas e independientes, para aguas pluviales y para aguas residuales. Se incluirán las técnicas de drenaje urbano sostenible para garantizar de una manera cualitativa y cuantitativa la vuelta del agua pluvial al medio receptor, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.

4. Las redes de evacuación de aguas residuales para nuevos desarrollos urbanísticos conducirán a elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplan los límites ambientales establecidos legalmente.

5. En las obras de urbanización, siempre que sea la opción de mayor eficiencia global, y conforme a la normativa sectorial aplicable, se contemplará en el diseño de las redes de servicios que su trazado sea mediante galerías subterráneas o zanjas compartidas.

6. No se permitirá la colocación de centros de transformación de electricidad en superficie en los espacios públicos (viajeros, espacios libres y zonas verdes).

Artículo 77. Reserva de vivienda protegida.

1. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.1) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.2) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

www.civil-mercantil.com

En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b.3) de la ley, no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección (artículo 42.9 de la LSG).

2. Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el *Diario Oficial de Galicia* (artículo 42.9 de la LSG).

En cualquier caso, el porcentaje de reserva total del ayuntamiento que recojan los planes generales deberá ajustarse, en cuanto a su distribución por tipos de vivienda, a los porcentajes que para cada uno de ellos figuren en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en el municipio.

3. Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecido en el plan general respecto al último publicado, el Pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, habrá de acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (artículo 42.9 de la LSG).

4. Estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este artículo aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que en la totalidad del municipio superen las 300 viviendas (artículo 42.9 de la LSG).

5. Las reservas para la construcción de viviendas protegidas habrán de localizarse favoreciendo el principio de cohesión social y con arreglo a las siguientes reglas en función de la clasificación del suelo:

- En el suelo urbano no consolidado habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el distrito.
- En el suelo urbanizable habrá de acreditarse el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida en el sector (artículo 42.10 de la LSG).

Artículo 78. Normas de calidad ambiental y paisajística.

1. El planeamiento urbanístico garantizará las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales, respetando las condiciones mínimas fijadas (artículo 43.1 de la LSG), de acuerdo con las condiciones mínimas establecidas en la correspondiente normativa sectorial de aplicación en estas materias.

2. En todo caso, se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos (artículo 43.1 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en el anexo I, respecto de la definición de los conceptos de sótano, semisótano, planta baja, planta piso y rasante, o a su definición establecida por el planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este reglamento, en su caso.

3. En relación con el apartado anterior, el planeamiento establecerá un criterio para la medición de las alturas que, en todo caso, respetará las siguientes condiciones:

a) Para la medición de las alturas se establecerán dos tipos de unidades: distancia vertical y número de plantas. Cuando el planeamiento señale ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

b) Se establecerá la cota de referencia u origen, según la definición contemplada en el anexo I.

c) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada y se medirán a partir de la cota de referencia, no pudiendo haber en los extremos de cada una de las fachadas variaciones superiores a 1 metro sobre la altura máxima permitida, debiéndose en caso contrario escalonar la construcción adaptándola al perfil de la vía o del terreno de forma que cada trecho de fachada cumpla con esta limitación. El mismo criterio se seguirá para la prolongación de las plantas bajas respecto de su altura.

Se excluye de esta condición el ancho de la formación de portales de garaje, siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

d) A efectos de la medición por el número de plantas, se contabilizarán las plantas piso y baja.

4. El planeamiento urbanístico procurará una razonable y equilibrada articulación de usos, actividades y tipologías edificatorias compatibles (artículo 43.2 de la LSG).

5. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, para los que se prevean usos residenciales, incluso cuando estos usos no sean mayoritarios, los planes establecerán una reserva mínima de edificabilidad para uso comercial igual o superior al 1 % de la edificabilidad residencial del ámbito o sector de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.3 de la Ley 13/2010, de 17 de diciembre, de comercio interior de Galicia.

6. El planeamiento que establezca la ordenación detallada tendrá en cuenta las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones públicas y privadas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (artículo 43.3 de la LSG).

7. El planeamiento urbanístico deberá fijar la altura máxima de las edificaciones en proporción a las dimensiones de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas (artículo 43.4 de la LSG).

A tal efecto, en los suelos urbanizables y en los suelos urbanos no consolidados en los que sean necesarios procesos de urbanización, la altura de las fachadas no podrá ser superior al ancho de la vía o espacio público al que den de frente, cuando el conjunto de las fachadas ocupe más del 50 % de la longitud del frente de dicha vía o espacio público.



www.civil-mercantil.com

8. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios (artículo 43.5 de la LSG).

El plan general establecerá las condiciones necesarias para que en las rehabilitaciones y en las actuaciones integrales sobre las fachadas de edificios existentes se eliminen los tendidos vistos de instalaciones.

Asimismo, el planeamiento preverá el soterramiento de las instalaciones relativas a los servicios públicos en las áreas de especial protección, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial de aplicación.

9. El planeamiento procurará evitar las medianeras vistas, promoviendo siempre que sea posible, el remate de las existentes y evitando la aparición de otras nuevas.

SECCIÓN 2.ª DIVISIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 79. *División del suelo urbano y urbanizable.*

1. El plan general dividirá la totalidad del suelo urbano en distritos, en atención a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y la accesibilidad universal de la población a las dotaciones, utilizando preferentemente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas (artículo 44.1 de la LSG).

2. El suelo urbanizable se dividirá en sectores a efectos de su ordenación detallada y aplicación de los estándares establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero (artículo 44.2 de la LSG) y recogidos en este reglamento.

La delimitación de los sectores se realizará teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Los sectores se delimitarán utilizando preferentemente los límites de los sistemas generales y los elementos naturales determinantes, de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística del plan general y resulte viable técnica y económicamente el cumplimiento de los estándares urbanísticos (artículo 44.2 de la LSG).

b) Siempre que sea posible se incluirán parcelas completas para facilitar la ulterior gestión urbanística.

c) No se podrán delimitar sectores de suelo urbanizable en terrenos que presenten una pendiente media igual o superior al 50 %.

d) No se podrán delimitar sectores de uso residencial que no sean contiguos al suelo urbano existente, o a suelos urbanizables residenciales en fase de urbanización.

A tal efecto, se considera que un sector es contiguo al suelo urbano o a suelos urbanizables residenciales en fase de urbanización cuando exista una relación física de continuidad entre ambos que posibilite la integración del citado sector en la trama urbana existente, una vez que se lleve a cabo su desarrollo.

En caso de que exista un elemento natural o de infraestructura entre ambos se justificará, para garantizar la continuidad, que este no representa una barrera que suponga el aislamiento del nuevo sector respecto de la estructura urbana existente.



SECCIÓN 3.^a INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 80. *Instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través del Plan básico autonómico, los planes básicos municipales y los planes generales de ordenación municipal, así como a través de sus instrumentos urbanísticos de desarrollo (artículo 45 de la LSG).

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán redactarse en coherencia con las directrices de ordenación del territorio, el Plan de ordenación del litoral y los demás instrumentos de ordenación del territorio que se aprueben al amparo de la Ley de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 81. *Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones:

- a) El Plan básico autonómico.
- b) Los planes generales de ordenación municipal.
- c) Los planes que requieran una evaluación por afectar de manera apreciable a espacios de la Red Natura 2000, en los términos previstos en su legislación reguladora.
- d) Los comprendidos en el apartado siguiente, cuando así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o cuando así lo solicite el promotor (artículo 46.1 de la LSG).

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de planeamiento mencionados en el apartado anterior (artículo 46.2.a) de la LSG).

A tal efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entiende por modificaciones menores aquellos cambios en las características de los planes aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

b) El planeamiento de desarrollo, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión (artículo 46.2.b) de la LSG).

c) Los demás planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no encajen en los supuestos del apartado anterior, tales como los planes básicos municipales (artículo 46.2.c) de la LSG).

SECCIÓN 4.^a DISPOSICIONES COMUNES EN LA ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 82. *Cartografía.*

La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible



www.civil-mercantil.com

en el Instituto de Estudios del Territorio. Cuando la misma no esté suficientemente actualizada o detallada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico deberá producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo con las normas cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Instituto de Estudios del Territorio a efectos de su incorporación a la base de datos correspondiente.

A tal efecto, la cartografía será entregada al órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el momento de la solicitud de los informes sectoriales autonómicos.

Artículo 83. Sencillez y proporcionalidad en la documentación.

El contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez, legibilidad y proporcionalidad en relación con las características del ámbito.

En el caso de la redacción de planes generales de ordenación municipal, se aplicarán estos principios en función de las características del ayuntamiento por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al paisaje o al patrimonio cultural o natural.

El contenido de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se redactará con arreglo a los mismos principios, según las características de su naturaleza y ámbito territorial.

Artículo 84. Colaboración administrativa.

1. Las administraciones públicas, sus entidades dependientes y las empresas suministradoras y distribuidoras de servicios públicos deberán colaborar en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, facilitando al ayuntamiento cuanta información le solicite a tal efecto, salvo que esté sujeta a restricciones legales de acceso.

2. Las administraciones públicas y los particulares que pretendan elaborar instrumentos de planeamiento urbanístico podrán requerir al ayuntamiento para que solicite la información necesaria de las entidades citadas en el apartado anterior, información que deberá ser facilitada en el plazo máximo de dos meses.

Artículo 85. Redacción de los instrumentos de planeamiento.

1. La redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico se efectuará por facultativos o facultativas con la correspondiente titulación universitaria (artículo 51.1 de la LSG).

A tal efecto, deberán ser redactados por personas o equipos multidisciplinares que serán o en los que al menos un miembro de los mismos deberá ser, arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos, o tendrá el grado en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos.

2. La redacción del proyecto de plan general habrá de ser realizada por un equipo multidisciplinar formado por un mínimo de tres especialistas con titulación universitaria de segundo o tercer ciclos, de los cuales, al menos, uno de ellos tendrá que ser arquitecto o arquitecta o ingeniero o ingeniera de caminos, canales y puertos o tener el grado en arquitectura o ingeniería de caminos, canales y puertos (artículo 51.1 de la LSG).

www.civil-mercantil.com

3. El Plan básico autonómico y los planes básicos municipales serán redactados por equipos multidisciplinares de la misma condición que los exigidos para la redacción del plan general de ordenación municipal.

4. En el caso de modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento relacionados en los apartados anteriores, o de la redacción o modificación de sus instrumentos de desarrollo, estos podrán ser redactados por las personas o equipos determinados en el apartado 1 de este artículo.

SECCIÓN 5.ª SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Artículo 86. *Suspensión de licencias.*

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán acordar la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, a fin de estudiar su formulación, revisión o modificación. Esta suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año.

El acuerdo de suspensión deberá publicarse en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia (artículo 47.1 de la LSG).

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico determinará, por sí solo, la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos del territorio objeto de planeamiento en el caso en que las nuevas determinaciones del mismo supusiesen la modificación de la ordenación urbanística vigente. A estos efectos, determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde dicha aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del planeamiento (artículo 47.2 de la LSG).

En consonancia con lo dispuesto en el apartado 1, debe entenderse que la suspensión determinada por el acuerdo de aprobación inicial del planeamiento también estará referida a las licencias de parcelación, edificación y demolición.

3. En ambos casos, la suspensión podrá referirse a todas o a alguna de las actividades citadas, y no afectará:

a) A las obras de mantenimiento, conservación y reforma, salvo en el caso de obras de rehabilitación integral que sean equiparables a la reconstrucción total del edificio no justificadas en razones de urgencia o que supongan un aumento del volumen edificado.

b) A las licencias de primera ocupación.

c) A los proyectos que cumplan simultáneamente el instrumento de planeamiento en vigor y la revisión o modificación del mismo, siempre que esta hubiera sido aprobada inicialmente.

d) A los actos sujetos al trámite de comunicación previa, siempre y cuando se trate de obras o actos para la implantación de usos o actividades autorizados por el nuevo planeamiento.



www.civil-mercantil.com

4. El documento en el que se recoja la suspensión incorporará un resumen ejecutivo, que deberá expresar, al menos, los siguientes extremos:

a) En caso de que haya ordenación proyectada, delimitación de los ámbitos en los que esta altera la vigente, con un plano de su situación y determinación del alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la duración de dicha suspensión.

c) El alcance de las licencias que suspende, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

5. Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión facultativa se redujese el ámbito afectado, el órgano administrativo competente que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo y/o actividades objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.

6. Extinguidos los efectos de la suspensión, en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones por idéntica finalidad, en el plazo de cuatro años (artículo 47.3 de la LSG).

A tal efecto, se entiende por idéntica finalidad la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico de la misma naturaleza y objetivos que el que motivó la primera suspensión, y que afecte o incluya el mismo ámbito de planeamiento.

7. En tanto dure la suspensión de licencias, podrán autorizarse usos y obras provisionales en los términos del artículo 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 204 de este reglamento (artículo 47.5 de la LSG).

Artículo 87. Derecho de indemnización por suspensión de licencias.

1. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del plan que conlleve este efecto suspensivo, el órgano municipal competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y la notificación de la misma a aquellos que hubiesen presentado solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de la adopción del acuerdo de suspensión o de la aprobación inicial del plan.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que se encuentren dentro del plazo legal de resolución tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las cantidades correspondientes a los tributos municipales, siempre que su otorgamiento no fuese posible, por resultar incompatible con la nueva ordenación establecida, y se compruebe que el proyecto para el que se había solicitado licencia se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de presentar la solicitud (artículo 47.4 de la LSG).

A tal efecto, se entenderá por coste oficial de los proyectos el coste real de los mismos que el agente promotor pueda justificar por cualquier medio de prueba válido en derecho.

SECCIÓN 6.ª NORMAS TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 88. Objeto y contenido de las normas técnicas de planeamiento.

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto unificar los criterios técnicos para la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico, la



www.civil-mercantil.com

terminología y los conceptos urbanísticos generales, así como cualquier otra cuestión que precise aclaración u orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico (artículo 48.1 de la LSG).

2. Las normas técnicas de planeamiento tendrán el siguiente contenido:

a) La definición y concreción de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento o de las ordenanzas de edificación, así como en otros documentos escritos y en la rotulación y leyendas de los planos.

b) Las normas técnicas para la elaboración de la cartografía urbanística y para su tratamiento informático.

c) Los criterios, formatos y contenidos para la elaboración de los diferentes documentos que componen los instrumentos de planeamiento.

d) Las especificaciones exigidas respecto del formato de los documentos requeridos por el órgano ambiental para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

e) Cualquier otro que tenga como finalidad reducir el grado de discrecionalidad en la interpretación de los documentos de planeamiento urbanístico y facilitar su integración en los sistemas de información territorial y urbanística de Galicia.

Artículo 89. *Procedimiento de aprobación y alcance de las normas técnicas de planeamiento.*

1. Las normas técnicas de planeamiento serán elaboradas por la consellería competente en materia de urbanismo.

2. La aprobación de las normas técnicas corresponde a la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo, previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias (artículo 48.2 de la LSG).

Asimismo, se dará audiencia a los colegios profesionales con competencias en la redacción de los instrumentos de planeamiento, de acuerdo con este reglamento.

3. Las normas técnicas se aprobarán en los términos expuestos, previo sometimiento a informe por parte de la Comisión Superior de Urbanismo, que deberá ser emitido en un plazo de seis meses, y a un período de información pública por plazo no inferior a un mes.

4. Las normas técnicas de planeamiento tendrán carácter vinculante para la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, salvo que en ellas se disponga expresamente el contrario.

CAPÍTULO II

Plan básico autonómico

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 90. *Plan básico autonómico.*

1. El Plan básico autonómico es el instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia las afecciones



www.civil-mercantil.com

derivadas de la legislación sectorial e identificar los asentamientos de población existentes (artículo 49.1 de la LSG).

Asimismo, el Plan básico autonómico establecerá una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación, de acuerdo con sus determinaciones, recogidas en el apartado 3 de este artículo.

2. Este instrumento será de aplicación en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal, teniendo carácter complementario del planeamiento municipal (artículo 49.2 de la LSG).

En virtud de este carácter complementario, las determinaciones del Plan básico autonómico serán de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente.

3. El Plan básico autonómico contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Relación con los instrumentos de ordenación del territorio.
- b) Determinación de las afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio.
- c) Identificación de los asentamientos de población existentes.
- d) Regulación de los usos del suelo y de la edificación (artículo 49.3 de la LSG).

4. Los cambios derivados de modificaciones de las afecciones sectoriales y de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio vincularán al Plan básico autonómico, que tendrá que adaptarse a ellos. A tales efectos, la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo promoverá la actualización de su cartografía en consonancia con los cambios operados.

Artículo 91. *Relación con los instrumentos de ordenación del territorio.*

1. El Plan básico autonómico recogerá las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio, de manera que resulte clara su incidencia sobre cada zona del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Asimismo, plasmará las distintas áreas definidas en las directrices de ordenación del territorio, en el Plan de ordenación del litoral y en los demás instrumentos de ordenación del territorio aprobados de acuerdo con la Ley de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 92. *Afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio.*

1. El Plan básico autonómico recogerá todos los ámbitos de afección que sobre el territorio establezca la normativa sectorial de aplicación con incidencia en el planeamiento.

A tal efecto tendrá en consideración las afecciones que se deriven de la normativa sectorial en materia de aguas, costas, espacios naturales, montes, puertos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, de la política energética, de las telecomunicaciones, de conservación de la naturaleza, del paisaje, del patrimonio y de todas aquellas que puedan tener incidencia sobre el territorio.

2. Respecto de las afecciones derivadas de la normativa sectorial en materia de patrimonio cultural y natural, el Plan básico autonómico deberá identificar los elementos y

www.civil-mercantil.com

ámbitos objeto de protección que se encuentren contenidos en catálogos e inventarios oficiales.

El Plan básico autonómico identificará todos los bienes inmuebles del patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

3. La clasificación y categorización que sobre el suelo rústico lleven a cabo los planes básicos municipales deberán ser congruentes con las delimitaciones de las afecciones establecidas por el Plan básico autonómico.

Artículo 93. *Identificación de los asentamientos de población existentes.*

1. El Plan básico autonómico deberá identificar todos los asentamientos de población existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia.

A tal efecto, se considerará asentamiento de población existente todo aquel que sea singularizado, identificable y diferenciado administrativamente en los censos y padrones oficiales, y que tenga un topónimo reconocido en el nomenclátor oficial, con independencia de su carácter urbano o de núcleo rural.

2. El Plan clasificará los diferentes asentamientos de población de acuerdo con el sistema de asentamientos establecido en las directrices de ordenación del territorio, diferenciando:

- a) Los asentamientos del sistema de grandes ciudades.
- b) Los asentamientos del sistema urbano intermedio.
- c) Los nodos para el equilibrio del territorio.
- d) Los núcleos principales de los restantes ayuntamientos y parroquias rurales.
- e) Otros asentamientos.

3. La identificación de los asentamientos realizada por el Plan básico autonómico será la base para la delimitación y categorización de los núcleos rurales y de los terrenos que sean clasificados como suelo urbano consolidado por los planes básicos municipales.

4. El Plan básico autonómico incorporará directamente la identificación de los asentamientos ya delimitados por los instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de su redacción.

Artículo 94. *Regulación de los usos del suelo y de la edificación.*

El Plan básico autonómico establecerá una serie de ordenanzas tipo, que serán incorporadas a los planes básicos municipales en función de las características de cada ayuntamiento y de las clases y categorías de suelo que en él se delimiten.

Asimismo, podrán ser utilizadas como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal cuando se considere oportuno.

SECCIÓN 2.ª DOCUMENTACIÓN DEL PLAN BÁSICO AUTONÓMICO

Artículo 95. *Documentos del Plan básico autonómico.*



www.civil-mercantil.com

1. El Plan básico autonómico incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.
- b) Planos de delimitación de los ámbitos de aplicación de los instrumentos de ordenación del territorio.
- c) Planos de delimitación de las afecciones sectoriales.
- d) Plano de identificación de los asentamientos de población.
- e) Ordenanzas tipo de edificación y uso del suelo (artículo 49.4 de la LSG).
- f) Catálogo.

2. Los planos del Plan básico autonómico se realizarán a escala adecuada y dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

Artículo 96. Memoria justificativa.

1. Dentro de la documentación escrita del Plan básico autonómico se incorporará una memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.

2. La memoria desarrollará el siguiente contenido:

- a) Objetivos y fines del plan: se expondrán los objetivos y fines a satisfacer por el plan y los criterios establecidos para ello.
- b) Marco normativo: se establecerá el marco jurídico en el que se basa la redacción del plan, citando y analizando las determinaciones legales que configuran su contenido.
- c) Ámbito de aplicación: se establecerá el ámbito de aplicación y alcance del Plan básico autonómico.
- d) Cartografía y fuentes: se precisarán las características de las bases cartográficas y fuentes de información utilizadas en la redacción del plan.
- e) Determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y de la normativa sectorial con incidencia en el plan.
- f) Criterios para la identificación de los asentamientos de población existentes: el plan deberá incorporar en esta memoria un listado de los asentamientos identificados, ordenados por provincias y municipios, y clasificados según el sistema de asentamientos de las Directrices de ordenación del territorio, exponiendo los criterios seguidos para dicha identificación.
- g) Identificación de los elementos de interés cultural y natural: el Plan básico autonómico deberá identificar los elementos de interés cultural y natural que estén recogidos en los catálogos oficiales y sobre los que sean de aplicación determinaciones de carácter sectorial de las recogidas en dicho plan. A tal efecto, en esta memoria se incluirá un listado de los mismos, ordenado por provincias y ayuntamientos.
- h) Justificación de las determinaciones del plan respecto de la regulación de los usos del suelo y de la edificación.

Artículo 97. Planos de delimitación de los ámbitos de aplicación de los instrumentos de ordenación del territorio.



www.civil-mercantil.com

1. Dentro de la documentación gráfica del Plan básico autonómico se incorporará un conjunto de planos en los que se delimitarán, de modo claro e inequívoco, los ámbitos de aplicación de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio.

2. Este conjunto de planos recogerá, como mínimo:

- a) Las determinaciones de las directrices de ordenación del territorio con incidencia en el plan.
- b) Las determinaciones del Plan de ordenación del litoral con incidencia en el plan, entre otras, las delimitadas áreas de protección costera y los espacios de interés paisajístico.
- c) Las determinaciones de los diferentes planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal vigentes con incidencia en el plan.
- d) Las determinaciones de los demás instrumentos de ordenación del territorio que cuenten con aprobación definitiva y tengan incidencia en el plan.

Artículo 98. *Planos de delimitación de las afecciones sectoriales.*

1. Dentro de la documentación gráfica del Plan básico autonómico se incorporará un conjunto de planos en los que se delimitarán, de modo claro e inequívoco, los ámbitos de afección de las distintas normativas sectoriales vigentes.

2. Este conjunto de planos identificará los terrenos afectados por la normativa sectorial con incidencia en el planeamiento, y por al menos:

a) Los terrenos destinados a la localización de infraestructuras y a sus zonas de afección, tales como: las comunicaciones (carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos y otras infraestructuras territoriales de transportes) y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar a una parte del territorio conforme a lo indicado en la normativa de aplicación.

A tal efecto, el plan tendrá en cuenta los estudios informativos aprobados en materia de infraestructuras.

En estos planos se representarán las líneas límite del dominio público y las líneas límite de edificación establecidas por la normativa sectorial de aplicación.

b) Los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia.

c) Los terrenos protegidos por la legislación del patrimonio cultural, identificando todos los bienes inmuebles del patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

d) Los terrenos que hayan sido objeto de concentración parcelaria por resolución firme, diferenciando los de concentración agrícola y los de concentración forestal.

e) Los terrenos de alta productividad agropecuaria delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.

f) Los terrenos constituidos por montes vecinales mancomunados.

g) Los terrenos de alta productividad forestal delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ostente la competencia sectorial en materia forestal.



www.civil-mercantil.com

h) Los terrenos definidos como dominio público hidráulico en la legislación sectorial de aguas, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente.

i) Los terrenos que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas.

j) Los terrenos sometidos a algún régimen de protección por aplicación de la legislación de conservación de la naturaleza, o de la legislación reguladora de los espacios naturales, flora y fauna.

k) Los terrenos afectados por cualquier otra afección derivada de la aplicación de una norma sectorial con incidencia en el ámbito del Plan básico autonómico, como podrían ser las relativas a cementerios, defensa nacional, industrias extractivas y derechos mineros, explotación de hidrocarburos, pirotecnias y otras, que se consideren relevantes en la redacción del mismo.

Artículo 99. *Planos de identificación de los asentamientos de población.*

1. Dentro de la documentación gráfica del Plan básico autonómico se incorporará un conjunto de planos en los que se identificarán, de modo claro e inequívoco, los asentamientos de población existentes, clasificados según el sistema de asentamientos de las Directrices de ordenación del territorio y de acuerdo con el artículo 93.

2. En estos planos se representarán todos los asentamientos de población, grafiándolos de manera que se identifique claramente a qué sistema de los establecidos por las Directrices de ordenación del territorio pertenece cada uno, así como los ámbitos municipales y provinciales de los que forman parte.

Artículo 100. *Ordenanzas tipo de edificación y usos del suelo.*

1. Dentro de su documentación escrita, el Plan básico autonómico incorporará un conjunto de ordenanzas tipo definiendo, al menos, las siguientes:

- a) Ordenanza reguladora de las disposiciones generales.
- b) Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva.
- c) Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación extensiva.
- d) Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso industrial y terciario.
- e) Ordenanza reguladora del suelo destinado a equipamientos.
- f) Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de redes de servicios.
- g) Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de comunicaciones.
- h) Ordenanza reguladora del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.
- i) Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional.
- j) Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural común.
- k) Ordenanza de protección del suelo rústico.

2. El plan establecerá unas disposiciones generales para todas las ordenanzas en las que se tendrán en cuenta determinaciones comunes de aplicación a todas ellas.

3. Para cada una de las ordenanzas tipo particulares el Plan básico autonómico definirá las condiciones necesarias, como:



www.civil-mercantil.com

- a) Ámbito de aplicación.
- b) Usos permitidos, usos compatibles y/o complementarios y usos prohibidos.
- c) Condiciones de la edificación: parcela mínima, tipologías, retranqueos, ocupación máxima, pendiente máxima de cubierta, altura máxima, aprovechamiento bajo cubierta, vuelos, frentes mínimos de fachada y otros.
- d) Condiciones particulares, cuando proceda: instalaciones desmontables, características de los cierres, entre otras.
- e) Normas de protección, cuando proceda.

Artículo 101. Catálogo.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 195.2, el Plan básico autonómico contendrá un catálogo en el que se recogerán todos los bienes inmuebles del patrimonio cultural, tanto los inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia como en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, en el ámbito de la Comunidad Autónoma, en el momento de su aprobación inicial, así como aquellos que indique motivadamente la consellería competente en materia de patrimonio cultural, estén o no incorporados en el censo, con sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

2. El catálogo del Plan básico autonómico contendrá un listado de dichos elementos, organizado por provincias y municipios, en el que se recogerán los siguientes datos respecto de cada elemento catalogado:

- a) Situación del bien: núcleo de población, parroquia, municipio y provincia.
- b) Identificación: en el Registro de Bienes de Interés Cultural/en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia.
- c) Tipo de bien: arqueológico, arquitectura civil, arquitectura religiosa, elemento etnográfico u otros.
- d) Otros datos referidos a la protección del elemento, contenidos en el planeamiento que originó su catalogación, en su caso.

SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PLAN BÁSICO AUTONÓMICO

Artículo 102. Procedimiento de aprobación del Plan básico autonómico.

1. La consellería competente en materia de urbanismo promoverá la redacción del Plan básico autonómico. El órgano competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental un borrador del referido documento, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria y del documento inicial estratégico (artículo 50.1 de la LSG).

Este borrador será un documento íntegro con el contenido documental completo definido en los artículos anteriores.

2. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses (artículo 50.2 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano competente en materia de urbanismo (artículo 50.2 de la LSG).

Este documento determinará las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas que hayan de ser consultadas tras la aprobación inicial del plan que, como mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que hayan de emitir informe sectorial de conformidad con la legislación aplicable (artículo 50.2 de la LSG).

Simultáneamente, serán consultadas las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de redes de servicios, las cuales deberán facilitar información sobre sus planes de inversiones en infraestructuras aprobados, así como sobre la planificación estratégica plurianual para su adecuada coordinación con la planificación urbanística.

El órgano competente en materia de urbanismo elaborará el estudio ambiental estratégico, en atención a los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la legislación vigente (artículo 50.2 de la LSG).

Asimismo, deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

En el anexo II se recoge un listado de los informes sectoriales preceptivos y del momento en el que estos deben ser solicitados.

3. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo procederá a la aprobación inicial del Plan básico autonómico, sometiendo el documento a información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia*, en los boletines oficiales de las provincias y como mínimo en dos de los periódicos de mayor difusión en la comunidad autónoma (artículo 50.3 de la LSG).

La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico (artículo 50.3 de la LSG).

El órgano competente en materia de urbanismo habrá de solicitar a los municipios afectados informe determinante, realizar las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y solicitar a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos (artículo 50.3 de la LSG).

El informe de los municipios afectados se referirá, como mínimo, a los siguientes términos:

- Conformidad con el listado de asentamientos de población identificados por el Plan básico autonómico para el ayuntamiento correspondiente.
- Correspondencia de los topónimos municipales con los utilizados en el Plan básico autonómico.
- Cualquier otro aspecto que el ayuntamiento considere de interés en la redacción del Plan básico autonómico, en su ámbito de competencias.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubiesen comunicado los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 50.3 de la LSG).

4. Transcurrido el período de consultas y de información pública, el órgano competente en materia de urbanismo modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del documento de Plan básico autonómico. El órgano competente



www.civil-mercantil.com

en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, de conformidad con la legislación vigente (artículo 50.4 de la LSG).

5. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del Plan básico autonómico en el medio ambiente. Si durante el referido análisis estimase que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente, instará al órgano competente en materia de urbanismo para que subsane el expediente en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica (artículo 50.5 de la LSG).

Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, el órgano competente en materia de urbanismo no hubiese remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuese insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando a aquel la resolución de terminación (artículo 50.5 de la LSG).

6. El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, prorrogable por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al órgano competente en materia de urbanismo. La declaración ambiental estratégica debe ser publicada en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental, teniendo la naturaleza de informe preceptivo y vinculante (artículo 50.6 de la LSG).

7. Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano competente en materia de urbanismo incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el Plan básico autonómico, elaborará un extracto con el contenido señalado en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199.2 de este reglamento, e indicará las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan básico (artículo 50.7 de la LSG).

8. El Plan básico autonómico será definitivamente aprobado por el Consello de la Xunta, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo (artículo 50.8 de la LSG).

9. El acuerdo de aprobación definitiva del Plan básico autonómico, y el documento que contenga su normativa serán publicados conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y el artículo 199 de este reglamento.

CAPÍTULO III

Plan general de ordenación municipal

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 103. *Formulación y contenido.*

1. La redacción del proyecto del plan general de ordenación municipal deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.



www.civil-mercantil.com

2. Los planes generales de ordenación municipal, que serán formulados por los ayuntamientos respectivos, son instrumentos urbanísticos de ordenación integral que abarcarán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución (artículo 51.2 de la LSG).

En el caso de planes que abarquen más de un término municipal, se estará a lo dispuesto en el artículo 188.

3. El contenido de los planes generales de ordenación municipal habrá de ser congruente con los fines que en ellos se determinen y adaptarse a las características y complejidad urbanística del territorio que sea objeto de la ordenación, garantizando la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales (artículo 51.3 de la LSG).

4. El plan general de ordenación municipal establecerá:

a) Con carácter mínimo obligatorio, la ordenación estructural del término municipal completo y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y del suelo de núcleo rural, salvo en el caso de que opte por la remisión de la ordenación detallada de parte de su ámbito a un plan especial.

b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, pudiendo ser remitida en ambos casos su ordenación detallada al planeamiento de desarrollo.

5. Asimismo, el plan general deberá garantizar la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas en cada área de reparto (artículo 51.4 de la LSG).

Artículo 104. Objeto del plan general en las distintas clases de suelo.

1. Los planes generales tienen por objeto en el suelo urbano, su delimitación y su ordenación mediante la regulación detallada, o remitida a planeamiento de desarrollo, del uso de los terrenos y de la edificación, señalando las actuaciones de reforma interior, de renovación urbana, de nueva urbanización o de dotación que resulten procedentes en el suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano consolidado favorecerán la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los trazos diferenciales o distintivos que conforman la identidad local.

En tal sentido, se procurará mantener la trama urbana existente y las construcciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, serán coherentes con la tipología arquitectónica característica del entorno, en particular en cuanto a la altura, al volumen y al fondo edificable.



www.civil-mercantil.com

2. Los planes generales tienen por objeto en el suelo de núcleo rural la delimitación y la categorización de los núcleos rurales tradicionales y comunes, establecer su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, y señalar las actuaciones de carácter integral que resulten procedentes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 124.3 cuando el plan remita la ordenación detallada de un núcleo a un plan especial.

Los planes generales, en el suelo de núcleo rural, favorecerán la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los trazos diferenciales o distintivos que conforman la identidad de los núcleos.

En tal sentido, se procurará mantener la trama existente, y las construcciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes serán coherentes con la tipología arquitectónica característica del entorno, en particular en cuanto a la altura y al volumen.

3. En el suelo urbanizable, los planes generales tienen por objeto específico definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio y establecer una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad, fijando las condiciones para su desarrollo.

4. En el suelo rústico, los planes generales tienen por objeto específico proteger los terrenos sometidos a algún régimen especial incompatible con su transformación, de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial o con la normativa sectorial, en razón de sus valores, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Asimismo, tendrá por objeto específico preservar del proceso de desarrollo urbano los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por suponer un peligro para la seguridad de las personas o bienes, motivado por la existencia de riesgos naturales, tecnológicos o de cualquier otra índole, o por considerarse inapropiados para la misma, considerando los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

Subsección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 105. *Determinaciones de carácter general.*

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

a) Objetivos generales y criterios de la ordenación compatibles con la normativa sectorial y ambiental, con los instrumentos de ordenación del territorio y con el planeamiento de los municipios limítrofes (artículo 52.a) de la LSG).

Asimismo, estos objetivos y criterios deberán ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y orientarse de manera preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio ayuntamiento.

El plan general deberá definir una estrategia y un modelo de ordenación del territorio basados en los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio.



www.civil-mercantil.com

b) Clasificación del suelo de todo el término municipal en todos o alguno de los distintos tipos y categorías establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero (artículo 52.b) de la LSG).

La clasificación del suelo se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en el título I.

c) División del suelo urbano en distritos (artículo 52.c) de la LSG) según lo dispuesto en el artículo 79.

d) Delimitación de los sectores en suelo urbanizable y de los ámbitos de reforma interior en el suelo urbano no consolidado (artículo 52.d) de la LSG), según lo dispuesto en los artículos 79 y 106.

e) Determinación del sistema de actuación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable (artículo 52.e) de la LSG).

El plan general determinará el sistema de actuación con el que se desarrollarán los polígonos de gestión que se delimiten en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable que establezca.

f) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes públicas, de equipamiento comunitario público y de servicios urbanos (artículo 52.f) de la LSG).

En cualquier caso, se indicarán para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos (artículo 52.f) de la LSG) según lo dispuesto en los artículos 107 a 111.

g) Con base en el análisis de la movilidad, previsión de aparcamientos de titularidad pública, que podrán ubicarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no interfieran en el uso normal de estos sistemas ni supongan la eliminación o el traslado de elementos físicos o vegetales de interés (artículo 52.g) de la LSG).

h) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales hayan de ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan (artículo 52.h) de la LSG).

El catálogo del plan general se regirá por lo dispuesto en los artículos 195 a 198.

i) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (artículo 52.i) de la LSG).

El plan general delimitará las áreas de reparto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 234 y 235.

Cuando un área de reparto contenga más de un sector de suelo urbanizable, o más de un ámbito de suelo urbano no consolidado, el plan general deberá fijar el aprovechamiento tipo de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 236.

j) Carácter público o privado de las dotaciones (artículo 52.j) de la LSG) según lo dispuesto en el artículo 112.

k) Determinación de los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo. En otro caso, este plazo será de tres años (artículo 52.k) de la LSG).

l) Determinaciones necesarias para que las construcciones e instalaciones cumplan las condiciones de adaptación al medio ambiente establecidas por el artículo 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 216 de este reglamento (artículo 52.l) de la LSG).

2. Los planes generales, cuando afecten a ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado, podrán incorporar, con el grado de precisión que corresponda, las determinaciones del planeamiento anterior que sean compatibles con la normativa vigente y que el propio plan general declare subsistentes, delimitando las correspondientes áreas de planeamiento incorporado.



www.civil-mercantil.com

En caso de que tales determinaciones sean incorporadas al contenido del plan general, su modificación deberá seguir el régimen aplicable a las modificaciones del mismo.

Asimismo, el plan general podrá remitir la ordenación detallada de determinadas áreas a un instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad declarándolo subsistente, identificando con claridad el mismo, su fecha de aprobación y publicación.

En este caso, la modificación de las determinaciones de dicho planeamiento seguirá el régimen aplicable a la modificación del instrumento de desarrollo de que se trate.

Artículo 106. Delimitación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

El plan general deberá delimitar los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que vayan a ser necesarios procesos de urbanización, de reforma interior, de renovación urbana o actuaciones de dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.

La delimitación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado cuya ordenación remita a un plan especial de reforma interior se ajustará a las siguientes reglas:

a) Los ámbitos delimitados deberán tener entidad urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del plan, con criterios de racionalidad y calidad urbanística.

b) Para su delimitación se tomarán como límites preferentes los elementos de la trama urbana existente que se completa, en su caso, así como los terrenos de dominio público y los elementos geográficos dominantes.

c) Los ámbitos delimitados deberán incorporar todos los terrenos del entorno que deban ser objeto de obtención y urbanización.

d) Deberán delimitarse los ámbitos de manera que sea viable el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 69, en el distrito del que formen parte.

Artículo 107. Estructura general y orgánica del territorio.

1. El plan general establecerá los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

a) La distribución general de los usos en el territorio, sus intensidades y sus relaciones funcionales, en especial en lo relativo:

1.º A las centralidades urbanas y territoriales existentes y previstas, que puedan suponer grandes afluencias de población.

2.º Al asentamiento de los usos residenciales y productivos.

3.º A la integración de los elementos valiosos del territorio en la trama urbana.

b) Los sistemas generales y, en particular: el sistema general de infraestructuras de comunicación, el sistema general de espacios libres y zonas verdes, el sistema general de equipamientos y el sistema general de infraestructuras de las redes de servicios, integrados por los elementos relacionados en el artículo 65, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 108 a 111.

2. Los sistemas generales se situarán en cualquiera de las clases de suelo establecidas por el plan general de acuerdo con este reglamento, sin que su calificación pueda interpretarse como una clase de suelo distinta.



www.civil-mercantil.com

3. Los planes generales deberán definir los sistemas relacionados en este artículo con la precisión suficiente para permitir un adecuado desarrollo del planeamiento a través de planes parciales y planes especiales, en su caso.

4. En cualquier caso se indicará, para cada uno de los elementos de los sistemas generales no existentes, y que no sean objeto de actuaciones de carácter supramunicipal, lo siguiente:

a) Los criterios de diseño y ejecución, y los necesarios para su dimensionamiento, de manera que se garantice su coherencia con el conjunto de la ordenación general.

b) El sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a ser de titularidad pública.

5. Para la obtención de los sistemas generales, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 315, el plan general podrá optar por:

a) Incluir dichos sistemas generales en los sectores de suelo urbanizable o en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, y obtenerlos por cesión obligatoria.

b) Adscribir los sistemas generales, de forma total o parcial, a una o varias áreas de reparto y/o ámbitos o sectores, y obtenerlos por cesión obligatoria.

c) Obtenerlos mediante expropiación forzosa, ocupación directa, permuta forzosa o convenio entre la Administración y el propietario.

A tal efecto, el plan general deberá delimitar, gráficamente y con claridad, el ámbito afectado por el sistema general y las partes en las que se divida para su adscripción, en su caso.

Cuando el plan general opte por incluir o adscribir un sistema general a un área de reparto y, en su caso, a un polígono, sector o ámbito concreto de la misma, deberá determinar si la ordenación detallada de dicho sistema general será llevada a cabo por el correspondiente plan parcial o plan espacial de reforma interior, o por un plan especial de infraestructuras y dotaciones independiente.

Artículo 108. *El sistema general de infraestructuras de comunicaciones.*

1. El plan general deberá definir, según las previsiones que incorpore, el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el desarrollo de las redes viarias y ferroviarias, así como en su caso, para instalaciones portuarias, aeroportuarias y de servicio del transporte fluvial, de acuerdo con la normativa y planificación sectorial.

2. Respecto de las redes viarias, el plan identificará todos los tramos de carreteras que incidan en su ámbito de aplicación, reflejando su nomenclatura y titularidad y estableciendo, en todo caso, el régimen de distancias mínimas y las líneas límite de edificación que la normativa sectorial disponga.

Asimismo, deberá incluir las previsiones genéricas sobre ampliación y reforma de accesos, circunvalación de núcleos urbanos existentes, establecimiento de túneles urbanos, aparcamientos disuasorios, puentes e infraestructuras análogas, y sobre el diseño y conexión



www.civil-mercantil.com

de las redes peatonal y carril-bici, de conformidad con las previsiones de flujo de tráfico rodado y necesidades de desplazamientos de vehículos.

El plan general tendrá en cuenta lo establecido en los estudios informativos de infraestructuras aprobados o en proceso de aprobación, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

3. El plan deberá considerar, asimismo, las previsiones necesarias respecto de la implantación, conservación o ampliación de instalaciones aeroportuarias, portuarias y de transporte fluvial contempladas por la normativa y planificación sectorial correspondiente.

Artículo 109. *El sistema general de espacios libres y zonas verdes.*

1. El plan general definirá y localizará los elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes, procurando la formación de redes conectadas por recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la transición entre el medio urbano y el medio rural y su adecuado soleamiento, y garantizando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. El plan general establecerá las reservas de suelo para el sistema general de espacios libres y zonas verdes que estime necesarias en función de las características propias del ayuntamiento, y respetando las reservas mínimas recogidas en el artículo 66.

3. Los espacios libres y las zonas verdes que el plan general compute a efectos de justificar las reservas mínimas de este sistema cumplirán lo establecido en el artículo 70.

Artículo 110. *El sistema general de equipamientos.*

1. El plan general definirá y localizará los elementos del sistema general de equipamientos con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los mismos, así como de facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo, deberán satisfacerse las exigencias de la normativa sectorial.

2. El plan general establecerá las reservas de suelo para el sistema general de equipamientos que estime necesarias en función de las características propias del ayuntamiento, y respetando las reservas mínimas y condiciones recogidas en los artículos 66 y 71.

3. El plan general señalará los equipamientos de ámbito funcional supramunicipal de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.

Artículo 111. *El sistema general de infraestructuras de redes de servicios.*

1. El plan general definirá como elementos que configuran el sistema general de infraestructuras de las redes de servicios el conjunto de instalaciones, redes y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios urbanísticos de los núcleos de población del municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 76, estableciendo las reservas de suelo necesarias en función de las características propias del ayuntamiento.

www.civil-mercantil.com

2. El plan general señalará y justificará las dimensiones y características de los elementos del sistema general de infraestructuras de redes de servicios previstos en el mismo y, especialmente, de las conexiones con las redes existentes, haciendo referencia al cumplimiento de las distintas normas sectoriales.

3. El plan general señalará los elementos del sistema general de infraestructuras de servicios de ámbito funcional supramunicipal, en su caso.

Artículo 112. *Carácter público o privado de las dotaciones.*

El plan general tendrá que definir el carácter de las dotaciones urbanísticas que se establezcan conforme a las siguientes reglas:

- a) Los sistemas generales y locales son siempre de uso y dominio público.
- b) De acuerdo con lo establecido en el artículo 65.2, se considerarán asimismo dotaciones de carácter público las infraestructuras de redes de servicios de titularidad privada, siempre que se garantice por la normativa sectorial correspondiente el derecho de acceso a terceros y sin perjuicio de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se localicen.
- c) Además de los elementos que componen los sistemas generales de dotaciones públicas del ayuntamiento, el plan deberá señalar las dotaciones existentes de carácter privado y, asimismo, podrá prever nuevos suelos para dotaciones privadas, especialmente las referidas al sistema de equipamientos.

Subsección 2.ª *Determinaciones en suelo urbano consolidado*

Artículo 113. *Determinaciones en suelo urbano consolidado.*

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

- a) Delimitación de su perímetro (artículo 53.a) de la LSG).
El plan general establecerá el ámbito concreto del suelo urbano consolidado a partir de la delimitación de su perímetro o perímetros. Asimismo, determinará expresamente su superficie.
A tal efecto se estará a lo establecido en los artículos 25 y 26.
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y condiciones de edificación correspondientes a cada zona (artículo 53.b) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 114.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos o zonas deportivas, de recreo y expansión, indicando su carácter público o privado (artículo 53.c) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 115.
- d) Espacios reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado y las condiciones de edificación, garantizando su integración en el entorno en el que hayan de ubicarse (artículo 53.d) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 116.
- e) Trazado y características de la red viaria pública, con señalización de alineaciones (artículo 53.e) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 117.



www.civil-mercantil.com

f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 53.f) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 118.

g) Establecimiento de plazos para la edificación. En otro caso, este plazo será de tres años (artículo 53.g) de la LSG).

Artículo 114. Calificación de los terrenos.

1. El plan general deberá establecer la calificación urbanística del suelo urbano consolidado.

La calificación urbanística comprende:

a) La asignación de los usos pormenorizados correspondientes a cada zona, adscribiendo los usos permitidos a los tipos previstos en el siguiente párrafo, o indicando el único o únicos usos permitidos, quedando prohibidos los demás.

Los usos pormenorizados son aquellos usos correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desglosarse los usos globales, y que el plan general, en el caso del suelo urbano consolidado, asigna a cada zona concreta.

El régimen pormenorizado de usos distinguirá:

1.º Usos permitidos: principal, complementarios y/o compatibles.

2.º Usos prohibidos.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que se puede expresar en forma numérica o en forma volumétrica, estableciendo los parámetros y condiciones de la edificación que definen el volumen permitido.

c) Asignación de la tipología edificatoria correspondiente a cada zona, expresando, para cada tipología que se establezca las siguientes condiciones de edificación: la altura máxima y el número de plantas sobre y bajo rasante de los cuerpos de la edificación, así como la distancia que la edificación tiene que mantener respecto de los colindantes de la parcela, en su caso, estableciendo, en otro caso, las alineaciones que correspondan a la edificación en relación con las vías y espacios libres, privados y públicos; los fondos edificables, y otros parámetros que considere necesarios.

2. En la fijación de los parámetros referidos en el apartado c), el plan general tendrá en consideración los de las edificaciones existentes en el entorno, legalmente realizadas, con uso y tipología similares.

Artículo 115. Delimitación de los espacios libres y zonas verdes.

1. El plan general delimitará los espacios libres y zonas verdes de carácter local, de dominio y uso públicos, existentes y previstos en el suelo urbano consolidado.

Estas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para los sistemas generales, y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.

2. Para cada uno de los espacios libres y zonas verdes que aún no estén ejecutados, el plan general deberá indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos de titularidad privada que deban pasar a titularidad pública.



www.civil-mercantil.com

Artículo 116. Espacios reservados para dotaciones y equipamientos.

1. Además de lo establecido en el artículo anterior para los espacios libres y zonas verdes, el plan general señalará el emplazamiento reservado para las demás dotaciones urbanísticas que prevea, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

Dentro del espacio reservado para estas dotaciones urbanísticas, el plan general incluirá las previsiones relativas a los equipamientos y a la instalación o mejora de los elementos que componen los sistemas de infraestructuras de redes de servicios y comunicaciones.

2. El plan establecerá las condiciones de edificación de las dotaciones urbanísticas que prevea, garantizando su integración en el entorno en el que se deban situar.

3. Para cada una de las dotaciones que aún no estén ejecutadas, el plan general deberá indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como su carácter público o privado, indicando el sistema de obtención de los terrenos de titularidad privada que deban pasar a titularidad pública.

Artículo 117. Trazado y características de la red viaria pública.

1. El plan general establecerá el trazado y las características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto, precisando el ancho de las vías, así como el trazado del viario de conexión a los sistemas generales, en su caso.

2. Para cada una de las vías públicas que integran el sistema de infraestructuras de comunicaciones en esta clase y categoría de suelo, el plan general señalará, en todo caso, sus alineaciones.

3. Tomando como base el análisis de movilidad definido en el artículo 139, el plan general deberá hacer una previsión de aparcamientos públicos, decidiendo su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público cuando lo haya o se prevea su implantación, con la existencia de aparcamientos en superficie y la coexistencia de aparcamientos privados, con el carácter de las necesidades de estacionamiento, distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes, y con los demás condicionamientos urbanísticos.

Se procurará evitar que el aparcamiento en superficie produzca la saturación de las vías y de los espacios públicos.

Artículo 118. Características y trazado de las redes de servicios.

1. El plan general establecerá el trazado y las características de las instalaciones, galerías y redes de abastecimiento y evacuación de aguas, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea, así como su conexión a los sistemas generales, teniendo en cuenta lo establecido en la normativa y en la planificación sectorial correspondiente.

Asimismo, el plan general señalará el emplazamiento reservado para las instalaciones que formen parte de los sistemas de infraestructuras de servicios y por sus características hagan necesaria la reserva y adecuada calificación de suelo.



www.civil-mercantil.com

2. Para cada uno de los elementos del sistema de infraestructuras de servicios que aún no estén ejecutados, el plan general deberá indicar los criterios para su diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública, en su caso.

Subsección 3.^a Determinaciones en suelo urbano no consolidado

Artículo 119. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado, cuando el plan general contemple su ordenación detallada, incluirá, como mínimo, las determinaciones correspondientes a los planes especiales de reforma interior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 181.3 de este reglamento (artículo 54.1 de la LSG).

En este sentido, el plan general podrá contener la ordenación detallada que desarrolle ámbitos en los que sean necesarios procesos de urbanización, procesos de reforma interior o renovación urbana, o en los que se lleven a cabo actuaciones de dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.1, teniendo en cuenta las reservas de suelo que deban satisfacerse en cuanto a sistemas locales y vivienda protegida en el distrito correspondiente.

2. Cuando el plan general remita la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito del plan especial de reforma interior (artículo 54.2.a) de la LSG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.

b) Determinación de los usos globales y de la superficie total edificable (artículo 54.2.b) de la LSG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120.

c) Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo de sistemas locales que habrá de contemplar el plan especial (artículo 54.2.c) de la LSG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121.

d) Previsión de los sistemas generales necesarios, en su caso, para el desarrollo del plan especial (artículo 54.2.d) de la LSG).

e) Fijación de las reservas de suelo para vivienda protegida, en su caso.

Artículo 120. Determinación de los usos globales y de la superficie total edificable.

1. Para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimite y no ordene detalladamente, el plan general procederá a la asignación de los usos globales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Cuando a un mismo ámbito se le asignen varios usos globales, esta asignación se hará estableciendo los correspondientes porcentajes, especificando cuál es el uso característico, es decir, el que tiene mayor superficie edificable.

En este caso, el cálculo de la superficie edificable de uso residencial del ámbito (de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67.3) se realizará sobre el porcentaje de la superficie del ámbito a la que se le asigne el uso global residencial.

b) Cuando en un mismo ámbito se establezca un único uso global característico, compatible con otros usos, se establecerá un porcentaje máximo en el que el uso característico podrá ser sustituido por los usos compatibles en el momento de proceder a la ordenación detallada del ámbito.



www.civil-mercantil.com

En este caso, para el cálculo de la superficie edificable de uso residencial, se tendrá en cuenta lo siguiente:

b.1) Si el uso global característico es residencial, y se establecen usos compatibles industriales o terciarios, la superficie edificable de uso residencial se calculará atribuyendo a toda la superficie del ámbito el uso característico.

b.2) Si el uso global característico es industrial o terciario, y se establecen usos compatibles residenciales, se considerará de uso residencial el porcentaje total permitido para el uso compatible, a efectos del cálculo de la superficie edificable de uso residencial.

2. Para cada uno de estos ámbitos, el plan general fijará la edificabilidad lucrativa máxima, teniendo en cuenta los límites de sostenibilidad establecidos en este reglamento en los casos en los que sean necesarios procesos de urbanización, y según los siguientes criterios:

- La edificabilidad se asignará mediante el parámetro de metros cuadrados de techo edificables por metro cuadrado de superficie de suelo.

- La edificabilidad deberá ser la adecuada para generar reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida, y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana.

Artículo 121. *Fijación de las reservas mínimas para suelo para sistemas locales.*

1. El plan general establecerá las reservas mínimas de suelo para sistemas locales adecuadas, analizando las características y necesidades del ámbito y del distrito del que este forme parte, y en todo caso, respetando los estándares mínimos establecidos en el artículo 69 para el sistema local de espacios libres y zonas verdes, para el sistema local de equipamientos, para la previsión de plazas de aparcamiento y para la reserva de arbolado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 65.6, el plan deberá justificar que los citados estándares de reserva mínima de suelo para sistemas locales se cumplen en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito.

Por lo tanto, el plan deberá establecer las reservas de sistemas que corresponden a cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado del distrito, teniendo en cuenta los usos establecidos en ellos, y atribuyendo luego a cada ámbito concreto las cuantías que le adjudique, de manera que el total de la reserva para todos los ámbitos se cumpla en el distrito.

2. Cuando, dentro de un ámbito el plan establezca varios usos globales diferentes, los módulos de reserva deberán aplicarse respecto de las diferentes superficies afectadas a dichos usos.

Cuando dentro de un mismo ámbito, el plan general establezca un único uso global y otros compatibles con este en un determinado porcentaje, se procederá de la siguiente manera:

a) Si el uso característico es residencial u hotelero y se establecen usos compatibles industriales o terciarios distintos del hotelero, las reservas de suelo para sistemas locales se calcularán considerando para todo el ámbito el uso característico.

b) Si el uso global característico es industrial o terciario distinto del hotelero, y se establecen usos compatibles residenciales u hoteleros, las reservas de suelo para sistemas

locales se calcularán considerando para el porcentaje total permitido para el uso compatible, el uso residencial u hotelero.

Subsección 4.ª Determinaciones en suelo de núcleo rural

Artículo 122. Determinaciones en suelo de núcleo rural.

Los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales, incluyendo las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro (artículo 55.1.a) de la LSG).

El plan general delimitará todos los núcleos rurales existentes en el municipio, de acuerdo con las normas establecidas en los artículos 33, 34 y 35, diferenciando los suelos de núcleo rural tradicional de los suelos de núcleo rural común, de acuerdo con su grado de consolidación y características.

b) En su caso, ubicación reservada para dotaciones y equipamientos, señalando su carácter público o privado (artículo 55.1.b) de la LSG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123.

c) Trazado de la red viaria pública y señalización de alineaciones (artículo 55.1.c) de la LSG).

El plan general señalará las alineaciones de todo el viario, y determinará los elementos del mismo que deban ser objeto de protección por su carácter tradicional y por ser parte fundamental de la estructura del núcleo, como pueden ser los muros y cierres tradicionales. Asimismo, establecerá las medidas necesarias para su conservación.

d) Regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas (artículo 55.1.d) de la LSG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.

e) Previsión de las áreas de los núcleos rurales en que se prevea la realización de actuaciones de carácter integral, en cuyo caso habrá de delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, servicios y características del núcleo, sin que la densidad máxima de la actuación integral pueda superar las veinticinco viviendas por hectárea (artículo 55.1.e) de la LSG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 125.

Artículo 123. Localización de suelo de reserva para dotaciones y equipamientos.

1. El Plan general podrá reservar suelo, en los núcleos rurales, para espacios libres, zonas verdes, equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas, incluidas las previsiones relativas a la instalación o mejora de los elementos que componen el sistema de infraestructuras de redes de servicios del núcleo en función de los deberes de redimensionamiento y desarrollo de las redes existentes por parte de las entidades distribuidoras.

Estas reservas se establecerán en función de las necesidades existentes o previstas, no fijándose estándares mínimos para esta clase de suelo, salvo en caso de que el plan delimite áreas en las que se prevean actuaciones de carácter integral. En tal caso, serán aplicables las reservas de suelo para sistemas locales y aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 42.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.



www.civil-mercantil.com

2. Para cada una de las dotaciones locales en suelo de núcleo rural que aún no estén ejecutadas, y que no se integren en actuaciones de carácter integral, el plan general debe indicar su situación, así como los criterios para su diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos de titularidad privada que deban pasar a titularidad pública.

3. En los supuestos en que se desarrolle una actuación de carácter integral a través de un plan especial, este contendrá, asimismo, la determinación de las reservas de suelo para sistemas locales y para aparcamientos, en la proporción mínima establecida en el artículo 42.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 69 de este reglamento (artículo 55.2 de la LSG).

Artículo 124. Regulación detallada del suelo de núcleo rural.

1. El plan general contendrá la regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y de las construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas, que serán congruentes con las características y naturaleza del núcleo rural.

A tal efecto se tendrá en cuenta el análisis del modelo de asentamiento poblacional contenido en el plan general.

2. El plan general establecerá las siguientes condiciones de la edificación en los núcleos rurales, respetando siempre los criterios establecidos en este reglamento:

- a) Superficie mínima de parcela necesaria para poder edificar.
- b) Ocupación máxima de la edificación en la parcela.
- c) Frente mínimo a viario o camino.
- d) Retranqueos a linderos necesarios para preservar la disposición aislada dentro de la parcela, salvo en los casos en los que expresamente el plan reconozca la posibilidad de alineación a camino o adosado a linderos.
- e) Altura máxima de las edificaciones, que deberá ser acorde con las existentes en el núcleo.
- f) Pendientes máximas de las cubiertas y altura máxima de cumbre, que deberán ser acordes con las existentes en el núcleo.
- g) Condiciones constructivas y parámetros edificatorios para las instalaciones de los sistemas locales de infraestructuras de servicios en el núcleo, en particular, para los elementos de la red de distribución de energía eléctrica. El plan podrá establecer otras determinaciones sobre las condiciones tipológicas, estéticas y constructivas que deban reunir las edificaciones en función de las características propias del núcleo.
- h) Otras en función de las características del núcleo.

3. El plan general contendrá las determinaciones de las tipologías edificatorias, parcela mínima y altura máxima de la edificación, cuando remita la ordenación detallada de un núcleo rural a un plan especial (artículo 55.2 de la LSG).

Artículo 125. Previsión de áreas para la realización de actuaciones de carácter integral.



www.civil-mercantil.com

1. El plan general podrá delimitar, en los núcleos rurales, áreas en las que se prevean actuaciones de carácter integral. A tal efecto, se entiende por actuaciones de carácter integral las que tengan por objeto las actuaciones definidas en el artículo 37.1.

2. Cuando el plan general remita su ordenación al planeamiento de desarrollo, las áreas delimitadas para la realización de actuaciones de carácter integral se desarrollarán a través de planes especiales de reforma interior.

3. Deberá garantizarse la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del núcleo, respetando el límite de densidad máxima de veinticinco viviendas por hectárea.

Subsección 5.ª Determinaciones en suelo urbanizable

Artículo 126. *Determinaciones en suelo urbanizable.*

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

a) Delimitación de sectores para su desarrollo mediante planes parciales (artículo 56.1.a) de la LSG), de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.

b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales o especiales, determinando los sistemas generales incluidos o adscritos a la gestión de cada sector (artículo 56.1.b) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 107.

c) Trazados de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 56.1.c) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 127.

d) Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, previsión de las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento (artículo 56.1.d) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 128.

e) Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de la edificabilidad (artículo 56.1.e) de la LSG), según lo dispuesto en el artículo 129.

2. Además de las determinaciones del número anterior, los planes generales podrán ordenar detalladamente sectores, con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial, de manera que puedan ejecutarse directamente sin necesidad de planeamiento de desarrollo (artículo 56.2 de la LSG).

Artículo 127. *Trazado de las redes fundamentales.*

1. Para cada sector de suelo urbanizable, el plan general establecerá los criterios para el desarrollo del sistema de infraestructuras de redes de servicios, garantizando su integración en el entorno en el que se deban situar.

A tal efecto, el plan deberá señalar las instalaciones esenciales y el trazado de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, gas y de aquellos otros previstos, con expresión de



www.civil-mercantil.com

sus características técnicas y constructivas fundamentales, de manera que permita que estos sean desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de planes parciales.

2. Los planes parciales podrán precisar los detalles del trazado de las redes viarias y de servicios ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores o ámbitos colindantes y de las reglamentaciones vigentes.

Artículo 128. *Determinación de las conexiones con los sistemas generales existentes y exteriores al sector.*

1. El plan general determinará las conexiones necesarias con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y, en su caso, preverá las obras necesarias para la ampliación y el refuerzo de dichos sistemas en función de las necesidades generadas por la actuación y de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

A estos efectos, el plan habrá de incluir un estudio que justifique la capacidad de las redes viarias y de servicios existentes y las medidas procedentes para atender a las necesidades generadas y, en su caso, la implantación del servicio público de transporte, la recogida de residuos urbanos y cuantos otros resulten necesarios (artículo 56.1.d) de la LSG).

Para la redacción de este estudio, en lo referente a la capacidad de las redes de servicios existentes, se tendrá en cuenta la información que deberán facilitar las empresas suministradoras y distribuidoras en el momento de la redacción del plan general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 144.4.

El análisis de la capacidad de las redes viarias existentes formará parte del análisis de la movilidad referido en el artículo 139.

2. Cuando proceda, se establecerán los mecanismos que permitan la redistribución de los costes entre los sectores afectados (artículo 56.1.d) de la LSG).

Artículo 129. *Asignación de los usos globales de cada sector y fijación de la edificabilidad.*

1. Para cada uno de los sectores de suelo urbanizable que delimite, el plan general asignará los usos globales de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Cuando a un mismo sector se le asignen varios usos globales, esta asignación se hará estableciendo los correspondientes porcentajes, especificando cuál es el uso característico, es decir, el que tiene mayor superficie edificable.

En este caso, el cálculo de la superficie edificable de uso residencial del sector (de acuerdo con el artículo 67.4) se realizará sobre el porcentaje de la superficie del sector a la que se le asigne el uso global residencial.

b) Cuando en un mismo sector se establezca un único uso global característico, compatible con otros usos, se establecerá un porcentaje máximo en el que el uso característico podrá ser sustituido por los usos compatibles en el momento de proceder a la ordenación detallada del mismo.

En este caso, para el cálculo de la superficie edificable de uso residencial, se tendrá en cuenta lo siguiente:



www.civil-mercantil.com

b.1) Si el uso global característico es residencial, y se establecen usos compatibles industriales o terciarios, la superficie edificable de uso residencial se calculará aplicando a toda la superficie del sector el uso característico.

b.2) Si el uso global característico es industrial o terciario, y se establecen usos compatibles residenciales, se considerará de uso residencial el porcentaje total permitido para el uso compatible, a efectos del cálculo de la superficie edificable de uso residencial.

2. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el plan general fijará la edificabilidad lucrativa máxima, respetando los límites establecidos por este reglamento, y en función de los siguientes criterios:

a) La edificabilidad se asignará mediante el parámetro de metros cuadrados de techo edificables por metro cuadrado de superficie de suelo.

b) La edificabilidad deberá ser la adecuada para generar las reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana, dando cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en el artículo 69.

c) La edificabilidad se acompañará con la mezcla de tipologías edificatorias para diversificar los espacios urbanos, salvo que se justifique su improcedencia.

Subsección 6.ª Determinaciones en suelo rústico

Artículo 130. Determinaciones en suelo rústico.

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán únicamente las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, según lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, en este reglamento y en la legislación sectorial correspondiente, o a instancia del ayuntamiento y con la conformidad expresa de la Administración competente que tutele el valor objeto de protección (artículo 57.a) de la LSG).

b) Normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural (artículo 57.b) de la LSG), tales como:

1.º El suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, y demás elementos naturales.

2.º El medio ambiente natural o aquellos de sus elementos que hubieran sufrido algún tipo de degradación.

3.º Los yacimientos arqueológicos y las construcciones o restos de aquellas de carácter histórico-tradicional, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.

4.º Los que, por su alta productividad, deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas, mineras o forestales, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

5.º Cualquier otro que sea merecedor de protección.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 36.1 en relación con los instrumentos de ordenación del territorio, las normas de protección, conservación y recuperación del medio rural



www.civil-mercantil.com

no podrán establecer restricciones a los usos permitidos y a las condiciones de la edificación que sean más limitativas que las establecidas en este reglamento para el suelo rústico, pudiendo regular aquellos aspectos que aquel no detalla específicamente, como las características tipológicas, estéticas y constructivas, y los materiales, colores y acabados.

SECCIÓN 2.ª DOCUMENTACIÓN

Artículo 131. Documentación.

1. Las determinaciones del plan general de ordenación municipal a que se hace referencia en la sección 1ª del capítulo III del título II de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, se desarrollarán en los siguientes documentos, con el contenido que se fija en los artículos siguientes:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de sus determinaciones.
- b) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional y de la movilidad.
- c) Memoria justificativa de la adaptación al medio ambiente y protección del paisaje.
- d) Estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica.
- e) Planos de información, incluyendo las afecciones sectoriales.
- f) Planos de ordenación urbanística.
- g) Normas urbanísticas.
- h) Estrategia de actuación y estudio económico.
- i) Catálogo de elementos a proteger.
- j) Informe o memoria de sostenibilidad económica.
- k) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación (artículo 58 de la LSG).

2. El catálogo tendrá el contenido dispuesto en el artículo 197.

3. La documentación del plan general se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la administración correspondiente.

Artículo 132. Memoria justificativa.

1. La memoria justificativa es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, y en el que se justifican el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto las generales como las concretas, correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

2. El documento de la memoria justificativa se estructurará en las siguientes partes:

- a) Parte I. Información.
- b) Parte II. Justificación.
- c) Parte III. Anexos.

Artículo 133. Parte I. Información.



www.civil-mercantil.com

1. En esta parte de la memoria se recogerán todos los factores que directa o indirectamente tienen relevancia urbanística por constituir referencias básicas o incidir en cualquier aspecto que pueda condicionar o determinar el uso del territorio, a la par que conforman la realidad natural, física y socioeconómica del ámbito territorial del plan.

2. Se referirá, según las características propias del ayuntamiento, a los siguientes extremos:

a) Características naturales del territorio, tales como las geológicas, topográficas, hidrológicas, climatológicas o análogas.

b) Usos actuales del suelo.

c) Identificación de las zonas del territorio en las que existan riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofe, o que perturben el medio ambiente, la seguridad o la salud.

d) Señalización pormenorizada de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, culturales, históricos-artísticos o similares, existentes en el ámbito territorial del plan, que puedan ser objeto de protección.

e) Relación de los núcleos de población existentes en el municipio, agrupados por parroquias.

f) Determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan.

g) Identificación de las afecciones derivadas de la normativa sectorial que incidan en el ámbito del término municipal.

h) Análisis del planeamiento vigente en los ayuntamientos limítrofes para justificar la necesidad o no de la congruencia de la clasificación y calificación del suelo con la de los terrenos colindantes de los mismos.

i) Análisis del planeamiento vigente en la actualidad y de su grado de cumplimiento, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación, incorporando las determinaciones del planeamiento de desarrollo (áreas de planeamiento incorporado), o haciendo referencia al documento pero sin incorporarlo, en su caso.

j) Análisis del grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población, en especial en lo referente a las comunicaciones, a los espacios libres y zonas verdes y a los equipamientos.

Asimismo, análisis de las redes básicas existentes de los servicios de suministro de agua, hidrantes para incendio, gas, electricidad, telecomunicaciones, sistemas para la evacuación de aguas residuales y pluviales y otros análogos, con referencia a la capacidad de las instalaciones y redes existentes y a las medidas procedentes para atender a las necesidades generadas.

k) Características demográficas de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

Este análisis debe recoger los datos relativos a la población definidos en el artículo 68.

l) Análisis de la necesidad de vivienda, libre y de protección, y de suelo para actividades productivas.

m) Otros datos informativos de interés para la redacción del plan general.

3. Los extremos anteriores se basarán en datos objetivos, obtenidos por procedimientos de observación o análisis de general aceptación, cuyas fuentes de obtención y referencia de actualidad se harán constar en la memoria.



www.civil-mercantil.com

Artículo 134. Parte II. Justificación.

1. Esta parte de la memoria conforma la base sobre la que se sustentan las grandes decisiones del planificador y estará integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las opciones adoptadas en cuanto al modelo, la clasificación, categorización y calificación del suelo.

Se redactará teniendo en cuenta todos los datos recogidos en la parte I de la memoria.

2. Habrá de referirse, según las características del ayuntamiento, a los siguientes extremos:

- a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del plan.
- b) Examen y análisis ponderados de las diferentes alternativas contempladas.
- c) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 en lo que respecta a la justificación de la capacidad máxima residencial del plan y de sus previsiones de crecimiento para el horizonte temporal que se establezca.

d) Objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo en el horizonte temporal fijado, incluyendo las previsiones concernientes a la realización de los sistemas generales y los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas en los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo.

e) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el plan, detallando la superficie incluida en cada una de ellas. En este sentido, deberán motivarse los criterios adoptados para:

1.º La delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26.

2.º La delimitación de los suelos de núcleo rural y su categorización como comunes o tradicionales. A tal efecto, justificación del nivel de consolidación por la edificación de por lo menos el 50 %, en el caso de los tradicionales, y de un tercio de su superficie, en el caso de los comunes, según lo dispuesto en los artículos 33, 34 y 35.

3.º La inclusión de terrenos en la clase de suelo urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.

A tal efecto, justificación de los desarrollos residenciales propuestos por el plan en suelo urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 68.

4.º La inclusión de terrenos en la clase de suelo rústico, en las categorías de suelo rústico de protección ordinaria o de especial protección, y en sus correspondientes subcategorías, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45, 48 y 49.

f) Identificación de los distritos delimitados en el suelo urbano, de los ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, de los sectores delimitados en suelo urbanizable, y de las áreas de actuación integral en los suelos de núcleo rural, en su caso, con expresión de sus superficies, y asignación de los usos globales e intensidades cuando corresponda.

g) Justificación de las reservas de suelo para sistemas generales, según lo dispuesto en el artículo 66 y justificación de las reservas para atender las necesidades que se deriven del plan en relación con los sistemas de infraestructuras de servicios y comunicaciones.



www.civil-mercantil.com

h) Justificación de las reservas mínimas para sistemas locales en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.

i) Justificación de las reservas de suelo para vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 77.

j) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en su ámbito; en particular, justificación de la coherencia y conformidad del plan con las determinaciones y criterios establecidos por las directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en ellas.

k) Justificación de las áreas de reparto delimitadas por el plan, de acuerdo con lo establecido en los artículos 234 y 235, y del equilibrio exigido entre ellas; especificaciones de los sistemas generales incluidos o adscritos a dichas áreas de reparto y/o a los sectores y ámbitos de suelo urbano no consolidado correspondientes, en su caso.

l) Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento tipo, en su caso.

m) Cualquier otra circunstancia respecto de la que se imponga una motivación o justificación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en este reglamento.

Artículo 135. Parte III. Anexos a la memoria.

La memoria justificativa incorporará los siguientes documentos anexos:

a) Memoria justificativa de la adaptación al ambiente y protección del paisaje.

Este documento deberá recoger la justificación del título III, y a tal efecto se determinarán las medidas adoptadas por el plan para conseguir los objetivos establecidos en el citado título.

Asimismo, incorporará las medidas que se establezcan para garantizar la protección del paisaje, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

b) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

La memoria justificativa del plan incluirá en un anexo un informe en el que se justifique el cumplimiento de toda la normativa sectorial con incidencia en el planeamiento urbanístico del término municipal.

c) Estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica.

Estos documentos se redactarán a lo largo de la tramitación del plan, de acuerdo con el contenido establecido en la normativa sectorial de aplicación, quedando incorporados en un documento independiente, anexo a la memoria del plan general.

d) Anexo síntesis.

La memoria contendrá un documento de síntesis que expresará, en términos precisos y con una extensión proporcionada, la finalidad y los contenidos fundamentales del plan.

Este documento incorporará una ficha resume según el modelo recogido en el anexo III.



www.civil-mercantil.com

Artículo 136. *Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional y de la movilidad.*

1. Para la redacción de este documento se tomarán como base los datos recogidos en la memoria informativa.

2. El documento se estructurará en las siguientes partes:

- a) Parte 1. Estudio del medio rural.
- b) Parte 2. Análisis del modelo de asentamiento poblacional.
- c) Parte 3. Análisis de la movilidad.

Artículo 137. *Estudio del medio rural.*

El estudio del medio rural servirá de base para establecer las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de sus valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva.

A estos efectos, el plan analizará detalladamente los usos del suelo, el paisaje y el parcelario rural, su estructura y evolución, la tipología de las edificaciones y construcciones tradicional de la zona, las infraestructuras existentes, los caminos y las vías rurales, el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes y cualquier otra circunstancia relevante para la justificación de las medidas de protección y mejora que establezca.

Asimismo, con base en este análisis, el plan general podrá proponer la clasificación y categorización como suelo rústico de especial protección de ámbitos que contengan valores merecedores de tal protección y que no cuenten con afección sectorial. Esta categorización deberá contar siempre con la conformidad expresa de la Administración que ostente la competencia sectorial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.3.

Artículo 138. *Análisis del modelo de asentamiento poblacional.*

1. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá por objeto determinar las medidas que se vayan a adoptar para su ordenación y mejora y la preservación de los asentamientos tradicionales, definiendo los elementos que lo constituyan y destacando la división parroquial, el sistema de núcleos de población urbanos y rurales, su capacidad de acogida de la demanda previsible de uso residencial en el medio rural, y su relación con el medio natural y productivo.

Con el fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales existentes, deberá analizarse individualmente cada núcleo, de acuerdo con lo establecido en los números siguientes.

2. El análisis del modelo de asentamiento poblacional tendrá el siguiente contenido:

a) Una memoria en la que se analizarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

a.1) Marco territorial. Análisis de la evolución de los asentamientos de población en el ayuntamiento: elementos centralizadores y de dispersión. Cuando proceda, se incorporará un análisis del marco metropolitano.



www.civil-mercantil.com

a.2) Desarrollo del planeamiento vigente. Consecuencias sobre el modelo de asentamiento, especialmente en el medio rural.

a.3) Identificación de los núcleos de población del municipio. Esta información se reflejará en un listado ordenado por parroquias de todos los asentamientos del término municipal, y categorizados según el sistema de asentamientos definido en las directrices de ordenación del territorio, asignando un código a cada núcleo.

a.4) Identificación de las áreas de recalificación existentes en el municipio, en su caso.

b) Se redactará una ficha para cada uno de los núcleos rurales delimitados por el plan, con el siguiente contenido mínimo:

b.1) Identificación: nombre, situación por parroquia y código asignado.

b.2) Tipo de núcleo: respecto del sistema de asentamientos de las directrices de ordenación del territorio.

b.3) Superficie y grado de consolidación: superficie de núcleo delimitada y categoría de suelo (común y tradicional), número de parcelas edificadas, y consolidación en función de lo establecido en el artículo 35.

b.4) Evolución: breve descripción de la evolución del núcleo, tendencias de crecimiento/decrecimiento de la población. A tal efecto podrán tenerse en cuenta los datos disponibles en el Instituto Gallego de Estadística.

b.5) Condicionantes del entorno: existencia de elementos naturales que condicionen su crecimiento: topografía, canales de agua, situación costera, existencia de elementos catalogados por sus valores patrimoniales, naturales, paisajísticos y otros.

b.6) Características de la edificación: breve descripción de la tipología predominante en el núcleo: tipo de edificaciones, usos, sistemas constructivos, materiales, alturas, y otros.

b.7) Sistema viario: breve descripción del sistema viario del núcleo y de la pervivencia o no de la estructura de caminos tradicionales, muros de cierre y otros elementos.

b.8) Sistema de servicios urbanos: identificación y características principales de las redes de servicios existentes en el núcleo: de abastecimiento y evacuación de aguas, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y otros, con análisis del estado de las redes e instalaciones en relación con las necesidades actuales y de las medidas procedentes para atender a las necesidades que se deriven del plan.

b.9) Identificación de los equipamientos y zonas verdes o espacios libres: elementos existentes o propuestos en el núcleo. Indicación de su carácter público o privado, superficie y características principales.

b.10) Identificación de áreas de actuación de carácter integral, en su caso, con expresión de su superficie y de la densidad máxima asignada a cada área.

c) La ficha de cada núcleo se acompañará de una serie de planos a escala mínima 1:2.000.

c.1) Planos de información, realizados sobre base topográfica, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Las clases y categorías de suelo de los terrenos colindantes con el suelo de núcleo delimitado.

3.º Los elementos catalogados y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.



www.civil-mercantil.com

4.º Los equipamientos y espacios libres y zonas verdes existentes identificados por el plan, en su caso, con indicación de su carácter público o privado.

5.º Trazado y características de las redes de servicios existentes en el núcleo, en su caso.

6.º Las afecciones sectoriales y de los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia sobre el núcleo.

7.º Las edificaciones de carácter tradicional existentes, identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

c.2) Planos de ordenación, realizados sobre base parcelaria catastral, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Localización reservada para los espacios libres, zonas verdes y equipamientos previstos por el plan, en su caso.

3.º Trazado y características de la red viaria, con señalización del ancho y alineaciones de todas las vías.

4.º Trazado y características de las redes de servicios propuestas.

5.º Delimitación de las áreas de actuación integral en el núcleo.

6.º Calificación urbanística de todo el núcleo, reflejando la ordenanza u ordenanzas de aplicación en él.

d) La ficha de cada núcleo se acompañará también de dos fotografías aéreas a escala similar a la de los planos anteriores: una correspondiente al «vuelo americano» del año 1956, y otra lo más reciente posible respecto del momento de la tramitación del plan, sobre las que se reflejará:

d.1) El perímetro del núcleo delimitado.

d.2) Las edificaciones de carácter tradicional identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

Artículo 139. Análisis de la movilidad.

1. El plan deberá contener un estudio que evalúe la idoneidad de la ordenación prevista en relación con el tráfico y la movilidad, estudiando los flujos existentes y previstos.

2. En el caso de municipios con población igual o superior a 50.000 habitantes, este estudio podrá asimilarse a los planes de movilidad sostenible regulados en la Ley 2/2011, de economía sostenible.

3. En el caso de municipios con población inferior a 50.000 habitantes, el contenido del estudio será proporcional a la complejidad de los mismos.

4. En ambos casos, el análisis de la movilidad desarrollará, por lo menos, las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico de la situación:



www.civil-mercantil.com

1.º Análisis de las necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y justificación de la suficiencia de las soluciones adoptadas.

A tal efecto, se analizarán los elementos del sistema general de infraestructuras de comunicaciones existentes y la posible ampliación o refuerzo de los mismos a causa de las nuevas necesidades generadas por los desarrollos propuestos.

2.º Análisis del fomento de medidas de movilidad sostenible, como la implantación del carril-bici, la mejora de las conexiones peatonales, la previsión de aparcamientos disuasorios en la periferia de los núcleos urbanos, la accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y otras medidas de características análogas.

3.º Análisis de la dotación de plazas de aparcamiento públicas existentes, y de la necesidad de nuevas plazas, tanto en superficie como en el subsuelo, y carácter de las necesidades de estacionamiento distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes.

4.º Asimismo, se analizará la posible dotación de aparcamientos para vehículos pesados.

- b) Objetivos a lograr.
- c) Medidas a adoptar:

1.º Medidas propuestas en relación con el transporte colectivo: implantación o refuerzo, en su caso.

2.º Medidas propuestas para facilitar la movilidad entre los núcleos urbanos y los rurales.

3.º Medidas propuestas para facilitar la movilidad de las personas con discapacidad, tanto en los nuevos desarrollos previstos como en las áreas urbanas consolidadas, de acuerdo con la normativa sectorial en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

4.º Medidas propuestas en relación con el transporte de mercancías.

d) Mecanismos de financiación oportunos y procedimientos para su seguimiento, evaluación y revisión.

e) Análisis de costes y beneficios económicos, sociales y ambientales.

Análisis económico de las actuaciones programadas en relación con la movilidad urbana y con la implantación o modificación de servicios de transporte colectivo.

Artículo 140. *Planos de información urbanística.*

Dentro de la documentación gráfica del plan general se incorporará un conjunto de planos de información, en los que se reflejará la situación del territorio del término municipal, organizados en los siguientes bloques:

1. Planos de información general que definan, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Usos del suelo existentes: agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros.

b) Mapas de riesgos, señalando las áreas vulnerables por la existencia de riesgos naturales, geológicos o tecnológicos y áreas afectadas por impactos ambientales relevantes.



www.civil-mercantil.com

En este sentido, se incorporarán mapas de capacidad del territorio en cuanto a la contaminación atmosférica, de protección de la contaminación luminosa y de contaminación acústica, en el supuesto de que se hayan elaborado, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial.

c) Características topográficas del territorio, con expresión de los límites de pendientes superiores al 50 % en las áreas susceptibles de desarrollar suelos urbanizables, y red hídrica.

d) Determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y afecciones de la normativa sectorial que deban ser tenidas en cuenta para la ordenación urbanística.

e) Identificación de los elementos incluidos en el catálogo con sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

f) Determinaciones de la ordenación estructural y clasificación del suelo, referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes, que acrediten la compatibilidad entre estas y las propuestas por el plan general.

g) Evolución urbanística del ayuntamiento, que comprenda la clasificación urbanística del planeamiento precedente, en su caso, y la expresión del suelo ocupado por la edificación, señalando los suelos urbanos y los núcleos rurales, así como los terrenos ocupados por edificación dispersa.

h) Redes generales de servicios existentes, identificando las redes principales de distribución de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de abastecimiento y distribución de agua, de saneamiento, de abastecimiento y, en su caso, de distribución de gas, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización, a nivel municipal y, especialmente, en las áreas ocupadas por la edificación.

i) Red general de comunicaciones, viaria y de ferrocarriles, existentes o contenidas en estudios informativos aprobados, así como otras infraestructuras de interés general como puertos y aeropuertos y de transporte fluvial, con las servidumbres y restricciones impuestas por la normativa sectorial respectiva.

Cuando sea establecida por la correspondiente normativa sectorial, se representará la línea límite de edificación y del dominio público, de acuerdo con aquella.

j) Identificación y localización de los espacios libres, zonas verdes y equipamientos existentes, diferenciando su carácter público o privado.

La escala mínima de los planos de información general será 1/10.000, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

2. Planos de información del suelo urbano: habrán de formularse los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto:

a) A su perímetro.

b) A las características de las obras de urbanización, del viario y de las redes de servicios existentes.

c) A las características de las edificaciones existentes.

d) En su caso, a la delimitación de las áreas que no cuenten con todos los servicios pero que estén ocupadas por la edificación en, por lo menos, dos terceras partes de los espacios aptos para ella según la ordenación que el plan establezca, y puedan clasificarse como suelo urbano de acuerdo con el artículo 25.

Los planos de información del suelo urbano se elaborarán a escala mínima 1:5.000, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.



www.civil-mercantil.com

3. Planos de información del suelo de núcleo rural: el contenido informativo relativo a los núcleos rurales existentes se incorporará a los planos adjuntos a las fichas del análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido definido en el artículo 138.2 c.1).

Artículo 141. *Planos de ordenación urbanística.*

Dentro de la documentación gráfica del plan general se incorporará un conjunto de planos, en los que se reflejará la ordenación urbanística del territorio del término municipal, organizados en los siguientes bloques:

1. Planos de ordenación general del territorio, a escala mínima 1:5.000:

a) Planos de la estructura general y orgánica del territorio, en los que se señalen, conjunta o separadamente, el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, el sistema general de espacios libres y zonas verdes, el sistema general de equipamientos, y el sistema general de infraestructuras de redes de servicios, así como los núcleos de población existentes en el municipio.

b) Planos de clasificación y categorización del suelo.

c) Planos de delimitación de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, así como de las posibles áreas de actuación integral en núcleo rural. Asimismo, identificación de las áreas de planeamiento incorporado y de las áreas de recalificación, en su caso.

d) Planos de delimitación de las áreas de reparto delimitadas, señalando y grafiando, en su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos a las mismas.

2. Planos de ordenación del suelo urbano, a escala mínima 1:5.000, que recojan, por lo menos:

a) Determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación de su perímetro.

b) Identificación y delimitación de los diferentes distritos que en él se establezcan.

c) Diferenciación del suelo urbano consolidado del suelo urbano no consolidado.

d) Diferenciación, dentro del suelo urbano no consolidado, de los terrenos:

d.1) En los que sean necesarios procesos de urbanización.

d.2) En los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana.

d.3) En los que se vayan a desarrollar actuaciones de dotación con un incremento del aprovechamiento superior al 30 %.

3. Planos de ordenación del suelo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, referidos a los siguientes extremos:

a) La calificación urbanística de todo el ámbito, reflejando las ordenanzas de aplicación correspondientes a cada zona.

b) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes públicas existentes y previstas.

c) Emplazamiento de los equipamientos existentes y previstos, señalando su carácter público o privado.



www.civil-mercantil.com

d) Trazado y características de la red viaria, clasificada según el tráfico, señalando las alineaciones y el ancho de todas las vías y el trazado del viario de conexión con el sistema general de infraestructuras de comunicación, en su caso.

e) Situación y características de la previsión de aparcamientos públicos.

f) Trazado y características de las instalaciones, galerías y redes de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, de gas y telecomunicaciones, y otros servicios que el plan prevea, así como de las conexiones previstas con el sistema general de infraestructuras de redes de servicios.

4. Planos de ordenación del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable, y de las áreas de actuación integral en suelo de núcleo rural, para los que el plan general no opte por su ordenación detallada, a escala mínima 1:5.000, referidos a los siguientes extremos:

a) Delimitación de cada sector de suelo urbanizable, de cada área de actuación integral y de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, con expresión de su superficie.

b) Desarrollo de los sistemas de la estructura general del territorio afectos al ámbito o sector, con la precisión suficiente para permitir la redacción de los planes parciales o especiales correspondientes.

c) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y demás servicios que prevea el plan, con expresión de sus características técnicas principales.

d) Asignación de usos globales con sus intensidades correspondientes.

5. Cuando opte por su ordenación detallada, para los sectores, áreas y ámbitos correspondientes, el plan general deberá desarrollar la misma documentación que se establece para los planes parciales y los planes especiales de reforma interior, respectivamente.

6. Planos de ordenación del suelo de núcleo rural: el contenido relativo a la ordenación de los núcleos rurales se incorporará a los planos adjuntos a las fichas del análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido definido en el artículo 138.2.c.2).

7. Planos de ordenación del suelo rústico, a escala mínima 1:10.000, en los que se diferenciarán las distintas categorías de suelo rústico: de protección ordinaria y de especial protección, y las subdivisiones que se lleven a cabo dentro de esta última, determinando las normas de protección que sean de aplicación a cada zona.

8. Los planos de ordenación deberán ser realizados, como mínimo, a la escala indicada en los apartados anteriores, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

En los planos de ordenación se representarán las líneas límite del dominio público y las líneas límite de edificación establecidas por la normativa sectorial de aplicación, cuando sea el caso.

Artículo 142. Normas urbanísticas.

1. Las normas urbanísticas del plan general establecerán, mediante un texto articulado, las determinaciones que correspondan, para cada clase y categoría de suelo.

2. En la redacción de las normas urbanísticas se procurará evitar la reproducción de toda normativa legal o reglamentaria de carácter sectorial, con el objeto de limitar su contenido



www.civil-mercantil.com

a las regulaciones urbanísticas y evitar la producción de documentos voluminosos, siendo suficiente con referencias precisas a dicha normativa, sin perjuicio de posteriores modificaciones.

3. El plan contendrá unas normas urbanísticas generales que establecerán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el plan.

b) La regulación común a los distintos usos posibles en cada clase de suelo.

c) La regulación general de tipologías y sistemas de medición de los parámetros edificatorios, así como el establecimiento de las condiciones de habitabilidad y las dimensiones de los diferentes elementos constructivos, que no estén regulados en la normativa sectorial correspondiente.

d) La regulación concreta de las dotaciones, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

e) El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público situados en el término municipal, según las previsiones de la normativa sectorial aplicable.

f) Las determinaciones del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación o incompatibilidad con el nuevo plan.

g) Las determinaciones del régimen de usos y obras provisionales contemplados en el artículo 204, para el suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales, en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente.

h) Las determinaciones del régimen transitorio, que serán de aplicación en tanto no se aprueben los correspondientes planes especiales, relativas:

h.1) A los ámbitos de suelo urbano consolidado o de suelo de núcleo rural cuya ordenación detallada sea remitida por el plan general a un plan especial de protección.

h.2) A los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que sean necesarios procesos de reforma interior o renovación urbana, o en los que se vayan a desarrollar actuaciones de dotación, según lo establecido en el artículo 26.1 b.2) y b.3), cuya ordenación detallada sea remitida por el plan general a un plan especial de reforma interior.

h.3) A las áreas de suelo de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral por el plan.

4. Para el suelo urbano consolidado, para el suelo de núcleo rural y para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable en los que el plan general establezca la ordenación detallada, la normativa debe organizarse en ordenanzas de edificación y usos del suelo.

Dichas ordenanzas contendrán, como mínimo, la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como sus características tipológicas, estéticas y constructivas.

5. Para los demás ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, cuya ordenación detallada sea remitida por el plan general al planeamiento de desarrollo, la normativa debe organizarse en fichas que sinteticen las determinaciones de la ordenación general aplicables a los mismos, incluyendo su superficie, los usos globales y las edificabilidades asignadas a cada ámbito o sector.



www.civil-mercantil.com

Asimismo, en las fichas se establecerán las características de los sistemas generales incluidos en estas categorías de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a las infraestructuras y servicios, a las que se deba ajustar el desarrollo de los planes parciales o, en su caso, de los planes especiales.

6. Para el suelo rústico, la normativa debe organizarse en normas de protección para cada una de sus categorías, respetando lo dispuesto en el artículo 130.

Artículo 143. *Estrategia de actuación, estudio económico y memoria de sostenibilidad económica.*

1. Los planes generales de ordenación municipal contendrán la estrategia para el desarrollo coherente del plan, determinando, en particular, la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable (artículo 59.1 de la LSG).

2. El plan general de ordenación municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que haya que realizar con recursos propios del ayuntamiento (artículo 59.2 de la LSG).

Asimismo, el plan realizará una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que resulten necesarias para la remodelación de urbanizaciones y espacios públicos existentes y para las intervenciones aisladas que prevea en el suelo urbano consolidado y en el suelo de núcleo rural.

3. El estudio económico del plan general incorporará una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la ordenación propuesta, con el contenido mínimo señalado en la legislación estatal.

4. El contenido del estudio económico será proporcional a la complejidad de la ordenación y características del ayuntamiento.

5. Además del estudio económico se incorporará el informe de sostenibilidad económica, con el contenido establecido en la legislación estatal. El informe se dividirá en dos partes:

a) Parte I: evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos en el plan como a los sistemas locales dimensionados, mediante los estándares que el plan establezca. Asimismo, se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del plan general.



www.civil-mercantil.com

b) Parte II: análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este análisis se incorporará en tanto que el plan general debe asignar los usos globales, así como las intensidades edificatorias de las actuaciones previstas destinadas tanto al uso residencial como al productivo generador de empleo.

SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 144. *Procedimiento para la aprobación del Plan general de ordenación municipal.*

1. El ayuntamiento promotor del plan podrá solicitar de la consellería competente en materia de urbanismo cuanta documentación estime necesaria o de interés para la redacción del Plan general de ordenación municipal de que se trate (artículo 60.1 de la LSG).

La consellería, en el plazo máximo de un mes, facilitará a la administración municipal la documentación solicitada y coordinará cuanta información haya de tenerse en cuenta para la redacción del instrumento de planeamiento y que deba ser aportada por los diferentes departamentos de la Administración autonómica (artículo 60.1 de la LSG).

2. Iniciada la fase de formulación del planeamiento general, se redactará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 60.2 de la LSG).

El borrador será un documento preparatorio del plan que contenga las líneas esenciales del planeamiento y permita conocer sus criterios, objetivos y soluciones generales, así como su análisis urbanístico. Tendrá el contenido mínimo establecido en el artículo 145.

3. El ayuntamiento promotor del plan trasladará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, un borrador del plan con el contenido necesario para su análisis urbanístico y el documento inicial estratégico al órgano ambiental, el cual comprobará, en el plazo máximo de un mes, que los mismos incluyen los documentos exigibles, solicitando, en su defecto, que se aporten los documentos preceptivos (artículo 60.3 de la LSG).

4. El órgano ambiental someterá esa documentación a las consultas del órgano competente en materia de urbanismo, de las demás administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido este plazo, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación vigente (artículo 60.4 de la LSG).

Simultáneamente serán consultadas, entre otras, las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios, las cuales deberán facilitar información sobre sus planes de inversiones en infraestructuras en vigor, así como sobre la planificación estratégica plurianual para su adecuada coordinación con la planificación urbanística. En dicha información habrán de contemplarse las infraestructuras que la entidad o empresa deba realizar para la atención del crecimiento previsible de la demanda y para la prestación de los servicios con la calidad reglamentariamente exigida.

Realizadas las consultas, el órgano ambiental, en el plazo de dos meses a contar desde el efectivo cumplimiento de los trámites anteriores y la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico que, como



www.civil-mercantil.com

mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que hayan de emitir informe sectorial de conformidad con la legislación aplicable (artículo 60.4 de la LSG).

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano de la Administración pública que ostente la competencia para la aprobación del plan general, según el caso.

5. El ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico en atención a los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la legislación vigente, elaborando de resultados del mismo la versión inicial del plan (artículo 60.5 de la LSG).

6. El ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre la conformidad del plan con la legislación vigente, procederá a su aprobación inicial, sometiendo el documento a información pública durante un plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia (artículo 60.6 de la LSG).

La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico (artículo 60.6 de la LSG).

El resumen ejecutivo contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Los ámbitos en los que la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

7. El ayuntamiento trasladará esta documentación al órgano competente en materia de urbanismo, el cual realizará las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, dará audiencia a los municipios limítrofes y recabará los informes sectoriales autonómicos preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 60.7 de la LSG).

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto 7 y en el punto 8 siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

Cumplimentados los trámites anteriores, el órgano competente en materia de urbanismo remitirá al ayuntamiento su resultado, pudiendo continuarse el procedimiento (artículo 60.7 de la LSG).

8. El ayuntamiento habrá de solicitar, en el momento que corresponda, los demás informes sectoriales que resultasen preceptivos, de conformidad con la legislación vigente (artículo 60.8 de la LSG).

9. Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, el ayuntamiento modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta del plan, que remitirá al órgano ambiental junto con el expediente de evaluación ambiental estratégica completo (artículo 60.9 de la LSG).

El expediente de evaluación ambiental estratégica completo estará constituido por la propuesta final del plan, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la participación pública



www.civil-mercantil.com

y consultas, así como por un documento resumen que describa cómo se integraron en la propuesta final del plan los aspectos medioambientales, el estudio ambiental estratégico, su adecuación al documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas y cómo estas se hayan tomado en consideración.

10. El órgano ambiental, en el plazo máximo de un mes, realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente. Si durante el referido análisis observa alguna deficiencia, instará al ayuntamiento para la subsanación en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica (artículo 60.10 de la LSG).

Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, el ayuntamiento no hubiese remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al ayuntamiento promotor y a la consellería competente en materia de urbanismo la resolución de terminación (artículo 60.10 de la LSG).

11. El órgano ambiental, tras realizar el análisis técnico del expediente, en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará la declaración ambiental estratégica, que habrá de ser publicada en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículo 60.11 de la LSG).

En lo que respecta a la vigencia y procedimiento de modificación de la declaración ambiental estratégica, se estará a lo dispuesto en la normativa ambiental.

12. Cumplidos los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica al plan, introduciendo las modificaciones que fueran necesarias, elaborará un extracto con el contenido señalado en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 199.2 de este reglamento e indicará las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan (artículo 60.12 de la LSG).

En caso de que se hubieran introducido modificaciones que signifiquen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, por la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o en relación con la estructura general y orgánica del territorio, se abrirá un nuevo trámite de información pública (artículo 60.12 de la LSG).

Esta circunstancia deberá ser objeto de informe del secretario municipal con carácter previo al acuerdo plenario correspondiente.

13. Previo informe de los servicios jurídicos y técnicos municipales respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas y la conformidad del plan con la legislación vigente, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes. El expediente completo, debidamente diligenciado, será remitido a la consellería competente en materia de urbanismo (artículo 60.13 de la LSG).

14. La consellería, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para resolución sobre la aprobación definitiva del documento (artículo 60.14 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

15. Respecto a los planes generales de aquellos ayuntamientos con población superior a 50.000 habitantes, la consellería competente en materia de urbanismo, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería, emitirá informe preceptivo y vinculante sobre los siguientes extremos:

- a) La integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.
- b) La conformidad del plan con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la protección del medio rural.
- c) La coherencia del plan con las directrices de ordenación del territorio, con el Plan de ordenación del litoral y los demás instrumentos de ordenación del territorio.
- d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carácter local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal (artículo 60.15 de la LSG).

Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, se entenderá emitido con carácter favorable pudiendo continuar la tramitación del plan (artículo 60.15 de la LSG).

16. Respecto a los planes generales de aquellos ayuntamientos con población inferior a 50.000 habitantes, la consellería, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería, adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el plan, en los mismos términos en los que se formula.
- b) Aprobar definitivamente el plan con las condiciones precisas y determinadas que se estimen necesarias para subsanar las deficiencias que presente el documento, derivadas de los extremos de su competencia señalados en el apartado 15 anterior. En esos casos, de ser necesario, se procederá de acuerdo con lo establecido en los artículos 62 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 147 de este reglamento.
- c) Aprobar parcialmente el documento, cuando las deficiencias afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento pueda aplicarse con coherencia. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta su rectificación, resultando de aplicación en esas áreas el régimen contenido en los artículos 89 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 204 de este reglamento.
- d) No otorgar la aprobación definitiva (artículo 60.16 de la LSG).

El plan general se entenderá aprobado definitivamente si transcurren tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente sin que este hubiera comunicado la resolución, siempre que el plan contuviera los documentos y determinaciones preceptivos (artículo 60.16 de la LSG).

17. Para resolver sobre la aprobación definitiva, la consellería competente en materia de urbanismo analizará los extremos señalados en el apartado 15 anterior (artículo 60.17 de la LSG).

18. El acuerdo de aprobación definitiva del plan general y el documento que contenga su normativa serán publicados según lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199 de este reglamento.



www.civil-mercantil.com

Artículo 145. *Contenido del documento del borrador del plan general.*

El contenido del documento del borrador del plan debe ser suficiente para permitir su análisis ambiental y urbanístico. A tal efecto, contendrá los siguientes documentos:

1. Documentación escrita: una memoria justificativa con el siguiente contenido:

a) Parte I. Información:

a.1) Características naturales del territorio, tales como las geológicas, topográficas, hidrológicas, climatológicas o análogas.

a.2) Usos actuales del suelo.

a.3) Identificación de las zonas del territorio en las que, por razones técnicas, sea desaconsejable el desarrollo urbanizador y edificatorio por concurrir riesgos tecnológicos, geotécnicos o naturales que puedan afectar a la seguridad de las personas y bienes.

a.4) Relación de los núcleos de población existentes en el municipio, agrupados por parroquias.

a.5) Determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan.

a.6) Identificación de las afecciones derivadas de la normativa sectorial que incidan en el ámbito del término municipal.

a.7) Análisis del planeamiento vigente en los ayuntamientos limítrofes, en los límites colindantes con el término municipal objeto del plan.

a.8) Análisis del planeamiento vigente en la actualidad y de su grado de cumplimiento, en su caso.

a.9) Análisis del grado de adecuación de las dotaciones urbanísticas existentes a las necesidades de la población.

a.10) Características demográficas de la población asentada sobre el territorio.

a.11) Análisis de las necesidades de vivienda y de suelo para actividades productivas.

a.12) Otros datos informativos de interés para la redacción del plan general.

b) Parte II. Justificación:

b.1) Justificación, en líneas generales, del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta, previo análisis de las alternativas valoradas.

b.2) Establecimiento de las clases y categorías de suelo incidentes en el plan, con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación.

b.3) Identificación de los ámbitos delimitados de suelo urbano no consolidado, de los sectores delimitados en suelo urbanizable, y de las delimitaciones de áreas de actuación integral en los núcleos rurales, en su caso, con expresión de sus superficies, y asignación de los usos globales e intensidades cuando corresponda.

b.4) Reservas mínimas de suelo exigidas para sistemas generales.

b.5) Reservas mínimas de suelo exigidas para vivienda protegida.

b.6) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan; en particular justificación de la coherencia y conformidad del plan con las determinaciones y criterios establecidos por las directrices de ordenación del territorio, incorporando una valoración de la correspondencia de sus contenidos con respecto a lo dispuesto en ellas.



www.civil-mercantil.com

b.7) Informe justificativo del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
b.8) Memoria justificativa de adaptación al medio ambiente y de la protección del paisaje.

2. Análisis del modelo de asentamiento poblacional, con el contenido determinado en el artículo 138 respecto de los planos y de las fichas informativas de cada núcleo.

3. Documentación gráfica:

a) Planos de información:

a.1) Planos de información general, a escala y con el contenido definido en el artículo 140.

a.2) Planos de información del suelo urbano: planos, a escala mínima 1:5.000, que sean precisos para expresar el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

b) Planos de ordenación:

b.1) Planos de ordenación general del territorio a escala mínima 1:5.000:

1.º Planos de la estructura general y orgánica del territorio, en los cuales se señalen los sistemas generales, así como los núcleos de población existentes en el municipio.

2.º Planos de clasificación y categorización del suelo propuestas.

b.2) Planos de ordenación del suelo urbano, a escala mínima 1:5.000, que recojan, por lo menos, la determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación de su perímetro y la diferenciación del suelo urbano consolidado del suelo urbano no consolidado.

b.3) Planos de ordenación del suelo urbano consolidado, a escala mínima 1:2.000, referidos a los siguientes extremos:

1.º La delimitación de los espacios libres y zonas verdes públicos existentes y previstos.

2.º Emplazamiento de los equipamientos existentes y previstos, señalando su carácter público o privado.

3.º Trazado de la red viaria y en particular, del viario de conexión con el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, en su caso.

4.º Trazado de las redes de servicios que el plan prevea, así como de las conexiones previstas con el sistema general de infraestructuras de redes de servicios.

b.4) Planos de ordenación general del suelo urbano no consolidado, de las áreas en las que se prevean actuaciones integrales en los núcleos rurales y del suelo urbanizable que el plan general no ordene detalladamente, a escala mínima 1:5.000, referidos a los siguientes extremos:

1.º Ámbito delimitado de cada sector de suelo urbanizable, de cada ámbito de suelo urbano no consolidado y de cada área de actuación integral con expresión de su superficie.

2.º Desarrollo de los sistemas de la estructura general del territorio afectos al ámbito o sector.

3.º Asignación de usos globales en las diferentes zonas con sus intensidades.



www.civil-mercantil.com

Artículo 146. *Competencia para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde a la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos que cuenten con una población igual o inferior a 50.000 habitantes (artículo 61.1 de la LSG).

2. Corresponde al órgano competente municipal, según lo establecido en la legislación de régimen local, la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación municipal de los ayuntamientos que cuenten con más de 50.000 habitantes (artículo 61.2 de la LSG).

Artículo 147. *Documentos refundidos de planeamiento.*

1. El órgano autonómico competente para la aprobación definitiva de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico podrá condicionar la eficacia de la misma a la elaboración de un documento refundido (artículo 62.1 de la LSG).

2. El ayuntamiento, sin necesidad de someterlo a una nueva aprobación municipal, remitirá el documento refundido debidamente diligenciado al órgano que requirió su elaboración, el cual, en el plazo de un mes, habrá de proceder a su verificación formal y a diligenciarlo (artículo 62.2 de la LSG).

3. La normativa y las ordenanzas del documento refundido se publicarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 199 de este reglamento (artículo 62.3 de la LSG).

CAPÍTULO IV

Planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico

SECCIÓN 1.ª LOS PLANES BÁSICOS MUNICIPALES

Artículo 148. *Planes básicos municipales.*

1. Los planes básicos municipales son los instrumentos de planeamiento urbanístico de un término municipal completo, que se redactarán en desarrollo del Plan básico autonómico para los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento general. Tienen por objeto la delimitación de los núcleos rurales existentes y de los terrenos que reúnan los requisitos exigidos para ser clasificados como suelo urbano consolidado. Los planes básicos municipales categorizarán el suelo rústico, según las delimitaciones de las afecciones establecidas en el Plan básico autonómico (artículo 63.1 de la LSG).

2. Los planes básicos municipales tendrán vigencia indefinida hasta que se apruebe el correspondiente Plan general de ordenación municipal (artículo 63.4 de la LSG).

Artículo 149. *Determinaciones de los planes básicos municipales.*

1. Los planes básicos municipales contendrán las siguientes determinaciones:



www.civil-mercantil.com

a) Delimitación y categorización de los núcleos rurales existentes (artículo 63.2.a) de la LSG).

A tal efecto, los planes básicos municipales delimitarán los núcleos rurales existentes en el municipio e identificados en el Plan básico autonómico, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 33, 34 y 35.

Asimismo, categorizará los suelos de núcleo rural que delimite según se correspondan con la categoría de tradicional o común, de acuerdo con sus características y grado de consolidación, calculado conforme al artículo 35.

b) Delimitación de los terrenos que reúnen las condiciones para ser clasificados como suelo urbano consolidado (artículo 63.2.b) de la LSG).

A tal efecto, el plan básico municipal delimitará el perímetro o perímetros del suelo urbano consolidado, que recogerá los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 25 y 26.a). Asimismo, determinará expresamente su superficie.

c) Delimitación y categorización del suelo rústico (artículo 63.2.c) de la LSG).

El plan básico municipal categorizará como suelo rústico especialmente protegido, con las subcategorías que correspondan, aquellos ámbitos merecedores de protección por afección de una normativa sectorial específica o de un instrumento de ordenación del territorio, según se recoja en el Plan básico autonómico para el ámbito del término municipal.

El resto del suelo, el que el plan básico municipal no clasifique y categorice como rústico de especial protección, suelo urbano consolidado o suelo de núcleo rural, se clasificará y se categorizará como suelo rústico de protección ordinaria.

d) Trazado de la red viaria pública existente y señalización de alineaciones (artículo 63.2.d) de la LSG).

El plan básico municipal establecerá el trazado y las características de la red viaria existente, precisando, en todo caso, el ancho de las vías, y señalando sus alineaciones para el suelo urbano consolidado y el suelo de núcleo rural que delimite.

En ningún caso el plan básico municipal podrá contemplar la apertura de nuevas vías.

e) Las ordenanzas de edificación y uso del suelo contenidas en el Plan básico autonómico que sean de aplicación (artículo 63.2.e) de la LSG).

El plan básico municipal incorporará las ordenanzas tipo de edificación y usos del suelo genéricas del Plan básico autonómico, y las particulares correspondientes a las clases y categorías de suelo que defina y que mejor se adapten a las características del ayuntamiento.

SECCIÓN 2.ª DOCUMENTACIÓN

Artículo 150. *Documentación de los planes básicos municipales.*

1. Los planes básicos municipales contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus determinaciones.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación urbanística.
- d) Catálogo de elementos a proteger (artículo 63.3) de la LSG).
- e) Normativa urbanística. El plan básico municipal incorporará las ordenanzas tipo y aquellas específicas que mejor se adecúen a las clases y categorías de suelo en él delimitadas, de entre las definidas en el Plan básico autonómico.
- f) Informe ambiental estratégico incorporado en un anexo independiente a la memoria.



www.civil-mercantil.com

2. El catálogo de los planes básicos municipales recogerá los elementos del catálogo del Plan básico autonómico relativos al ámbito del ayuntamiento, incorporando la documentación que figura en el artículo 197.

3. La documentación del plan básico municipal se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la administración correspondiente.

Artículo 151. Memoria justificativa.

1. La memoria justificativa es el documento en el que se establecen las conclusiones de la información urbanística, obtenida, principalmente, de las determinaciones establecidas en el Plan básico autonómico, y se justifican los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones del plan básico municipal.

2. El documento de la memoria se estructurará en las siguientes partes:

- a) Parte I. Información.
- b) Parte II. Justificación.
- c) Parte III. Anexo de síntesis: documento que expresará, en términos precisos y con una extensión proporcionada, la finalidad y los contenidos fundamentales del plan.

Artículo 152. Parte I. Información.

1. Estará integrada por los datos derivados de las delimitaciones recogidas en el Plan básico autonómico que tengan incidencia sobre el territorio concreto del término municipal para el cual se redacta el plan, así como por aquellos que sean necesarios para poder llevar a cabo las delimitaciones de los núcleos rurales y del ámbito o ámbitos de suelo urbano consolidado.

2. Se referirá a los siguientes extremos:

- a) Relación de los núcleos de población existentes en el municipio, agrupados por parroquias, en base a la identificación y clasificación de los núcleos establecida por el Plan básico autonómico.
- b) Determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en el ámbito del plan, de las recogidas en el Plan básico autonómico.
- c) Identificación de las afecciones derivadas de la normativa sectorial con incidencia en el ámbito del plan, de las recogidas en el Plan básico autonómico.
- d) Identificación de los elementos de interés cultural y natural recogidos en el Plan básico autonómico para el ámbito del plan básico municipal, con sus correspondientes entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.
- e) Redes de comunicaciones y servicios existentes, en los núcleos rurales que delimite el plan, y en el ámbito que se defina como suelo urbano consolidado, que permitan acreditar tal condición de urbano cuando se haga de acuerdo con el apartado a) del artículo 26, con descripción de sus características principales.

Artículo 153. Parte II. Justificación.

1. Estará integrada por el conjunto de factores que motivan o justifican las decisiones adoptadas en la redacción del plan y, en particular, en cuanto a la clasificación y categorización del suelo y a la delimitación del suelo urbano consolidado y del suelo de núcleo rural.



www.civil-mercantil.com

Se redactará teniendo en cuenta todos los datos recogidos en la parte informativa.

2. Habrá de referirse a los siguientes extremos:

- a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del plan.
- b) Análisis de la incidencia de la normativa sectorial y de los instrumentos de ordenación del territorio, recogidos en el Plan básico autonómico, que sean de aplicación en el territorio objeto del plan.
- c) Justificación del establecimiento de las diferentes categorías de suelo rústico en base a la información contenida en el Plan básico autonómico y recogida en la parte informativa.
- d) Motivación de los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en los artículos 25 y 26.a).
- e) El análisis del modelo de asentamiento poblacional, que se incorporará en un documento independiente anexo a la memoria.

Dentro de este análisis, y con el fin de fundamentar la delimitación de los núcleos rurales existentes, el plan deberá analizar individualmente cada núcleo, y tendrá el siguiente contenido:

e.1) Una memoria en la que se analizarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

1.º Marco territorial. Análisis de la evolución de los asentamientos de población en el ayuntamiento: elementos centralizadores y de dispersión. Cuando proceda, se incorporará un análisis del marco metropolitano.

2.º Identificación de los núcleos de población del municipio por referencia a los delimitados en el Plan básico autonómico. Esta información se reflejará en un listado ordenado por parroquias de todos los asentamientos del término municipal, y categorizados según el sistema de asentamientos definido en las directrices de ordenación del territorio asignando un código a cada núcleo.

e.2) Una ficha para cada uno de los núcleos rurales delimitados por el plan, con el siguiente contenido mínimo:

1.º Identificación: nombre, situación por parroquia y código asignado.

2.º Tipo de núcleo: respecto del sistema de asentamientos de las directrices de ordenación del territorio.

3.º Superficie y grado de consolidación: superficie de núcleo delimitada y categoría de suelo (común y tradicional), número de parcelas edificadas, y consolidación en función de lo establecido en el artículo 35.

4.º Evolución: breve descripción de la evolución del núcleo, tendencias de crecimiento/decrecimiento de la población. A tal efecto, podrán tenerse en cuenta los datos disponibles en el Instituto Gallego de Estadística.

5.º Condicionantes del entorno: existencia de elementos naturales que condicionen su crecimiento: topografía, canales de agua, situación costera, existencia de elementos catalogados por sus valores patrimoniales, naturales o paisajísticos y otros.

6.º Características de la edificación: breve descripción de la tipología predominante en el núcleo: tipo de edificaciones, usos, sistemas constructivos, materiales, alturas, y otros.

7.º Sistema viario: breve descripción del sistema viario del núcleo y de la pervivencia o no de la estructura de caminos tradicionales, muros de cierre y otros elementos.



www.civil-mercantil.com

8.º Sistema de servicios urbanos: identificación y características principal de las redes de servicios existentes en el núcleo: de abastecimiento y evacuación de aguas, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicaciones y otros, con análisis del estado de las redes e instalaciones en relación con las necesidades actuales.

9.º Identificación de los equipamientos y zonas verdes o espacios públicos: elementos existentes en el núcleo. Indicación de su carácter público o privado, superficie y características principales.

e.3) Una serie de planos a escala mínima 1:2.000.

e.3.1) Planos de información, realizados sobre base topográfica, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Las clases y categorías de suelo de los terrenos colindantes con el suelo de núcleo delimitado.

3.º Los elementos catalogados y sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento, en su caso.

4.º Las equipamientos y espacios libres y zonas verdes existentes identificados por el plan, en su caso, con indicación de su carácter público o privado.

5.º Trazado y características de las redes de servicios existentes en el núcleo, en su caso.

6.º Las afecciones sectoriales y de los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia sobre el núcleo.

7.º Las edificaciones de carácter tradicional existentes, identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

e.3.2) Planos de ordenación, realizados sobre base parcelaria catastral, en los que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado. Diferenciación de los ámbitos categorizados como tradicional y común.

2.º Trazado y características de la red viaria, con señalización del ancho y alineaciones de todas las vías.

3.º Calificación urbanística de todo el núcleo, reflejando la ordenanza u ordenanzas de aplicación en él de las establecidas en el Plan básico autonómico.

e.4) Dos fotografías aéreas a escala similar a la del plano anterior: una correspondiente al «vuelo americano» del año 1956, y otra lo más reciente posible respecto del momento de la tramitación del plan, sobre las que se reflejará:

1.º El perímetro del núcleo delimitado.

2.º Las edificaciones de carácter tradicional identificadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 33.

f) Cualquier otra circunstancia respecto de la que se imponga una motivación o justificación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en este reglamento.

Artículo 154. *Planos de información urbanística.*

Dentro de la documentación gráfica del plan básico municipal se incorporará un conjunto de planos de información, que definan, por lo menos, los siguientes aspectos:

www.civil-mercantil.com

a) Planos de información general:

a.1) Ámbitos delimitados según la aplicación de las normativas sectoriales correspondientes en el término municipal, de acuerdo con la documentación del Plan básico autonómico.

a.2) Ámbitos delimitados según la aplicación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio en el término municipal, de acuerdo con la documentación del Plan básico autonómico.

a.3) Elementos culturales y naturales, con sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento correspondientes, existentes en el término municipal, e identificados en el Plan básico autonómico.

a.4) Identificación y clasificación de los asentamientos de población del municipio, de acuerdo con la documentación del Plan básico autonómico.

Estos planos se redactarán a escala mínima 1/10.000, utilizando escalas de mayor aproximación y/o dividiendo la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la legibilidad o densidad de la misma.

b) Planos de información del suelo urbano, a escala mínima 1/2.000:

b.1) Trazado y características de la red viaria, señalando el ancho de las vías.

b.2) Redes de servicios existentes, identificando, como mínimo, las redes e instalaciones principales de distribución de energía eléctrica, de iluminación pública, de abastecimiento y distribución de agua y de saneamiento, con indicación de su estado y características principales.

b.3) Asimismo, habrán de formularse los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo que se vaya a clasificar como urbano consolidado, en cuanto a su perímetro, y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

c) Planos de información de cada núcleo rural, a escala mínima 1/2.000. Los planos de información urbanística de los núcleos rurales se incorporarán al análisis del modelo de asentamiento poblacional anexo a la memoria definido en el artículo 153.2.e).

Artículo 155. Planos de ordenación urbanística.

Dentro de la documentación gráfica del plan básico municipal se incorporará un conjunto de planos de ordenación que definan, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Planos relativos a la ordenación del territorio a escala mínima 1:5.000, en los que se recoja la clasificación y categorización del suelo de todo el municipio.

b) Para los ámbitos delimitados de suelo urbano consolidado, planos a escala mínima 1:2.000 que recojan, por lo menos:

b.1) Determinación de su ámbito concreto a partir de la delimitación de su perímetro o perímetros.

b.2) La calificación urbanística de todo el ámbito, de acuerdo con las ordenanzas tipo que se apliquen de las establecidas en el Plan básico autonómico.

www.civil-mercantil.com

b.3) Trazado de toda la red viaria, señalando el ancho de las vías y las alineaciones.

c) Para el suelo de núcleo rural, planos a escala mínima 1:2.000. Los planos de ordenación urbanística de los núcleos rurales se incorporarán al análisis del modelo de asentamiento poblacional anexo a la memoria definido en el artículo 153.2.e).

SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Artículo 156. *Procedimiento de aprobación de los planes básicos municipales.*

1. La consellería competente en materia de urbanismo formulará los planes básicos municipales, promoviendo la colaboración de los ayuntamientos u otras entidades en su redacción, y sin perjuicio de la potestad de los ayuntamientos de formular su Plan general de ordenación municipal (artículo 64.1 de la LSG).

2. Con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 64.2.a) de la LSG).

En el caso de los planes básicos municipales, el borrador será un documento íntegro, con el contenido documental completo definido en los artículos 150 a 155.

b) El órgano ambiental formulará las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que habrán de pronunciarse en el plazo de dos meses (artículo 64.2.b) de la LSG).

Teniendo en cuenta el resultado de las consultas, el órgano ambiental determinará en el informe ambiental estratégico, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses desde el efectivo cumplimiento de los trámites anteriores, si el plan tiene o no efectos significativos en el medio ambiente. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca (artículo 64.2.b) de la LSG).

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículo 64.2.b) de la LSG).

El órgano competente en materia de urbanismo deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto 3 de este artículo, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

3. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo aprobará inicialmente el documento y lo someterá a la información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia. La consellería solicitará a los municipios afectados un informe determinante, y a las administraciones públicas competentes los informes



www.civil-mercantil.com

sectoriales preceptivos. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 64.3 de la LSG).

4. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo procederá a la aprobación definitiva del plan básico municipal, previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo (artículo 64.4 de la LSG).

5. El acuerdo de aprobación definitiva del plan básico municipal será publicado según lo dispuesto en el artículo 199.

CAPÍTULO V

Planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 157. *Disposiciones comunes a los planes de desarrollo.*

1. Los planes parciales y los planes especiales podrán modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación municipal, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Que tengan por objeto la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente y la articulación de los espacios libres públicos y los volúmenes construidos, la eliminación de usos no deseables o la incorporación de otros necesarios, la resolución de problemas de movilidad o bien otros fines análogos (artículo 65.1.a) de la LSG).

A tal efecto, se entenderá por usos no deseables aquellos permitidos por la ordenación detallada establecida en el plan general pero que, en el momento del desarrollo de la misma, no resulten aconsejables por ser susceptibles de generar daños sobre el medio ambiente, suponer un riesgo para la salud pública, la seguridad o el patrimonio histórico-artístico.

b) Que no afecten ni alteren de ningún modo las determinaciones del plan general señaladas en los artículos 52, 54.2, 55.2 y 56.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 105.1, 119.2, 123.3 y 124.3, y 126.1 de este reglamento, sin perjuicio de los ajustes necesarios para garantizar las conexiones (artículo 65.1.b) de la LSG).

c) Que no impliquen un incremento de la superficie edificable total ni la modificación de los usos globales que se establezcan en el plan general (artículo 65.1.c) de la LSG).

d) Que no supongan una disminución, un fraccionamiento o un deterioro de la capacidad de servicio y de la funcionalidad de los espacios previstos para los sistemas locales de dotaciones públicas (artículo 65.1.d) de la LSG).

2. El planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado por el plan general, incluso cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo. En todo caso, será necesaria la audiencia previa a los propietarios o propietarias afectados (artículo 65.2 de la LSG).

Dentro de la posibilidad de reajuste de las áreas de reparto se incluye la posibilidad de reajustar los ámbitos de suelo urbano no consolidado contenidos en ellas, en iguales condiciones que los sectores.

www.civil-mercantil.com

En caso de que el planeamiento proponga un reajuste que suponga la reclasificación de suelo rústico de especial protección, será necesario obtener el informe favorable por parte del órgano sectorial correspondiente.

Artículo 158. *Documentación adicional de los instrumentos de desarrollo que modifiquen la ordenación establecida en el plan general.*

Los planes parciales y planes especiales que modifiquen la ordenación detallada establecida por el plan general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, además de contener las determinaciones establecidas para ellos en este reglamento, deberán recoger, dentro de su documentación, los siguientes extremos:

a) Dentro de la memoria justificativa del plan:

a.1) Justificación detallada de la modificación en relación con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, y con los integrantes de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales y a los ajustes necesarios para garantizar las conexiones con los mismos, en su caso.

a.2) Justificación de que la modificación respeta o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del plan general.

a.3) Análisis comparativo en el que se contraste con la anterior a nueva ordenación del ámbito, a efectos de justificar la mejora, acreditando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 157, en función de la modificación propuesta.

b) Dentro de los planos de ordenación:

b.1) Representación de la ordenación detallada conjunta del sector o ámbito correspondiente y de sus inmediaciones a escala 1:2.000 como mínimo, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

b.2) Cuando proceda, la redelimitación del nuevo ámbito o sector, así como de los colindantes que resulten afectados.

b.3) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista en el plan general para el entorno en el que se sitúe aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva del entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

c) Un documento refundido que refleje tanto las nuevas determinaciones como las previas que queden en vigor, a fin de sustituir a la antigua documentación.

Artículo 159. *Planes de desarrollo de iniciativa particular.*

1. Los planes de iniciativa particular, además de las determinaciones establecidas en el presente título, deberán:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del municipio, de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización (artículo 66.a) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

En caso de que la obligación de conservación de la urbanización corra a cargo de los futuros propietarios o propietarias de las parcelas o de los promotores de la urbanización, se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación.

b) Acreditar, en el caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios o propietarias que representen más del 50 % de la superficie del ámbito de planeamiento (artículo 66.b) de la LSG).

2. Los propietarios o propietarias interesados deberán presentar un documento en el que se acrediten fehacientemente los términos establecidos en los apartados a) y b) anteriores, que se adjuntará a la documentación del plan presentado ante la Administración.

En este documento deberán recogerse los siguientes datos: nombre y apellidos, o razón social, y domicilio de las personas propietarias afectadas, considerando los datos de titularidad catastral y los reflejados en el Registro de la Propiedad, relacionados con las fincas incluidas en el ámbito de la ordenación que representen más del 50 % exigido.

Artículo 160. *Formulación de los planes de desarrollo de iniciativa particular.*

1. Los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación, los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle que se redacten en desarrollo del plan general.

2. Las personas propietarias interesadas deberán presentar el documento en el plazo establecido en el plan general. Cuando este no lo establezca, el plazo máximo será de tres años desde la aprobación del plan general.

3. La Administración urbanística competente responderá a las consultas de los interesados sobre las obras que habrán de realizarse con cargo a los promotores para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

A tal efecto, y según lo dispuesto en el artículo 162.g), los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y distribuidoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan. Transcurrido el plazo para su emisión, podrá continuarse con el procedimiento.

4. Los plazos para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular se regulan en el artículo 187.

SECCIÓN 2.ª PLANES PARCIALES

Subsección 1.ª Objeto y determinaciones

Artículo 161. *Objeto y ámbito.*

1. Los planes parciales tendrán por objeto regular a urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector (artículo 67 de la LSG).

Cada plan parcial abarcará un sector completo de suelo urbanizable delimitado por el plan general de ordenación municipal.

2. Los planes parciales no se podrán aprobar sin que, previamente, se haya aprobado el planeamiento general que desarrollan, sin perjuicio de la posibilidad que asiste al planeamiento general de ordenar pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial.

Artículo 162. Determinaciones.

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general (artículo 68.a) de la LSG).

b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona (artículo 68.b) de la LSG).

c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento (artículo 68.c) de la LSG).

d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria (artículo 68.d) de la LSG).

e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 68.e) de la LSG).

f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación (artículo 68.f) de la LSG).

g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros (artículo 68.g) de la LSG).

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial (artículo 68.g) de la LSG).

h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial (artículo 68.h) de la LSG).

i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.

j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 68.j) de la LSG).

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos (artículo 68.k) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

Artículo 163. *Delimitación del ámbito de planeamiento.*

1. El plan parcial deberá concretar los límites del ámbito sobre el que va a establecer la ordenación detallada, y que abarcará un sector completo de suelo urbanizable definido por el plan general.

A tal efecto, y teniendo en cuenta toda la información sobre el parcelario, incluida la catastral, que se pueda recopilar, el plan parcial podrá reajustar los citados límites de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 157 y 158.

2. Asimismo, el plan parcial deberá tener en cuenta la obligación de ordenar detalladamente los suelos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos al sector cuando así lo disponga el plan general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 162.h). Estos suelos deberán estar previamente delimitados en el plan general, según lo dispuesto en el artículo 107.4 y 5.

Artículo 164. *Calificación de los terrenos.*

1. El plan parcial deberá establecer la calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.

A tal efecto, el plan parcial deberá concretar:

a) Los usos pormenorizados correspondientes a cada zona, con determinación de los usos permitidos: principal, complementarios y/o compatibles, y prohibidos.

Dentro de la asignación de usos complementarios se tendrá en cuenta, entre otras, la reserva de suelo para uso comercial establecida en el artículo 78.5.

Asimismo, el plan parcial podrá establecer en el ámbito terrenos destinados a dotaciones privadas.

b) Las tipologías edificatorias expresando, para cada tipología que establezca, la altura máxima y el número de plantas sobre y bajo rasante de los cuerpos de la edificación, así como la distancia que la edificación tiene que mantener respecto de los linderos de la parcela, en su caso. Establecerá, en otro caso, las alineaciones que correspondan a la edificación en relación con las vías y espacios libres, privados y públicos, los fondos edificables y otros parámetros que considere necesarios.

c) Los niveles de intensidad correspondientes a cada zona, estableciendo los índices de edificabilidad de los terrenos edificables, expresados en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Artículo 165. *Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales.*

1. El plan parcial deberá cuantificar y señalar en el ámbito las reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y dando cumplimiento a las reservas mínimas establecidas en el artículo 69.

Cuando el plan parcial establezca usos pormenorizados compatibles con el principal, las reservas de suelo para sistemas locales generadas por los usos compatibles se calcularán siempre según el uso que genere las mayores reservas.

2. Las reservas mínimas para el sistema de espacios libres y zonas verdes cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 70.



www.civil-mercantil.com

En la composición de los elementos que formen parte del sistema de espacios libres y zonas verdes, se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituyen un sistema coherente.

En caso de que se contemple la posibilidad de permitir instalaciones o edificaciones en alguno de los espacios libres o zonas verdes proyectadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.7, el plan parcial deberá establecer los usos y condiciones de las edificaciones e instalaciones previstas.

3. Las reservas de suelo para el sistema de equipamientos públicos cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 71. El plan parcial establecerá las condiciones para la ordenación o, por lo menos, la edificabilidad máxima, de los terrenos destinados a equipamientos que establezca en el ámbito.

4. Asimismo, deberá cumplirse la reserva mínima de arbolado y plazas de aparcamiento públicas y privadas recogidas en el artículo 69.

5. El plan parcial establecerá las reservas de suelo necesarias para el desarrollo de los sistemas locales de infraestructuras de redes de servicios y comunicaciones del sector, de acuerdo con las necesidades del ámbito, y teniendo en cuenta las disposiciones de la normativa sectorial.

Artículo 166. *Trazado y características del sistema local de infraestructuras de comunicación del sector.*

1. Dentro de la definición del sistema local de infraestructuras de redes de comunicación, el plan parcial determinará el trazado y las características de las comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de infraestructuras de redes de comunicaciones previsto en el plan general, con la señalización de alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiendo geoméricamente su trazado en planta y sus rasantes, por lo menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Señalará, asimismo, las zonas de protección de la red viaria y la línea límite de edificación, cuando proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial.

2. El trazado y las características de la red viaria respetarán la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad, así como las condiciones mínimas establecidas en los artículos 73 y 74.

3. El plan parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos públicos y privados y sus características, en los términos establecidos en los artículos 69 y 75.

Artículo 167. *Trazado y características del sistema local de infraestructuras de redes de servicios del sector.*

1. Dentro del sistema local de infraestructuras de redes de servicios, el plan parcial, desarrollando las previsiones del plan general, determinará los trazados y conexiones, incluso exteriores, de las redes, instalaciones y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, y como mínimo, de las siguientes:



www.civil-mercantil.com

- 1.º Red de evacuación de aguas.
- 2.º Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes de incendios.
- 3.º Red de distribución de energía eléctrica.
- 4.º Red de iluminación pública.
- 5.º Red de telecomunicaciones.
- 6.º Red de distribución de gas, cuando exista.
- 7.º Aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

2. Además del trazado, se describirán las principales características de las diferentes redes, instalaciones y galerías, señalándose las condiciones de cálculo precisas para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización y obras.

A tal efecto, se tendrán en cuenta los informes que deberán emitir los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y distribuidoras, sobre la suficiencia de las infraestructuras y los servicios existentes y previstos referido en el artículo 162.g).

3. En relación con la red de abastecimiento de agua, el plan parcial indicará el caudal disponible, las fuentes o punto de conexión a las redes existentes y, en su caso, las áreas de protección.

4. La red de saneamiento y evacuación, cuya capacidad habrá de calcularse teniendo presente la composición y el caudal de aguas residuales y pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procede, al sistema de depuración y reutilización, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de calidad de las aguas.

5. La red de distribución de energía eléctrica identificará su punto de conexión a las redes o instalaciones existente, la capacidad de las subestaciones y de los centros de transformación y las líneas existentes y proyectadas que lo abastezcan.

6. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a las infraestructuras de las redes de abastecimiento, incluyéndose su uso pormenorizado entre los establecidos por el plan parcial en sus ordenanzas reguladoras, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 168. *Determinaciones para la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación.*

1. El plan parcial deberá desarrollar las medidas que considere necesarias para garantizar la integración de la ordenación propuesta en el paisaje.

A tal efecto, el plan parcial incorporará un estudio del paisaje urbano que genera en relación con el medio en el que se inserta, analizando entre otros elementos:

- a) La topografía y la adaptación de la ordenación a la misma.
- b) La conservación, si es el caso, de elementos vegetales existentes.
- c) La relación con los elementos relevantes del paisaje del entorno.

2. Asimismo, deberá establecer las determinaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en el título III, así como de las establecidas por la normativa vigente en materia de paisaje.



www.civil-mercantil.com

3. En los casos concretos en los que existan en el ámbito corrientes de agua de escasa entidad que queden integradas en el sistema de espacios libres y zonas verdes del suelo urbanizable, se mantendrán su curso y sus características naturales, procurando conservar la vegetación de ribera.

Artículo 169. *Fijación de los plazos para el cumplimiento de los deberes de las personas propietarias.*

1. El plan parcial podrá establecer un plan de etapas que deberá ser coherente con sus determinaciones y, especialmente, con el ritmo de ejecución de la urbanización y de la edificación previstas; asimismo, el plan de etapas deberá tener en cuenta la ejecución de las dotaciones y, en particular, de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, su coherencia con el sistema de actuación elegido.

2. Cuando el plan parcial delimite varios polígonos, el plan de etapas podrá determinar el orden de prioridades para su ejecución.

3. En caso de que el plan parcial no establezca un plan de etapas, como mínimo deberá fijar los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

Subsección 2.ª Documentación

Artículo 170. *Documentación.*

1. Los planes parciales comprenderán, con el contenido fijado en este reglamento, los siguientes documentos:

a) Documento ambiental estratégico, o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria (artículo 69.a) de la LSG).

b) Planos de información, incluido el catastral (artículo 69.b) de la LSG).

c) Memoria justificativa de sus determinaciones (artículo 69.c) de la LSG).

d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo (artículo 69.d) de la LSG).

e) Planos de ordenación urbanística (artículo 69.e) de la LSG).

f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución (artículo 69.f) de la LSG).

g) Catálogo de elementos a proteger, cuando las especiales características del sector lo justifiquen por contener elementos objeto de protección.

2. La documentación del plan parcial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital, que será entregada a la Administración correspondiente.

Artículo 171. *Memoria justificativa.*

1. La memoria de los planes parciales deberá justificar la adecuación de la ordenación a las determinaciones del plan general, demostrando su coherencia interna, la correlación de la



www.civil-mercantil.com

información y de los objetivos del plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de los plazos establecidos para su ejecución.

2. La memoria de los planes parciales se dividirá en una parte informativa y otra justificativa, que se referirán a los siguientes extremos:

2.1. La parte informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, incluyendo los estudios que sean necesarios, con especial referencia:

- a) A las características naturales del territorio: geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) A los usos, edificaciones e infraestructuras existente y al estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) A la relación de las personas titulares catastrales de los terrenos afectados por el plan parcial.
- d) A los condicionantes urbanísticos establecidos por el plan general.
- e) A las afecciones impuestas por la normativa sectorial y/o los instrumentos de ordenación del territorio en el ámbito del plan parcial.
- f) Otros estudios que se estimen procedentes.

2.2. La parte justificativa habrá de determinar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del plan general y contendrá, en todo caso:

- a) La justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.
- b) Objetivos y criterios de la ordenación del sector en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística y de los estudios complementarios realizados. En concreto se referirá a los aspectos siguientes:

b.1) Adecuación de la ordenación a las determinaciones del planeamiento urbanístico general para el sector.

b.2) Observancia del objetivo de desarrollo urbanístico sostenible, de acuerdo con las conclusiones del documento ambiental que se integra en la documentación del plan.

b.3) Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

b.4) Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes.

b.5) Justificación de la integración de la ordenación con los elementos del paisaje y de la vegetación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168.

b.6) Justificación de que los sistemas generales existentes satisfacen las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, gas y otros servicios que genera la nueva ordenación y, en su defecto, de las propuestas de refuerzo o ampliación necesarias de los mismos.

b.7) Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas a las reservas para sistemas locales de espacios libres y zonas verdes, equipamientos y a los sistemas locales de infraestructuras de comunicaciones y redes de servicios, según lo dispuesto en los artículos 70 a 76.



www.civil-mercantil.com

b.8) En caso de que el plan parcial delimite polígonos, se justificará que la citada delimitación cumple las condiciones establecidas en el artículo 237.

b.9) En caso de que sea necesario reajustar la delimitación del ámbito del sector, se incorporará la correspondiente justificación según lo dispuesto en los artículos 157 y 158.

b.10) Cualquier otra circunstancia respecto de la que se imponga una motivación o justificación en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en este reglamento.

3. La memoria deberá ir acompañada de un anexo, con una ficha resumen del ámbito ordenado y de cada polígono delimitado, con cuadros de características sobre superficies, módulos de reserva de suelos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes, y cualesquiera aspectos relevantes de la ordenación propuesta.

4. Asimismo, la memoria incorporará en un anexo el estudio de evaluación de la movilidad generada por la nueva actuación, con el contenido establecido en el artículo 172, referido al ámbito del plan parcial.

Artículo 172. Estudio de evaluación de la movilidad.

1. El objetivo de los estudios de evaluación de la movilidad es definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles.

Los estudios de evaluación de la movilidad generada por la nueva actuación evaluarán, en el ámbito de influencia del plan parcial, el incremento potencial de los desplazamientos provocado por la nueva planificación o por la nueva implantación de actividades, y la capacidad de absorción del mismo por los servicios viarios y por los sistemas de transporte, abarcando incluso los de bajo o nulo impacto como los desplazamientos en bicicleta.

También se evaluará la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de manera sostenible la nueva movilidad y, especialmente, las fórmulas de participación del promotor para colaborar en la solución de los problemas que esta genere.

2. La memoria de los planes parciales deberá incorporar en un anexo este estudio de evaluación de la movilidad, que contendrá, entre otras, y según su complejidad, las siguientes determinaciones:

a) Evaluación de la movilidad generada por los diferentes usos previstos en el planeamiento y los incrementos y variaciones previstas como consecuencia de las nuevas actuaciones incorporadas por el mismo.

b) Propuesta de la red de itinerarios principales para peatones.

c) Propuesta de red de itinerarios para bicicletas, en su caso, y determinación de las reservas para aparcamientos de bicicletas.

d) Propuesta de red básica de itinerarios principales de vehículos y determinación de las reservas para aparcamientos.

e) Previsión de la red de itinerarios para transporte colectivo, en su caso, y propuesta de implantación de las nuevas líneas o prolongación de las existentes. A tal efecto, se tendrá en cuenta la posibilidad de coexistencia de transporte colectivo de carácter privado, en función de las características y usos del ámbito.

f) Representación de las estaciones de ferrocarril y de autobuses interurbanos existentes y de aquellas previstas, en su caso.



www.civil-mercantil.com

g) Representación de las propuestas de reservas de espacio para carga y descarga de mercancías.

h) Representación de las propuestas de reservas de espacio de aparcamientos o parada para los vehículos destinados al transporte colectivo y al taxi, en su caso.

i) Justificación del cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el sector.

j) Encaje y definición de los nodos de unión con la red general del municipio (vial, peatonal, de bicicletas y de transporte público), según corresponda.

k) Propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación.

Artículo 173. Planos de información urbanística.

1. Dentro de la documentación gráfica del plan parcial se incorporará un conjunto de planos de información en los que se reflejará la situación y tratamiento de los terrenos en el plan general que desarrolla, así como el estado actual de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación, usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

2. De acuerdo con lo establecido en el número anterior, los planos de información del plan parcial comprenderán los siguientes documentos:

a) Planos de información general:

a.1) Plano de situación del sector en relación con la estructura general y orgánica del territorio correspondiente al plan general de ordenación municipal.

a.2) Planos de la ordenación establecida en el plan general para el ámbito territorial incluido en el plan parcial y su entorno.

Estos planos se elaborarán, como mínimo, a la escala utilizada por el plan general.

b) Planos de información del ámbito, referida al estado de los terrenos, que se recogerá en los planos:

b.1) Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, que podrá ir acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando estos sean precisos para una mejor interpretación de aquel.

b.2) Plano catastral.

b.3) Plano de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

b.4) Plano que recoja las afecciones, tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres de dominio público y sectoriales, así como las derivadas de la incidencia de los instrumentos de ordenación del territorio y otros factores análogos.

b.5) Plano geomorfológico y de áreas de riesgos geológicos y naturales, en su caso.

b.6) En su caso, plano de contaminación de los suelos y de ámbitos y elementos ambientales y del patrimonio con valores a preservar.

Estos planos se elaborarán, como mínimo, a escala 1:2.000 sobre cartografía catastral digital.

Artículo 174. Planos de ordenación urbanística.

www.civil-mercantil.com

1. Dentro de la documentación gráfica del plan parcial se incorporará un conjunto de planos de ordenación que reflejarán, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) Plano de asignación de usos pormenorizados, con expresión de:

- 1.º Ordenanzas de aplicación la cada zona.
- 2.º Alturas de la edificación.
- 3.º Situación de las reservas de suelo para el sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- 4.º Situación de las reservas de suelo para equipamientos, con expresión del carácter público o privado de los equipamientos propuestos.
- 5.º Situación de la reserva de suelos para vivienda protegida.

b) Plano del sistema local de infraestructuras de redes de comunicación, definiendo suficientemente los perfiles longitudinales y transversales de todo el viario.

Dentro de este sistema se definirá la red viaria pública con sus dimensiones, alineaciones, rasantes y reservas para aparcamientos públicos; asimismo, se reflejarán las redes peatonales, ciclistas y de itinerarios accesibles según la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigente. Se tendrá en cuenta, además, la integración de los sistemas de transporte colectivo en la nueva ordenación urbanística, en su caso.

c) Plano de las redes que integran el sistema local de infraestructuras de redes de servicios del sector: de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

d) En su caso, plano de los polígonos delimitados en relación con el plano catastral.

2. El plan parcial incluirá, además, todos aquellos planos que considere necesarios para conseguir la mayor precisión de sus determinaciones y, en general, para lograr sus objetivos de ordenación.

3. Todos los planos de ordenación que contengan representación en planta se elaborarán a escala mínima 1:2.000, sobre el plano topográfico o cartografía catastral, según el caso, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

4. En caso de que sea necesario reajustar la delimitación del ámbito del sector, se incorporará un plano del ámbito en el que se reflejen los cambios y se justifique que se cumple lo establecido en los artículos 157 y 158.

Artículo 175. Estudio económico.

1. El plan parcial contendrá un estudio económico en el que se recoja la evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación y refuerzo.

2. El estudio económico expresará el coste aproximado de, por lo menos, las siguientes obras y servicios:

a) Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.



www.civil-mercantil.com

- b) Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía y gas en su caso, alumbrado público y telecomunicaciones.
- c) Otras redes de servicios que el plan parcial prevea.
- d) Obras especiales, como desviaciones de redes de servicio existentes y otras.
- e) Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del plan.
- f) Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes.
- g) Establecimiento de los servicios públicos de transporte y recogida de basura, si procede.

3. El estudio económico incluirá, además:

a) La forma de financiación de las obras correspondientes a los sistemas generales previstos por el plan general que deban acometerse, de ser el caso, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

b) El coste estimado de la expropiación, en caso de que se hubiera elegido este sistema para la ejecución del plan parcial.

4. Asimismo, el estudio económico del plan parcial incorporará una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la ordenación propuesta para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, con el contenido mínimo señalado en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

Artículo 176. Ordenanzas reguladoras.

Dentro de la documentación escrita del plan parcial figurará un título específico que recoja la normativa urbanística del mismo.

Esta normativa regulará los usos de los terrenos y de la edificación pública y privada y se referirá, por lo menos, a las siguientes cuestiones:

a) Generalidades y terminología convencional, con las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el plan.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

b.1) Calificación del suelo, con expresión detallada de los usos pormenorizados para cada zona.

b.2) Configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

b.3) Criterios utilizados en la delimitación de polígonos y en la modificación, en su caso, del sistema de actuación.

b.4) Condiciones aplicables a los proyectos de urbanización.

c) Ordenanzas de edificación, con referencia a:

c.1) Condiciones comunes a todas las zonas señalando las condiciones mínimas de higiene y estética de los terrenos y de las edificaciones, y teniendo en cuenta la adaptación en lo básico al medio ambiente en el que estuvieran ubicadas.

www.civil-mercantil.com

c.2) Normas particulares de cada zona, con referencia a volumen, ocupación, altura, usos, con expresión de los permitidos, complementarios, compatibles y prohibidos, según corresponda, composición arquitectónica y estética de las edificaciones y otros parámetros que se consideren necesarios.

c.3) Condiciones técnicas y constructivas de las obras en relación con los sistemas de infraestructuras de redes de comunicación y de servicios.

c.4) Condiciones de los sistemas de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos públicos.

SECCIÓN 3.^a PLANES ESPECIALES

Subsección 1.^a Objeto y determinaciones

Artículo 177. Finalidades.

1. Podrán formularse y aprobarse planes especiales con la finalidad de:

a) Proteger ámbitos singulares.

A tal efecto, los planes especiales de protección podrán actuar sobre cualquiera de las clases de suelo definidas en este reglamento, con el objetivo de proteger elementos de especial interés para su mejora o conservación.

b) Llevar a cabo operaciones de reforma interior.

A tal efecto, los planes especiales de reforma interior podrán actuar sobre los ámbitos de suelo urbano no consolidado para llevar a cabo las operaciones en las que sean necesarios procesos de urbanización, actuaciones de reforma interior o renovación urbana y actuaciones de dotación, y sobre los suelos de núcleo rural en los que se prevean actuaciones de carácter integral.

c) Coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas.

A tal efecto, los planes especiales de infraestructuras y dotaciones podrán planificar la implantación de dotaciones urbanísticas de carácter público o privado en cualquier clase de suelo, estén o no previstas en el plan general.

d) Proteger, rehabilitar y mejorar el medio rural.

A tal efecto, podrán redactarse planes especiales de protección en el suelo rústico y en el suelo de núcleo rural con la finalidad de proteger, rehabilitar o mejorar ámbitos concretos.

2. Tendrán la consideración de planes especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del plan general de ordenación municipal, sin perjuicio de los ajustes necesarios.

b) Que el plan general de ordenación municipal establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.



www.civil-mercantil.com

3. En ausencia de planeamiento general municipal, o cuando este no contuviera las previsiones detalladas oportunas, podrán aprobarse planes especiales únicamente con la finalidad de proteger ámbitos singulares, rehabilitar y mejorar el medio rural o establecer infraestructuras y dotaciones urbanísticas, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial (artículo 70.2 de la LSG).

4. Asimismo, en los ayuntamientos sin planeamiento general o que cuenten con plan básico municipal, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbano con destino a usos industriales o terciarios, equipamientos públicos o construcción de viviendas de promoción pública (artículo 70.3 de la LSG).

En todo caso, la formulación de estos planes especiales deberá estar basada en causas de interés y necesidad públicos.

Artículo 178. Determinaciones generales.

1. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del planeamiento correspondiente y, en todo caso, las propias de su naturaleza y finalidad (artículo 70.4 de la LSG).

2. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir los planes generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán modificar la clasificación del suelo, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 65 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 157 de este reglamento, y en el punto 3 del artículo 70 de la misma ley y punto 4 del artículo 177 del reglamento (artículo 70.5 de la LSG).

3. Los planes especiales deberán ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, con el plan general de ordenación municipal, cuando exista, con la normativa sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 179. Planes especiales de protección.

1. Los planes especiales de protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, las aguas continentales, el litoral costero, los espacios naturales, las vías de comunicación, los paisajes de interés, el patrimonio cultural y otros valores análogos (artículo 71.1 de la LSG).

2. Con tales fines podrán afectar cualquier clase de suelo, e incluso extenderse a varios términos municipales con el fin de abarcar ámbitos de protección completos (artículo 71.2 de la LSG).

Cuando el plan especial de protección afecte a más de un municipio, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 188, a los efectos de su formulación y tramitación.

Cuando sea posible, estos planes especiales deberán abarcar ámbitos de protección completos, en especial cuando se trate de ámbitos previamente delimitados conforme a la legislación de medio ambiente, patrimonio cultural o cualquier otra normativa sectorial.



www.civil-mercantil.com

3. Los planes especiales de protección podrán delimitar áreas de reparto y establecer las medidas necesarias para garantizar la conservación y recuperación de los valores que hayan de protegerse, para lo que impondrán las limitaciones que resulten necesarias, incluso con prohibición absoluta de construir (artículo 71.2 de la LSG), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 63 de este reglamento respecto de las edificaciones tradicionales.

A tal efecto, podrán expresamente, en función de su objeto concreto, establecer los parámetros de distancias mínimas y la limitación de usos que resulten necesarios, así como determinar las acciones que hayan de propiciar la recuperación del equilibrio medioambiental deteriorado, en su caso, o de las que tiendan a evitar cualquier tipo de deterioro.

4. En particular, los planes especiales cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 81 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 196 de este reglamento (artículo 71.3 de la LSG).

5. El plan general podrá remitir la ordenación detallada del suelo urbano consolidado a un plan especial de protección. En este caso, antes de la aprobación definitiva del plan especial habrá de solicitarse el informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de urbanismo, en los términos señalados en el artículo 75.1.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 186.1.e) de este reglamento (artículo 71.4 de la LSG).

Asimismo, podrá remitir a un plan especial de protección la ordenación detallada de un núcleo rural, o de parte del mismo.

6. A los planes especiales de protección les corresponden, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) La identificación y justificación de los elementos, ámbitos y valores objeto de protección.

b) La definición y regulación de categorías diferenciadas de protección, cuando proceda.

c) El establecimiento de las medidas adecuadas, como por ejemplo la regulación de los usos permitidos, compatibles o prohibidos, de las actuaciones y obras permitidas y prohibidas sobre los elementos o ámbitos protegidos, y otras que se estimen necesarias para garantizar la protección y conservación, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

d) La regulación y programación de la ejecución de las actuaciones de recuperación, rehabilitación o mejora de los elementos, ámbitos o valores objeto de protección, en su caso.

Artículo 180. Planes especiales de reforma interior.

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto a ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado o suelo de núcleo rural, estén o no previstas en el plan general (artículo 72.1 de la LSG).

En todo caso su ámbito deberá estar delimitado en el plan general, y la ordenación del mismo podrá estar remitida al planeamiento de desarrollo o contenida en el propio plan.

Se consideran planes especiales de reforma interior no previstos aquellos que se redacten para modificar la ordenación detallada en ámbitos para los que esta ya esté contenida en el propio plan general.



www.civil-mercantil.com

2. Los planes especiales de reforma interior deberán justificar la existencia de medios necesarios para llevarlo a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

En el caso de planes especiales de reforma interior que tengan por objeto actuaciones no contempladas en el plan general de ordenación municipal, incorporarán a la memoria un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general, su incidencia sobre el mismo y la mejora que supone la nueva ordenación urbanística propuesta, de acuerdo con lo previsto en los artículos 157 y 158.

3. Asimismo, el plan especial de reforma interior delimitará los polígonos de gestión necesarios y podrá modificar el sistema de actuación, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en las áreas de actuación integral definidas en los núcleos rurales.

Artículo 181. *Planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado podrán redactarse planes especiales de reforma interior con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollar ámbitos en los que sean necesarios procesos de urbanización.
- b) Desarrollar actuaciones de reforma interior o renovación urbana.
- c) Desarrollar actuaciones de dotación.

A tal efecto son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear las dotaciones urbanísticas públicas necesarias, conservando, al mismo tiempo, los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.

2. Las actuaciones previstas en el plan especial de reforma interior en suelo urbano no consolidado podrán tener carácter integrado, actuando sobre barrios o zonas completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre zonas o elementos concretos.

3. Los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad. En suelo urbano no consolidado incluirán, al menos, las determinaciones y la documentación propia de los planes parciales (artículo 72.2 de la LSG), salvo que alguno de ellos no sea necesario por no guardar relación con la actuación.

A tal efecto, las referencias al sector en los artículos que desarrollan las determinaciones y la documentación del plan parcial se entenderán referidas al ámbito del plan especial correspondiente cuando se establezcan para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 182. *Planes especiales de reforma interior en suelo de núcleo rural.*

1. En el suelo de núcleo rural podrán redactarse planes especiales de reforma interior en los ámbitos que se definan como áreas de actuación integral de acuerdo con lo establecido en el artículo 125.

En este caso, deberán respetarse las condiciones y reservas de suelo establecidas en el citado artículo, y deberá garantizarse la integración de la actuación propuesta con la morfología, los servicios y las características del núcleo.



www.civil-mercantil.com

2. En suelo de núcleo rural los planes especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y la documentación propias de los planes parciales que sean coherentes con sus objetivos y, cuando se desarrollen en núcleos rurales tradicionales, contendrán, además, las determinaciones necesarias para la conservación y armonización de la propuesta con las edificaciones del núcleo existente.

A tal efecto, las referencias al sector, en los artículos que desarrollan las determinaciones y la documentación del plan parcial se entenderán referidas al ámbito del plan especial correspondiente cuando se establezcan para las áreas de actuación integral en el suelo de núcleo rural.

Artículo 183. *Planes especiales de infraestructuras y dotaciones.*

1. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones tienen por objeto el establecimiento y la ordenación de las infraestructuras relativas al sistema de comunicaciones, transportes, espacios libres públicos, equipamiento comunitario, instalaciones destinadas a los servicios públicos y suministros de energía y abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y la implantación de los usos previstos en los apartados o) y p) del artículo 35.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 50.1 de este reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.4 de la misma ley y 51.4 del reglamento (artículo 73.1 de la LSG).

2. Los planes especiales de infraestructuras y dotaciones contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, en todo caso, las siguientes (artículo 73.2 de la LSG):

a) Delimitación de los espacios reservados para infraestructuras y dotaciones urbanísticas y su destino concreto (artículo 73.2.a) de la LSG).

A tal efecto, establecimiento de la calificación como dotacional del suelo que requiera su implantación, indicando su carácter público o privado y, en su caso, identificación como sistema general o local de las instalaciones que contenga.

b) Medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para resolver los problemas que genere en el viario y en las demás dotaciones urbanísticas (artículo 73.2.b) de la LSG).

c) Medidas de protección necesarias para garantizar la funcionalidad y accesibilidad universal de las infraestructuras y dotaciones urbanísticas (artículo 73.2.c) de la LSG).

d) Regulación de las características de la dotación y, en su caso, de los parámetros edificatorios aplicables.

e) Regulación, en su caso, de otros criterios y normas a las que se tenga que ajustar el correspondiente proyecto técnico.

f) En el caso de planes especiales para la implantación de los usos previstos en el apartado o) del artículo 50, el plan especial incorporará una justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 54 que garantice que la instalación o construcción dedicada al turismo que se proyecta es potenciadora del medio en el que se ubique.

Subsección 2.ª Documentación

Artículo 184. *Documentación de los planes especiales.*



www.civil-mercantil.com

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 181.3 y 182.2, respecto de la documentación de los planes especiales de reforma interior, las determinaciones a las que se refieren los artículos anteriores, se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria, que se dividirá en:

a.1) Parte informativa, que recoja los datos y las referencias precisas para la delimitación del ámbito de actuación y la definición de sus características concretas.

a.2) Parte justificativa, que establezca la conveniencia y oportunidad de redacción del plan especial de que se trate, de sus objetivos y determinaciones, así como el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística, y su coherencia con el plan general de ordenación municipal, cuando exista, y con los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Relación de las personas titulares de los terrenos afectados por el plan especial según datos catastrales.

c) Estudios complementarios necesarios en función de su finalidad.

d) Planos de información a escala adecuada.

e) Planos de ordenación a escala adecuada.

f) Ordenanzas de edificación y usos del suelo, cuando se trate de planes especiales de reforma interior.

g) Normas de protección, cuando se trate de planes especiales de esta naturaleza.

h) Normas técnicas y parámetros de la edificación a los que deban ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar sistemas generales u obras de infraestructuras de comunicación y de servicios, o en cualquier otro caso que se considere necesario.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de estos.

El plan especial incluirá dentro del estudio económico, una memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad, cuando así lo exija la legislación estatal y con el contenido señalado en ella.

j) Catálogo, en su caso, de conformidad con lo establecido en los artículos 195 a 198.

Sin perjuicio de las medidas protectoras que los planes generales y los instrumentos de ordenación del territorio establezcan, se podrán incluir en los catálogos de los planes especiales relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier clase de suelo, deban ser objeto de conservación y mejora, siempre que formen parte del ámbito del plan especial de que se trate.

2. La documentación de los planes especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

3. Las modificaciones que los planes especiales introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general se justificarán adecuadamente en la documentación del plan especial, de acuerdo con lo establecido en los artículos 157 y 158.

4. La documentación del plan especial se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

SECCIÓN 4.ª PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN



www.civil-mercantil.com

Artículo 185. *Formulación de los planes parciales y planes especiales.*

1. Los planes parciales y planes especiales podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 74 de la LSG).

En el caso de planes formulados por los particulares, estos deberán cumplir lo establecido en los artículos 159 y 160.

2. Antes de iniciar la tramitación del plan parcial o del plan especial, los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras y/o distribuidoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 162.g) de este reglamento. Transcurrido el plazo sin que se hubiese emitido el informe, podrá continuarse con el procedimiento.

Artículo 186. *Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales.*

1. La tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados (artículo 75.1.a) de la LSG).

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 75.1.b) de la LSG).

c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública (artículo 75.1.c) de la LSG).

d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente (artículo 75.1.d) de la LSG).

e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y a la tutela de los intereses supramunicipales, así como al



www.civil-mercantil.com

cumplimiento de las determinaciones establecidas en las directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales (artículo 75.1.e) de la LSG).

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan (artículo 75.1.e) de la LSG).

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe (artículo 75.1.e) de la LSG).

f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva (artículo 75.1.f) de la LSG).

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que deban someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 81.1 de este reglamento, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 144 de este reglamento, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12 (artículo 75.2) de la LSG).

A tal efecto, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se entiende que los trámites que, en los citados artículos 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 144 de este reglamento, deben ser realizados por el ayuntamiento como promotor del plan, al tratarse de la tramitación del plan general, en el caso de los planes parciales y especiales, deberán ser realizados por el promotor del plan, según el caso.

b) En referencia al punto 3, el promotor presentará ante el ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica junto con la documentación establecida en dicho punto, y será el ayuntamiento quien dé traslado de la misma al órgano ambiental.

c) En coherencia con lo establecido en el número siguiente, sólo será preceptiva la consulta al órgano competente en materia de urbanismo prevista en el punto 4 del artículo 144, en el supuesto de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

d) La consulta a las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios no será precisa cuando estos hubieran emitido informe al respecto en la fase de formulación del plan.

e) Los criterios a los que se hace referencia en el punto 12 respecto del plan general de ordenación municipal se entenderán referidos a las determinaciones de los planes parciales y especiales.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 81.2 de este reglamento, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites (artículo 75.3 de la LSG):

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento



www.civil-mercantil.com

ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 75.3.a) de la LSG).

A los efectos previstos en esta letra, cuando el promotor no sea el ayuntamiento, deberá presentar ante el mismo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada para que, en cumplimiento de lo establecido en la normativa básica estatal, sea este el que dé traslado de la misma al órgano ambiental.

El borrador será un documento que contenga, por lo menos, las líneas esenciales del planeamiento y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses (artículo 75.3.b) de la LSG).

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo (artículo 75.3.b) de la LSG).

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca (artículo 75.3.b) de la LSG).

En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículo 75.3.b) de la LSG).

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente (artículo 75.4 de la LSG).

En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionados a su publicación de conformidad con lo establecido en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 199 de este reglamento, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

Sin perjuicio de lo indicado, el acuerdo de aprobación definitiva se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados a las que ya se les hubiera notificado la aprobación inicial del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75.1.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Artículo 187. *Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.*

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento (artículo 76.1 de la LSG).

A tal efecto, el plan de desarrollo presentado en el registro del ayuntamiento deberá incorporar las determinaciones derivadas del sometimiento del mismo al trámite de evaluación ambiental correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en los números 2 y 3 del artículo 186.



www.civil-mercantil.com

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos (artículo 76.2 de la LSG).

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la Ley 2/2016, de 10 de febrero, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio (artículo 76.3 de la LSG).

Tampoco se aplicará cuando contenga determinaciones contrarias a este reglamento.

CAPÍTULO VI

Ordenación urbanística que afecte a varios municipios

Artículo 188. *Formulación, elaboración y procedimiento de aprobación.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un territorio que afecte a varios municipios aconsejaren su ordenación conjunta a través de planes generales de ordenación municipal o de sus instrumentos urbanísticos de desarrollo, la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo podrá declarar su procedencia, de oficio o a petición de todos o alguno de los municipios afectados (artículo 77.1 de la LSG).

2. La persona titular de la referida consellería determinará el ámbito y a quien corresponde su formulación y tramitación, según el procedimiento previsto en los capítulos III o V del título II de la Ley 2/2016, de 10 febrero, y en este reglamento (artículo 77.2 de la LSG).

3. Igualmente, antes de la aprobación definitiva, se dará traslado del documento elaborado a los municipios afectados, a fin de que puedan examinarlo y pronunciarse sobre él mediante acuerdo adoptado por el pleno de la corporación en el plazo máximo de un mes (artículo 77.3 de la LSG).

4. La persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo resolverá sobre su aprobación definitiva (artículo 77.4 de la LSG).

CAPÍTULO VII

Otras figuras de planeamiento

SECCIÓN 1.ª DELIMITACIONES DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL

Artículo 189. *Delimitaciones del suelo de núcleo rural.*

1. Los municipios sin planeamiento general podrán delimitar el suelo de los núcleos rurales existentes, previa aprobación del correspondiente expediente de delimitación, en el que se acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en los artículos 33 y 34 de este reglamento, y se incluirán las

www.civil-mercantil.com

determinaciones previstas en el artículo 55 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en los artículos 122, 123 y 124, de este reglamento (artículo 78.1 de la LSG).

2. En los núcleos que se delimiten deberá especificarse la categorización de los mismos como núcleo rural tradicional o común, justificando que se cumple el grado de consolidación de acuerdo con lo establecido en el artículo 35, y las condiciones establecidas para su identificación y delimitación según los artículos 33 y 34.

3. En los municipios con planeamiento general aprobado, las modificaciones del mismo que tengan por objeto la delimitación de suelo de núcleo rural se tramitarán con el contenido y siguiendo el procedimiento establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 190. Documentación.

1. Las delimitaciones de núcleo rural que se tramiten en ausencia de plan general de ordenación municipal deberán contener, como mínimo, la siguiente documentación:

a) Memoria. La memoria se dividirá en dos partes:

a.1) Memoria informativa, en la que se recogerán todos los datos que se consideren relevantes para la delimitación e identificación del núcleo rural y su referencia al tipo básico que le corresponda, según lo establecido en los artículos 33, 34 y 35. A tal efecto se considerará:

1.º Identificación del núcleo en los censos y padrones oficiales, así como en el Plan básico autonómico una vez aprobado, y la categoría que le corresponda según el sistema de asentamientos de las directrices de ordenación del territorio.

2.º Las posibles afecciones sectoriales y de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio que incidan sobre el ámbito.

3.º Las condiciones topográficas, hidrográficas, elementos naturales existentes y otros elementos que puedan incidir en la delimitación.

4.º Antecedentes existentes de delimitaciones anteriores. Nivel de integración de las dotaciones y servicios existentes en el núcleo.

5.º Elementos o ámbitos catalogados que deban ser objeto de protección según la normativa sectorial de aplicación.

a.2) Memoria justificativa: en la que se justificará la necesidad o conveniencia de proceder a la delimitación del núcleo, así como las condiciones en las que se basa el perímetro propuesto, el grado de consolidación y los motivos que fundamentan que el suelo de núcleo se inserte en el tipo básico elegido.

En caso de que se establezcan áreas de actuación integral en el núcleo, deberá justificarse que se garantiza la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del núcleo.

En este caso, se justificará que la densidad máxima de la actuación no supera las veinticinco viviendas por hectárea, así como el cumplimiento de las reservas de suelo para sistemas locales y plazas de aparcamiento, establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.



www.civil-mercantil.com

b) Una ficha del núcleo con el contenido mínimo exigido, en el artículo 138.2.b), para las fichas de cada núcleo dentro del análisis del modelo de asentamiento poblacional del plan general.

c) La ficha del núcleo se acompañará de uno o varios planos, a escala 1:2.000, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138.2.c).

d) La ficha de cada núcleo se acompañará también de las fotografías aéreas referidas en el artículo 138.2.c).

e) Ordenanza u ordenanzas de edificación, que contengan la regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y de las construcciones, así como de sus características tipológicas, estéticas y constructivas.

Las ordenanzas recogerán las condiciones de edificación de acuerdo con los parámetros relacionados en el artículo 124.2.

2. La documentación de la delimitación del núcleo rural se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

Artículo 191. *Procedimiento de aprobación de las delimitaciones de suelo de núcleo rural.*

1. La tramitación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El ayuntamiento someterá el expediente de delimitación a información pública por plazo mínimo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en dos de los diarios de mayor difusión de la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados (artículo 78.2.a) de la LSG).

El ayuntamiento deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

b) El expediente será aprobado provisionalmente por el órgano municipal competente para la aprobación del planeamiento general (artículo 78.2.b) de la LSG).

c) El ayuntamiento remitirá el expediente al órgano competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo (artículo 78.2.c) de la LSG).

3. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se seguirán los trámites establecidos en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 144 de este reglamento, apartados 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 y 13 (artículo 78.3 de la LSG).

4. En el supuesto de expedientes de delimitación que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, con carácter previo al sometimiento a información pública, se realizarán los siguientes trámites:

a) El órgano municipal competente remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará la delimitación propuesta



www.civil-mercantil.com

y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 78.4.a) de la LSG).

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses. Entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo (artículo 78.4.b) de la LSG).

En este sentido serán consultadas también las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios, en relación con la suficiencia o necesidad de refuerzo y ampliación de las redes existentes en el núcleo y con las posibles previsiones derivadas de la delimitación de áreas de actuación integral en el mismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el expediente de delimitación del suelo de núcleo rural tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el expediente podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca (artículo 78.4.b) de la LSG).

En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter la delimitación del núcleo rural a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículo 78.4.b) de la LSG).

SECCIÓN 2.ª ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 192. *Estudios de detalle.*

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).

Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completan, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:



www.civil-mercantil.com

b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.

b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).

f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

Artículo 193. *Documentación de los estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan

www.civil-mercantil.com

y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

Artículo 194. *Formulación y aprobación de los estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

SECCIÓN 3.^a CATÁLOGOS

Artículo 195. *Catálogos.*

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de los planes que tienen por objeto identificar los elementos que, por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos o paisajísticos, se estime conveniente conservar, mejorar o recuperar (artículo 81.1 de la LSG).

2. Los instrumentos de planeamiento contendrán obligatoriamente un catálogo en el que se prevean las medidas necesarias para la protección, conservación, recuperación y aprovechamiento social y cultural de los referidos elementos (artículo 81.2 de la LSG) que se encuentren en el ámbito objeto de planeamiento, en su caso.

Artículo 196. *Determinaciones de los catálogos.*



www.civil-mercantil.com

1. El tratamiento que se dispense a los bienes y espacios incluidos en los catálogos urbanísticos será acorde con la normativa sectorial específica cuando estos estén sujetos a medidas dictadas al amparo de aquella.

2. El catálogo incorporará directamente los bienes inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia y en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia, así como la delimitación de sus entornos de protección y de sus zonas de amortiguamiento, en su caso.

Asimismo, identificará y señalará el entorno de protección de los demás bienes catalogados, teniendo en cuenta los criterios que establezca la normativa sectorial de aplicación.

3. En el catálogo se señalarán las condiciones para el tratamiento de los elementos de fachada de los bienes inmuebles en él recogidos; en particular, se regularán los parámetros para la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, cuando resulten admisibles, y para la realización de las obras de reforma parcial de plantas bajas a fin de preservar la imagen del bien y mantener la coherencia, teniendo en cuenta las posibles mejoras para la eliminación de barreras arquitectónicas.

4. El catálogo determinará, para cada elemento catalogado, el nivel de protección y las actuaciones autorizables según el mismo, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente normativa sectorial.

Artículo 197. Documentación de los catálogos.

1. Los catálogos urbanísticos constarán de los siguientes documentos:

1.1. Memoria y demás estudios complementarios que se estimen necesarios.

a) La memoria se dividirá en:

a.1) Parte descriptiva que incluirá un listado de todos los elementos catalogados, organizados por núcleos y parroquias. Asimismo, se asignará un código identificativo a cada elemento.

a.2) Parte justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de la información para elaborar el catálogo, así como de la adecuación a las prescripciones contenidas en la normativa urbanística y sectorial aplicable.

b) Planos de información y situación.

Los planos de situación del elemento catalogado incluirán la identificación de la parcela en la que se sitúa con representación del elemento y de su entorno de protección y zona de amortiguamiento, de ser el caso.

c) Ficha de cada elemento catalogado.

El catálogo contendrá una ficha individualizada de cada elemento catalogado en la que se recogerán, como mínimo, sus datos identificativos, ubicación y delimitación de su ámbito de protección, descripción gráfica de sus características constructivas, estado de conservación y



www.civil-mercantil.com

determinaciones para su conservación, rehabilitación, mejora o recuperación (artículo 81.3 de la LSG), nivel de protección al que está sometido el elemento y actuaciones autorizables.

Asimismo, incluirá las fotografías necesarias para documentar el elemento objeto de protección, y la descripción del uso actual, en su caso.

d) Normas de protección diferenciadas para cada nivel de protección.

Artículo 198. *Alcance de los catálogos.*

1. Los catálogos serán vinculantes para el planeamiento, que no podrá alterar la condición de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En el caso de contradicción entre las determinaciones del catálogo urbanístico y las del planeamiento, prevalecerán las del catálogo.

2. La aprobación inicial de los catálogos urbanísticos determinará, en relación con los bienes y demás elementos que sean objeto de catalogación, la necesidad de sometimiento al correspondiente informe del órgano sectorial competente en la materia, para la concesión de títulos habilitantes de obras y usos en los elementos catalogados y en sus entornos de protección y zonas de amortiguamiento.

3. En las solicitudes de licencia o comunicación previa para la realización de obras o actividades en edificaciones ubicadas dentro de los entornos de protección y de las zonas de amortiguamiento delimitadas, se aportará la información cartográfica y fotográfica precisa para determinar el impacto que producirían las mismas sobre el bien catalogado, y la concesión del título habilitante requerirá de autorización previa del órgano competente en la materia.

4. La aprobación de los catálogos complementarios de los instrumentos de planeamiento se efectuará simultáneamente con la de estos.

CAPÍTULO VIII

Vigencia y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 199. *Vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán vigencia indefinida (artículo 82.1 de la LSG).

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento deberá publicarse, en el plazo de un mes desde su adopción, en el *Diario Oficial de Galicia*. Junto con la publicación de este acuerdo se publicará la indicación de las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan y la referencia a la dirección electrónica en la que figurará el contenido íntegro del plan a disposición del público, así como, cuando proceda, el extracto elaborado con carácter previo a la aprobación del documento, que incluirá los siguientes aspectos:

a) La justificación de la integración en el plan de los aspectos ambientales (artículo 82.2.a) de la LSG).

www.civil-mercantil.com

b) La justificación de como se tomaron en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, en su caso, las discrepancias surgidas en el proceso (artículo 82.2.b) de la LSG).

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas (artículo 82.2.c) de la LSG).

3. El documento que contenga la normativa y las ordenanzas deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia.

En el supuesto del Plan básico autonómico, deberá publicarse en los cuatro boletines oficiales provinciales (artículo 82.3 de la LSG).

4. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a su publicación de conformidad con lo establecido en este artículo, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el capítulo X del título II de este reglamento, y a lo que disponga a tal efecto a legislación vigente en materia de régimen local (artículo 82.4 de la LSG).

Artículo 200. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas (artículo 83.1 de la LSG).

2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos (artículo 83.2 de la LSG).

3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad (artículo 83.3 de la LSG).

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implique cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos (artículo 83.4 de la LSG).

5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (artículo 83.5 de la LSG).

6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con el establecido en los artículos 23 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 34 de este reglamento, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de dicha ley y 191 de este reglamento (artículo 83.6 de la LSG).

www.civil-mercantil.com

El mismo procedimiento será de aplicación para el supuesto de modificaciones de las delimitaciones de núcleos rurales, así como las que afecten a sus ordenanzas reguladoras.

CAPÍTULO IX

Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 201. *Ejecutividad del planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento son disposiciones de carácter general, por lo que su aprobación definitiva no podrá ser objeto de recurso en vía administrativa, sino tan sólo a través del correspondiente recurso contencioso-administrativo, en los términos previstos en la legislación aplicable (artículo 84.1 de la LSG).

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor según lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de Galicia y 199 de este reglamento (artículo 84.2 de la LSG).

Artículo 202. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (artículo 85.1 de la LSG), cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y esta deba producirse por expropiación.

2. Cuando para la ejecución del planeamiento no fuera necesaria la expropiación del dominio y bastase la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, de conformidad con el procedimiento previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Asimismo, cuando hayan de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del planeamiento, podrán expropiarse según el procedimiento de la citada ley (artículo 85.2 de la LSG).

Artículo 203. *Iniciación de expropiaciones por ministerio de la ley.*

Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se llevase a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas, la persona titular de los bienes podrá advertir a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

Para ello, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio y, se transcurrieran tres meses sin que la Administración la acepte, aquél podrá dirigirse al Jurado de Expropiación de Galicia, que fijará el justiprecio (artículo 86 de la LSG).

Artículo 204. *Usos y obras provisionales.*

1. No obstante la obligatoriedad de la observancia de los planes, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectados a sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión



www.civil-mercantil.com

correspondiente, siempre que no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento general ni por la legislación sectorial (artículo 89.1 de la LSG).

2. Los usos y obras provisionales deberán cesar y derribarse cuando lo hubiera acordado el ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario se hará constar bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Las obras ejecutadas para usos provisionales deberán ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales (artículo 89.2 de la LSG).

Artículo 205. Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultasen incompatibles con sus determinaciones por estar afectados por viales, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos quedarán incurso en el régimen de fuera de ordenación.

En estas construcciones sólo podrán realizarse obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, debiendo renunciar expresamente los propietarios al incremento del valor expropiatorio (artículo 90.1 de la LSG).

Este régimen será de aplicación en el caso de los edificios, construcciones e instalaciones existente en suelo urbano no consolidado, en áreas de suelo de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral, en el suelo urbanizable y en los terrenos afectados a sistemas generales, mientras no esté aprobada definitivamente la ordenación detallada de dichos ámbitos.

En cualquier caso, la renuncia al incremento del valor expropiatorio no afectará a las obras que sea obligatorio realizar para mantener el inmueble en adecuadas condiciones de conservación, de acuerdo con el correspondiente informe de evaluación del edificio, cuando este sea obligatorio según la normativa vigente, por la antigüedad de la edificación.

2. El planeamiento urbanístico determinará el régimen a que hayan de someterse las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a su aprobación definitiva que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incurso en la situación de fuera de ordenación, con arreglo a lo señalado en el apartado anterior, pudiendo realizarse, como mínimo, las obras señaladas en el apartado anterior (artículo 90.2 de la LSG).

Artículo 206. Publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, con todos sus documentos, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación, serán públicos, pudiendo consultarlos cualquier persona, en todo momento, en el ayuntamiento (artículo 87.1 de la LSG).

A estos efectos:

a) Toda persona tiene derecho a que el municipio correspondiente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a un terreno concreto o al sector, polígono o ámbito de planeamiento en el que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse en un plazo que no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal (artículo 87.2 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

b) El ayuntamiento debe mantener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigente a disposición del público en los días y horas que determine.

c) El ayuntamiento debe facilitar copias de los instrumentos de planeamiento urbanístico a los que las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

d) El ayuntamiento debe disponer la atención de las consultas particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanísticos, pudiendo ser atendidas verbalmente en función de la disponibilidad de los medios personales, técnicos y jurídicos.

2. Los ayuntamientos garantizarán, mediante procedimientos telemáticos, el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto si se encuentran aprobados como durante su tramitación (artículo 87.3 de la LSG).

La implementación de los procedimientos telemáticos se realizará en atención a los medios y circunstancias propios de cada ayuntamiento.

Artículo 207. *Reglas generales para la información pública.*

1. Los ciudadanos tienen derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en los períodos de información pública, en los términos y condiciones previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto para cada instrumento de planeamiento para su aprobación y entrada en vigor, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los anuncios deberán ser remitidos para su publicación dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo correspondiente.

b) Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en los boletines oficiales, medios de comunicación y tablones pertinentes o edictos correspondientes. También podrán publicarse en otros medios de comunicación e internet.

c) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma, el plazo de exposición al público, así como la dirección y horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho a información y, en su caso, el medio telemático donde pueda consultarse el instrumento o expediente.

El plazo de información pública se computará desde la última publicación obligatoria de entre las reguladas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

d) Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación, escritura y gráfica, relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma, así como obtener las copias necesarias, sin perjuicio de las tasas que se deban satisfacer.

La documentación que se exponga al público deberá incluir una explicación detallada de las modificaciones que supone respecto de la regulación vigente y, en su caso, los ámbitos y el alcance de la suspensión de tramitaciones, autorizaciones o presentación de comunicaciones que comporte.

e) Durante la información pública podrán presentarse alegaciones, sugerencias o documentos que se consideren oportunos en relación con el instrumento o el expediente sometido a información pública.



www.civil-mercantil.com

Sin perjuicio de garantizar el acceso a la documentación escrita, la Administración podrá disponer la publicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Internet, así como disponer sistemas de recogida de alegaciones y sugerencias por vía telemática.

f) Cuando resulte previsible una elevada concurrencia de personas durante la información pública, el anuncio de apertura del trámite podrá establecer pautas o sugerencias para facilitar el acceso efectivo a la documentación, en día y hora.

3. En toda la documentación sujeta al trámite de información pública debe constar la diligencia del secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano competente, que acredite que dicha documentación se ajusta al trámite que corresponde.

4. El cumplimiento del trámite de información pública y el resultado de la exposición deberá acreditarse en el expediente por personal funcionario autorizado con indicación del número de alegaciones, identificación de las mismas y fecha de su presentación oficial.

5. En el resto de procedimientos en materia urbanística, las personas interesadas tienen derecho a conocer el estado de tramitación del expediente y a obtener copias de los documentos que lo integran de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

CAPÍTULO X

Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia

Artículo 208. *Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia.*

1. El Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia es un registro público de carácter administrativo, adscrito a la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que tiene por objeto garantizar la transparencia y la publicidad en el ejercicio de la función pública urbanística, mediante la inscripción de los acuerdos de aprobación definitiva así como los acuerdos de modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Deberá ser igualmente objeto de inscripción cualquier resolución posterior, administrativa o judicial, que afecte a su contenido.

2. El registro de planeamiento urbanístico funcionará bajo la dependencia directa del órgano directivo superior en materia de urbanismo, sin perjuicio de la alta dirección que puede ejercer el titular de la consellería competente en la que se integra.

3. El registro será público y las normas sobre su consulta, obtención de copias, emisión de certificados y otras necesarias para su funcionamiento se establecen en los artículos siguientes del presente reglamento.

4. Podrá acceder al registro de planeamiento cualquier persona o entidad, pública o privada, interesada en el conocimiento de los correspondientes datos, sin perjuicio de las exacciones que procedan por dicho acceso.

Las certificaciones que se expidan de los asientos del registro estarán autorizadas por el funcionario o funcionaria habilitados al efecto.

Artículo 209. *Carácter obligatorio y formas de iniciación del procedimiento de inscripción.*



www.civil-mercantil.com

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez aprobados definitivamente, y publicado en el *Diario Oficial de Galicia* el acuerdo correspondiente, deberán inscribirse en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia (artículo 88.1 de la LSG).

2. La inscripción en el registro será obligatoria y podrá producirse:

- a) De oficio, por la consellería competente en materia de urbanismo.
- b) A instancia del ayuntamiento respectivo, respecto de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva les corresponda.

Artículo 210. Instrumentos formales.

En el registro de planeamiento existirán:

a) Una base de datos informatizada, a modo de inventario, en la que se recoja la información alfanumérica básica de cada expediente, cuya estructura y contenidos mínimos se regularán mediante instrucción del órgano directivo superior en materia de urbanismo.

b) Archivo documental formado por:

1.º Cuando menos, una copia de los instrumentos y documentos propios en soporte papel.

2.º Cuando menos, una copia de los mismos instrumentos y documentos en soporte digital conforme a las especificaciones, formatos y otros requerimientos que se puedan establecer mediante resolución de la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 211. Horario.

1. El registro permanecerá abierto al público en el horario que determine el titular del centro directivo del que dependa, sin perjuicio de la posibilidad de funcionamiento del registro por vía telemática en horario ampliado.

2. Dicho horario se hará público mediante anuncio en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la oficina de situación del registro.

Artículo 212. Iniciación.

1. El procedimiento de inscripción se iniciará de oficio o a instancia del ayuntamiento respectivo en los términos previstos en este reglamento. La consellería competente en materia de urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación le corresponda.

2. Los municipios habrán de remitir a la consellería competente en materia de urbanismo, para su inscripción en el citado registro, un ejemplar en soporte digital, debidamente diligenciado, de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda (artículo 88.3 de la LSG), en el plazo de un mes desde la fecha de la aprobación municipal que proceda. A partir de su recepción, se entenderá producida la solicitud de inscripción.

www.civil-mercantil.com

3. El plazo para, en su caso, proceder al requerimiento de anulación de los actos y acuerdos de las corporaciones locales según lo previsto en la legislación de régimen local no comenzará a contar hasta la recepción completa de la documentación en el registro de la consellería, correspondiendo a la persona titular de ésta formular el correspondiente requerimiento (artículo 88.3 de la LSG).

Artículo 213. Modificación de los datos inscritos.

Las administraciones públicas con competencia en materia de urbanismo tienen la obligación de comunicar al registro cualquier modificación con trascendencia registral en la que hubieran intervenido en razón de su competencia, en el plazo de un mes a partir de la aprobación definitiva de la modificación por el órgano competente.

Artículo 214. Práctica y verificación de los asientos.

1. Las fechas de la calificación jurídica registral y de la práctica del asiento se harán constar en la base de datos a la que se refiere el artículo 210.

2. El titular del órgano competente del que el registro dependa podrá, en cualquier momento, solicitar de las administraciones públicas competentes que se aporten cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar la exactitud de los datos inscritos, actualizarlos o mejorar la inscripción, concediendo a tal efecto un plazo de diez días.

3. En el caso de existir disconformidad entre los asientos practicados y la documentación depositada, prevalecerá la información de que disponga la Administración competente para la aprobación del instrumento urbanístico sobre el que se manifieste la citada disparidad, sin perjuicio de la necesidad de emprender las actuaciones de colaboración interadministrativas necesarias con el objeto de aclarar y corregir esta circunstancia, y practicar los asentamientos de rectificación que correspondan.

En todo caso, los datos contenidos en la publicación correspondiente en los boletines oficiales prevalecerán sobre los del registro.

Artículo 215. Consecuencias de la inscripción en el registro.

La inscripción de los instrumentos de planeamiento en el registro, incluidas sus modificaciones, dejará constancia de su existencia, contenido y fechas de aprobación y será condición para la publicación de su normativa en el boletín oficial correspondiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199 de este reglamento.

A estos efectos, la consellería emitirá, en el plazo máximo de diez días desde la recepción de la documentación completa, el certificado de la inscripción del instrumento de planeamiento, que será remitido al ayuntamiento correspondiente para que pueda proceder a su publicación.

TÍTULO III

Normas de aplicación directa



www.civil-mercantil.com

Artículo 216. Adaptación al ambiente y protección del paisaje.

1. Las normas de aplicación directa contenidas en el presente título vincularán a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y a las administraciones públicas, que deberán atenerse a las mismas al conceder o denegar licencias y al ejercer sus competencias urbanísticas, exista o no planeamiento aplicable, así como a los particulares que habrán de tenerlas en cuenta en las obras y actuaciones que promuevan, en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. El uso del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deben adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, así como respetar sus valores.

3. Las construcciones e instalaciones deberán adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas y, a tal efecto (artículo 91 de la LSG) se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación del suelo, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o a un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él (artículo 91.a) de la LSG) y ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto (artículo 91.b) de la LSG).

c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje (artículo 91.c) de la LSG).

d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados (artículo 91.d) de la LSG).

e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones (artículo 91.e) de la LSG).

f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes (artículo 91.f) de la LSG).

4. Las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el ayuntamiento respectivo, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en los títulos habilitantes de naturaleza urbanística y demás autorizaciones que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 217. Protección de las vías de circulación.

1. Las construcciones y cierres que se construyan con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes en zonas no consolidadas por la edificación



www.civil-mercantil.com

tendrán que desplazarse un mínimo de 4 metros del eje de la vía pública a la que den frente, salvo que el instrumento de ordenación urbanística establezca una distancia superior.

Únicamente se excluye de esta obligación la colocación de mojones y cierres de postes y alambre destinados a delimitar la propiedad rústica, así como lo establecido en los artículos 26.1.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 40.1.e) de este reglamento (artículo 92.1 de la LSG).

2. En todo caso, deberá cumplirse lo dispuesto por la legislación sectorial de aplicación (artículo 92.2 de la LSG).

TÍTULO IV

Ejecución del planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 218. *Finalidad.*

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización (artículo 93 de la LSG).

Artículo 219. *Competencias.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios (artículo 94.1 de la LSG).

2. Los particulares podrán participar en la ejecución del planeamiento a través de los procedimientos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 94.2 de la LSG).

Artículo 220. *Reglas generales comunes a los expedientes regulados en este título.*

1. Los proyectos regulados en este título y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se aportarán en soporte digital debidamente firmados y diligenciados, pudiendo exigir la Administración un ejemplar en formato papel con la finalidad de someterlo al trámite de información pública.

En el caso de los proyectos de equidistribución, expropiación y de normalización de fincas, el soporte digital se presentará en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales y sea compatible con los habitualmente utilizados por el municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

2. En los expedientes regulados en el presente título que deban someterse al trámite de información pública se cumplirán las siguientes reglas:



www.civil-mercantil.com

a) La información pública se desarrollará en los locales que señale el ayuntamiento interesado. Las dependencias que para este efecto se habiliten permanecerán abiertas un mínimo de cuatro horas diarias.

b) La aprobación definitiva expresa municipal deberá estar precedida de informes técnico y jurídico municipales respecto del proyecto que se someta a aprobación.

c) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la provincia en el plazo máximo de un mes desde que se adopte, y se notificará a los propietarios e interesados afectados.

d) El coste de las publicaciones preceptivas correrá por cuenta del promotor del proyecto que motive la publicación.

3. La redacción de los planos de los proyectos regulados en el presente título respetará las siguientes reglas:

a) Se realizarán a la escala adecuada para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que se puedan percibir los lindes y demás grafismos.

b) La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No se podrán utilizar símbolos que conduzcan a error o tengan un significado que no se explique en debida forma.

c) Se elaborarán utilizando, cuando resulte posible, las bases gráficas catastrales, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con este, en especial el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la realidad física debidamente acreditada.

4. Una vez iniciada la tramitación en el ayuntamiento de alguno de los proyectos referidos en el presente título, no se podrá tramitar ningún otro proyecto de idéntica naturaleza que afecte al mismo ámbito en tanto el ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

SECCIÓN 2.ª PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN

Artículo 221. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada.

No obstante, podrán tramitarse de forma simultánea, en expedientes separados, el planeamiento que contenga la ordenación detallada, el instrumento de gestión y el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta lo indicado en el apartado anterior (artículo 95.1 de la LSG).

2. En suelo urbano no consolidado se requerirá la previa aprobación del plan especial del polígono correspondiente, salvo que el plan general establezca la ordenación detallada (artículo 95.2 de la LSG).

3. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente, salvo que el plan general establezca la ordenación detallada (artículo 95.3 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

4. En suelo de núcleo rural se requerirá la previa aprobación del plan que contemple la ordenación detallada en los supuestos en que el planeamiento prevea en este suelo actuaciones de carácter integral (artículo 95.4 de la LSG).

Artículo 222. *Exigencia de instrumentos de ejecución del planeamiento por categorías de suelo.*

La ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado, en las áreas de núcleo rural en las que se prevean actuaciones de carácter integral y en el suelo urbanizable exigirá la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de equidistribución o expropiación y urbanización.

En suelo urbano consolidado y de núcleo rural no sometido a actuaciones integrales no procede la aprobación de ningún proyecto de equidistribución.

SECCIÓN 3.ª EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Subsección 1.ª Proyectos de urbanización

Artículo 223. *Disposiciones generales.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento (artículo 96.1 de la LSG).

2. Constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica, iluminación pública, jardinería y otras análogas.

3. Dichos proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas, eventualmente, por personal técnico distinto del autor del proyecto.

En cualquier caso deberán estar suscritos por personal técnico con habilitación legal suficiente.

4. Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

Artículo 224. *Relación con el planeamiento.*

1. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, respetando, en todo caso, las condiciones de accesibilidad (artículo 96.2 de la LSG).

2. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

3. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en el planeamiento.



www.civil-mercantil.com

Artículo 225. Contenido del proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación debidamente referenciados.
- c) Planos de proyecto y de detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea y con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras.
- d) Pliego de prescripciones técnicas de las obras.
- e) Mediciones.
- f) Cuadros de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.
- h) Estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

2. Los proyectos de urbanización definirán la ejecución de las siguientes obras:

- a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, red peatonal, aparcamientos y espacios libre públicos, incluida la explanación y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y movimientos de tierras.
- b) Abastecimiento de agua, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
- c) Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, las alcantarillas para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- e) Infraestructuras comunes telefónicas y de telecomunicaciones.
- f) Canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.
- g) Jardinería de los espacios libres públicos, incluida la plantación de arbolado y de especies vegetales preferentemente sostenibles y la instalación de elementos de juego infantiles.
- h) Señalización.
- i) Mobiliario urbano.
- j) Previsión de espacio para la implantación de las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.
- k) Demolición de los elementos existentes incompatibles con el planeamiento.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los sistemas generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

A tal fin, deberán prever las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que resultasen precisas.

4. Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal, debiendo adecuarse a criterios de calidad, sostenibilidad económica y ambiental y eficiencia energética.



www.civil-mercantil.com

Artículo 226. *Procedimiento de aprobación.*

1. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se solicitarán informes a las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios, interesando que se pronuncien sobre las medidas necesarias a adoptar en el proyecto considerando las infraestructuras y los servicios existentes y los previstos según el plan, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto.

El informe será solicitado por el promotor del proyecto de urbanización, teniendo la empresa del servicio el plazo de un mes para emitirlo, transcurrido el cual se podrá continuar con el procedimiento previsto en este artículo.

En los sistemas de actuación indirectos, el promotor justificará ante el ayuntamiento la petición y, en su caso, la evacuación de los referidos informes al tiempo de presentación del proyecto de urbanización para su tramitación.

2. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia y notificación individual a los propietarios afectados.

3. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular deberán ser aprobados inicialmente por el órgano municipal competente en el plazo máximo de tres meses contados a partir de su presentación en el ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que recayera resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial por silencio administrativo.

4. Durante la fase de información pública del proyecto, el ayuntamiento deberá solicitar los informes y autorizaciones sectoriales preceptivas.

5. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el proyecto de urbanización se entenderá aprobado por silencio, siempre que se obtuvieran las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos o se acredite, en su caso, que transcurrió el plazo legal para su expedición.

6. Los proyectos de obras ordinarias se tramitarán y aprobarán según el procedimiento establecido para los proyectos de obras sujetos a título habilitante municipal.

Artículo 227. *Proyectos de obras ordinarias previos al proyecto de urbanización en parcelas dotacionales públicas.*

1. En suelo urbano no consolidado, urbanizable y de núcleo rural sujeto a actuaciones integrales, excepcionalmente y con la debida justificación del ayuntamiento podrán aprobarse, con carácter anterior a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito global del proyecto de urbanización y que tengan por objeto la urbanización de parcelas dotacionales públicas.

2. Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes reglas:



www.civil-mercantil.com

a) El contenido del proyecto de obras ordinarias se incorporará al proyecto de urbanización del ámbito.

b) El ámbito o ámbitos a los que pueda afectar el referido proyecto de obras constituirán áreas funcionales directamente utilizables, sin menoscabo de las condiciones urbanísticas del resto de las áreas.

c) En los sistemas de actuación indirectos, se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

1.^a El ayuntamiento informará al promotor del sistema de actuación de las características, precio y términos básicos del proyecto de obras ordinarias, otorgándole con la notificación un plazo de audiencia de cuando menos diez días para la formulación de las alegaciones que tenga por conveniente.

En el caso de que no se constituyera la entidad urbanística promotora del sistema, se concederá el referido plazo de audiencia a los propietarios del ámbito.

En el supuesto de formulación de alegaciones, el ayuntamiento está obligado a resolver expresamente las mismas con carácter anterior a la contratación de las obras.

2.^a La contratación y ejecución de las obras correrá por cuenta del ayuntamiento.

3.^a El coste de la ejecución de las obras será considerado como un gasto de urbanización a costa del promotor del sistema de la actuación, sin perjuicio de que dicho gasto será adelantado por la Administración actuante, que se resarcirá del mismo en el momento en el que el promotor de la actuación gire las cuotas de urbanización.

4.^a El promotor del sistema de actuación aminorará de la garantía que haya de constituir con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización el importe de las obras asumidas por el ayuntamiento.

Subsección 2.^a Obras de urbanización

Artículo 228. Régimen de contratación de las obras de urbanización.

La contratación de las obras de urbanización se realizará siempre de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia. Cuando el organismo contratante sea la Administración, tendrá que respetar, además, las prescripciones de la legislación de contratos de las administraciones públicas (artículo 115 de la LSG).

Artículo 229. Ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del polígono es responsabilidad de quien ostente la condición de promotor, sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios.

2. El acto de inicio de las obras de urbanización debe reflejarse en un acta de comprobación de replanteo que suscribirán su promotor, la empresa contratista y la dirección facultativa.

En los sistemas de actuación indirectos debe notificarse tal acto con antelación suficiente al ayuntamiento con la finalidad de que, si lo considera, pueda estar presente en el mismo.

3. Corresponde a la Administración urbanística actuante la facultad y obligación de vigilar la ejecución de las obras de urbanización.



www.civil-mercantil.com

En los sistemas de actuación indirectos, si alguna obra o instalación, o parte de las mismas, no se ejecutara de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo al promotor del sistema, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

4. En los sistemas de actuación indirectos, el contrato de ejecución de las obras hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el proyecto de urbanización debidamente aprobado.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La garantía o la retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar el promotor, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se reciba definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para el abono por el promotor de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

Artículo 230. Garantía de las obras de urbanización.

En los sistemas de actuación indirectos, su promotor, con carácter anterior al inicio de las obras de urbanización, habrá de prestar ante el municipio la garantía del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 10 % del presupuesto de ejecución material del proyecto.

Esta garantía deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, siendo beneficiaria de la misma la Administración actuante, y habrá de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía de las obras.

El incumplimiento por el promotor del sistema de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra el promotor en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas (artículo 96.4 de la LSG).

Durante el plazo de garantía el promotor del sistema de actuación responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo repararlos o corregirlos.

Artículo 231. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción por el ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público cuando su ejecución corresponda a la Administración.



www.civil-mercantil.com

En los sistemas de concierto y compensación, en caso de que la Administración no resolviese expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde que se inste tal recepción acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, se entenderán recibidas las mismas (artículo 96.5 de la LSG). A tal efecto, una vez terminadas y recibidas las obras de urbanización por su promotor, éste solicitará del ayuntamiento su recepción. La Administración actuante, dentro del plazo de tres meses que tiene para resolver, podrá, con suspensión del mencionado plazo, requerir la corrección de las deficiencias advertidas que deban corregirse. El requerimiento de corrección deberá señalar los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que estas deberán ser ejecutadas.

2. Las recepciones expresas deberán formalizarse en un acta de cesión de las obras de urbanización.

3. La recepción de las obras de urbanización tendrá como ámbito la urbanización total contenida en el proyecto de obras ordinarias o de urbanización.

Excepcional y justificadamente la recepción podrá referirse a áreas inferiores a las expuestas en el párrafo anterior, siempre que las mismas constituyan unidades funcionales directamente utilizables y eso no produzca menoscabo en el resto de la superficie del polígono pendiente de recepción.

4. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los propietarios, por daños derivados de vicios ocultos.

Subsección 3.ª Conservación de la urbanización

Artículo 232. Principios generales.

1. La conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

2. Esta obligación se iniciará con la recepción de las obras. Hasta entonces el deber de conservación corresponderá al promotor del sistema de actuación, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, correspondiendo, en este caso, la conservación de la urbanización a esta entidad por el plazo que señale el plan.

Asimismo, el pleno de la corporación, a petición de los propietarios de, al menos, el 50 % de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística de conservación que se haga cargo de la conservación de la urbanización del mismo. El acuerdo plenario determinará el plazo en el que la conservación de la urbanización corresponderá a la entidad urbanística.

4. Las obras de urbanización de titularidad privada serán conservadas y mantenidas por sus propietarios.

Artículo 233. Cuotas de conservación.



www.civil-mercantil.com

1. Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito de conservación quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación, debiendo contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

2. Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán obligatorias y exigibles por vía de apremio.

CAPÍTULO II

Áreas de reparto

Artículo 234. Determinación.

1. Los planes generales de ordenación municipal habrán de delimitar áreas de reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable y en el suelo de núcleo rural cuando se contemplen áreas de actuación integral que requieran de las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto para los planes especiales en el artículo 71.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 179.3 de este reglamento (artículo 97.1 de la LSG).

2. En suelo urbano consolidado, los planes generales no podrán definir áreas de reparto ni ningún otro instrumento de distribución de cargas y beneficios (artículo 97.2 de la LSG).

3. En suelo urbano no consolidado, si el planeamiento general contiene la ordenación detallada, las áreas de reparto incluirán uno o varios polígonos y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión.

Si el plan general remite la ordenación detallada a un plan especial de reforma interior, las áreas de reparto contendrán el ámbito del plan especial y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión (artículo 97.3 de la LSG).

4. En el suelo urbanizable, las áreas de reparto incluirán uno o varios sectores completos y los sistemas generales que se integren en ellos o que se les adscriban a efectos de su gestión (artículo 97.4 de la LSG).

5. Las áreas de reparto podrán ser discontinuas (artículo 97.5 de la LSG).

Artículo 235. Reglas para la delimitación.

1. La delimitación de áreas de reparto se efectuará teniendo en cuenta el equilibrio de beneficios y cargas entre las distintas áreas, así como la proporcionalidad entre la edificabilidad resultante y las cargas y dotaciones previstas (artículo 98.1 de la LSG).

A tal efecto, el PGOM garantizará que no existan diferencias porcentuales de aprovechamiento general superiores al 20 % entre las distintas áreas de reparto que delimite, teniendo en cuenta las dotaciones previstas o adscritas para las mismas.



www.civil-mercantil.com

El aprovechamiento general de cada área de reparto se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluyendo el dotacional privado correspondiente a ella, en su caso, por la superficie total del área incluidos los terrenos de los sistemas generales adscritos a la misma, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no se hubiesen obtenido por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.

2. Serán incluidos en las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales, salvo cuando su propia magnitud determine la improcedencia de que sean obtenidos a través de los sistemas de reparto de cargas y beneficios (artículo 98.2 de la LSG).

3. Cuando el plan general adscriba un sistema general a una determinada área de reparto, podrá hacerlo:

- a) Adscribiendo el sistema general completo a una única área.
- b) Adscribiendo el sistema general a varias áreas. En este caso, deberán delimitarse con claridad las superficies que se adscriben a cada área, de manera que resulte posible su posterior ejecución.

El plan general fijará la localización, delimitación, superficie y demás características y condiciones de dicho sistema general a fin de posibilitar su obtención y ejecución.

CAPÍTULO III

Aprovechamiento tipo

Artículo 236. *Concepto y cálculo.*

1. Se entenderá por aprovechamiento tipo la edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva (artículo 99.1 de la LSG).

2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga (artículo 99.2 de la LSG).

3. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo deberá deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el propio planeamiento (artículo 99.3 de la LSG).

4. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará,



www.civil-mercantil.com

justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Igualmente, habrá de señalar la cuantía de las dotaciones públicas cuya superficie se mantenga (artículo 99.4 de la LSG).

Los coeficientes de ponderación serán fijados en atención a los respectivos valores de mercado.

5. En el momento de aprobación del instrumento de equidistribución podrá modificarse el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se inserte, en atención a la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales o para adaptarlos a una medición exacta de las parcelas y dotaciones (artículo 99.5 de la LSG).

Cuando en un área de reparto formada por uno único sector o ámbito de suelo urbano no consolidado existan varios polígonos de gestión, la modificación del aprovechamiento tipo sólo podrá hacerse en una única ocasión, siendo necesario que en la misma se garantice la adaptación del valor de los coeficientes de ponderación de los usos y tipologías a los valores reales y la medición exacta de las parcelas y dotaciones en el polígono objeto de la equidistribución y en el resto de polígonos del área de reparto en los que aún no se aprobó definitivamente el instrumento de equidistribución.

6. Cuando el área de reparto contenga más de un sector o más de un ámbito de suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento tipo será fijado por el plan general (artículo 99.6 de la LSG).

7. En ningún caso la alteración del aprovechamiento tipo generará derecho indemnizatorio alguno para la propiedad.

CAPÍTULO IV

Polígonos de ejecución

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 237. *Disposiciones generales.*

1. Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento, siendo delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de justa distribución de cargas y beneficios, de cesión y de urbanización en la totalidad de su superficie (artículo 100.1 de la LSG).

2. La ejecución del planeamiento se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o las actuaciones aisladas previstas en los artículos 103 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 240 de este reglamento (artículo 100.2 de la LSG).

3. La delimitación de polígonos habrá de garantizar el equilibrio entre los beneficios y cargas dentro de cada área de reparto. A estos efectos, no podrán delimitarse polígonos que tengan una diferencia de aprovechamiento superior al 10 % en relación con el



www.civil-mercantil.com

aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente ni que impliquen una desproporcionada diferencia de las cargas de urbanización (artículo 100.3 de la LSG).

4. La delimitación de los polígonos implicará la concreción de los sistemas generales, o fracción de los mismos, existentes en el área de reparto, que se adscriban a cada uno de los polígonos.

5. En todo caso, de la delimitación poligonal resultarán piezas que permitan una ejecución autónoma y técnicamente congruente.

Artículo 238. *Polígonos con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono excedan de los susceptibles de apropiación por los propietarios incluidos en aquél, los excesos corresponderán al municipio (artículo 101.1 de la LSG).

2. Dichos excesos habrán de destinarse a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto en que se encuentren.

Se tras esta compensación existe aprovechamiento excedentario, habrá de destinarse a cualquiera de los fines del patrimonio municipal del suelo (artículo 101.2 de la LSG).

Artículo 239. *Polígonos con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios, se compensará la diferencia con los excesos de aprovechamiento en otros polígonos del área de reparto que se encuentren en situación inversa (artículo 102 de la LSG).

Artículo 240. *Actuaciones aisladas.*

El municipio podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano o en suelo de núcleo rural para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. La obtención de los terrenos necesarios se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos en los artículos 129.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 315.1 de este reglamento (artículo 103 de la LSG).

SECCIÓN 2.ª REAJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS

Artículo 241. *Objeto y contenido del proyecto de delimitación poligonal.*

1. La delimitación de los polígonos definidos por el planeamiento podrá ser reajustada, de oficio o a instancia de parte, sin alterar en ningún caso la ordenación urbanística establecida por el planeamiento ni modificar el área de reparto en la que se sitúen.

En cualquier caso, el reajuste cumplirá con lo dispuesto en el artículo 237.3.

2. A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación poligonal que contenga los siguientes documentos:



www.civil-mercantil.com

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación debidamente justificada de propietarios e interesados afectados.
- c) Plano parcelario de información.
- d) Plano del polígono o polígonos del área de reparto según el planeamiento detallado aprobado definitivamente.
- e) Plano del polígono o polígonos redelimitados y de los restantes del área de reparto, todos ellos con indicación de sus lindes y superficie.

Artículo 242. *Legitimidad para la formulación del proyecto de delimitación poligonal.*

1. En el sistema de cooperación, la legitimidad para la formulación del proyecto de delimitación poligonal le corresponde a la Administración actuante o a los propietarios que reúnan el 25 % de la superficie del polígono contenido en el planeamiento aprobado y también en la delimitación que se propone.

2. En el sistema de concierto, la legitimidad para la formulación y presentación a trámite en el ayuntamiento del proyecto de delimitación poligonal le corresponde al promotor del sistema, el cual dispondrá de la titularidad del 100 % de la superficie del polígono contenido en el planeamiento aprobado y también en la delimitación que se propone.

3. En el sistema de compensación, la legitimidad para la formulación y presentación a trámite en el ayuntamiento del proyecto de delimitación poligonal le corresponde a la junta de compensación o, si la misma no estuviera constituida, a los propietarios que reúnan el 50 % de la superficie del polígono contenido en el planeamiento aprobado y también en la delimitación que se propone.

Artículo 243. *Procedimiento de aprobación del proyecto de delimitación poligonal.*

1. Una vez aprobado inicialmente el proyecto de delimitación poligonal por el órgano municipal competente, se someterá a información pública por plazo mínimo de un mes a través de la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, con notificación individualizada a los interesados.

2. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el proyecto de delimitación poligonal se entenderá aprobado por silencio.

CAPÍTULO V

Reglas generales para la equidistribución

SECCIÓN 1.ª PRINCIPIOS Y CRITERIOS

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 244. *Objeto.*



www.civil-mercantil.com

1. La equidistribución tiene por objeto distribuir justamente las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al municipio (artículo 104.1 de la LSG).

Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la equidistribución, aunque no concurren las otras.

2. Se entenderá por instrumento de equidistribución la agrupación de fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Además, la equidistribución supone la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de su ámbito espacial, el principio de la justa distribución entre los interesados de las cargas y beneficios de la ordenación urbanística (artículo 104.2 de la LSG).

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

3. A la equidistribución se le aplicarán de forma supletoria las normas de la expropiación forzosa (artículo 104.3 de la LSG).

4. Las previsiones contenidas en el presente capítulo serán de aplicación obligatoria a los instrumentos de equidistribución que se formulen bajo los sistemas de cooperación, concierto y compensación.

Artículo 245. *Legitimidad y competencia para la formulación del proyecto de equidistribución.*

1. La legitimidad para la formulación del proyecto de equidistribución se regirá por las siguientes reglas:

a) En el sistema de cooperación, el proyecto de equidistribución será formulado de oficio por el municipio o por los propietarios que representen, como mínimo, el 25 % de la superficie del polígono.

b) En el sistema de concierto, el proyecto será formulado por el promotor del sistema.

c) En el sistema de compensación, el proyecto será formulado por los propietarios que reúnan más del 50 % de la superficie del ámbito o por la junta de compensación si la misma estuviere constituida.

2. El proyecto deberá estar suscrito por un/una abogado/a y un/una arquitecto/a o ingeniero/a de caminos, canales y puertos, debiendo disponerse de la licenciatura o el grado en dichas titulaciones así como la habilitación profesional procedente.

Subsección 2.^a Titulares y bienes de dominio público

Artículo 246. *Titulares e interesados.*

1. Se tendrán como parte en los expedientes de equidistribución:



www.civil-mercantil.com

a) Los propietarios de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el polígono y, en su caso, en los sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono.

b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el polígono.

c) Los titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.

d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

e) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.

2. Se considerará propietario o titular a quien así conste en el Registro de la Propiedad. En el caso de parcela no inscrita, la propiedad se acreditará mediante la certificación negativa de inscripción expedida por el Registro de la Propiedad y el título de propiedad correspondiente.

3. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal cuando:

a) No comparecieren en el expediente los propietarios o tuvieran un domicilio desconocido.

b) Los propietarios estuviesen incapacitados y sin tutor/a o persona que les represente.

4. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal.

5. En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero/a o no residente, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.

Artículo 247. Acreditación de titularidad y superficie.

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la equidistribución están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus parcelas y facilitar su calificación y valoración.

2. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la equidistribución, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que en su caso corresponda.

3. En los procedimientos de gestión y ejecución urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria. Asimismo prevalecerán, de forma motivada, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad siempre que existan signos externos (cierres, caminos, etc.) que constaten de forma pacífica la realidad física alegada.

Con todo, las cuestiones de lindes podrán resolverse en el propio expediente de equidistribución, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

4. En el caso de discrepancia sobre la titularidad de los terrenos, y hasta su resolución por los órganos jurisdiccionales competentes, el proyecto de equidistribución calificará la titularidad de dudosa o litigiosa, y su representación corresponderá a la Administración



www.civil-mercantil.com

actuante. Los gastos imputables a sus titulares podrán exigirse, en su caso, por la vía de apremio contra el que resulte vencedor del litigio.

Artículo 248. *Bienes de dominio público.*

1. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el polígono se entenderán de propiedad municipal, excepto prueba en contrario.

2. Cuando en el polígono existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, excepto prueba en contrario.

3. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fuesen iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fuesen superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Subsección 3.ª Contenido del proyecto de equidistribución

Artículo 249. *Contenido.*

El contenido de la equidistribución se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las parcelas de origen.
- c) Valoración de derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existente.
- d) Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.
- e) Correspondencia.
- f) Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria.
- g) Gastos de la actuación.
- h) Cuenta de liquidación provisional.
- i) Planos.
- j) Documentación complementaria.

Artículo 250. *Memoria.*

La memoria del proyecto de equidistribución contendrá los siguientes apartados:

a) Antecedentes con los acuerdos de planeamiento y de gestión que motiven la equidistribución, con indicación de las fechas de publicación en los boletines y diarios oficiales.

b) Delimitación y descripción urbanística del polígono y de los sistemas generales afectados.

c) Se indicarán los datos de superficie, aprovechamiento tipo, edificabilidad, coeficientes de ponderación, dotaciones públicas que no fuesen obtenidas por expropiación



www.civil-mercantil.com

anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga y cuantos otros datos urbanísticos se consideren de interés.

d) Datos identificativos de cada propietario o interesado, así como de los titulares de cargas y gravámenes afectados por la equidistribución.

e) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, valorar las superficies adjudicadas y efectuar las adjudicaciones.

f) Breve descripción de construcciones, cargas y derechos, comprensivo de:

1.º La descripción o indicación de las construcciones existentes en las parcelas de origen, informando si están o no inscritas en el Registro de la Propiedad.

2.º La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.

3.º Las cargas y derechos inscritos sobre las parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las parcelas de resultado.

4.º Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las parcelas de resultado.

g) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.

h) En su caso, indicación o estimación de las parcelas, o parte de las mismas, reservadas para su enajenación con el fin de sufragar los gastos de la actuación.

i) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se proponen así como las circunstancias y peculiaridades que en su caso concurren.

Artículo 251. *Descripción de las parcelas de origen.*

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las parcelas, partes de las mismas y unidades de aprovechamiento incluidas en el polígono y en los sistemas generales afectos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.

2. El documento se iniciará con una breve memoria en la que se describan, en su caso, las circunstancias especiales de las parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto.

Asimismo, se hará constar la existencia de parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral.

3. El documento incluirá tras la memoria un cuadro resumen en el que consten todas las parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario.

El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

4. Cada parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto, en la que se consignarán los siguientes datos:

- a) Propietario.
- b) Superficie.



www.civil-mercantil.com

- c) Descripción y plano, indicando en ambos casos los lindes y si existe o no construcción alguna sobre la parcela.
- d) Inscripción registral.
- e) Referencia catastral.
- f) Título de adquisición.
- g) Cargas y gravámenes.
- h) Estado posesorio.

En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito de gestión, se describirán en hojas independientes y con los datos anteriores la parcela matriz original, la parcela que se segregue exterior al ámbito y la parcela de origen resultante de la segregación afecta al proyecto.

Se especificarán también respecto de cada parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.

En caso de que el proyecto lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las parcelas de origen que forman parte del polígono, se describirá la parcela agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en el polígono.

Artículo 252. *Valoración de derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes.*

1. Este documento incluirá la descripción, localización y valoración de las edificaciones o construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes en el ámbito del proyecto que sean incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, con el proyecto de equidistribución.

También incluirá las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del plan, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación definitiva de la equidistribución.

2. La valoración económica de los elementos incompatibles deberá estar suscrita por técnico competente y estar amparada en las normas de uso habitual en materia de valoraciones, debiendo estar precedida de la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar la misma.

Artículo 253. *Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.*

1. Este documento localizará y describirá las parcelas de resultado de propiedad privada y pública de carácter patrimonial formadas en virtud del proyecto, incluyendo por lo tanto las que correspondan a la Administración actuante por cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico.

2. Se incluirá en el documento un cuadro resumen de las parcelas.

3. Cada parcela de resultado tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto, en la que se consignarán los siguientes datos:

- a) Denominación de la parcela de resultado.
- b) Adjudicatario.
- c) Superficie.



www.civil-mercantil.com

d) Descripción, incluyendo la superficie y lindes. En el caso de bienes de la Administración se indicará que se trata de parcelas públicas de carácter patrimonial y, en su caso, su incorporación al patrimonio público del suelo.

e) Título de adquisición, indicando los casos en que se produce por subrogación de las parcelas originarias, con expresa mención de las mismas, por cesión obligatoria o por cualquier otro título.

f) Usos según el planeamiento urbanístico.

g) Edificabilidad máxima.

h) Cuota de participación según la cuenta de liquidación provisional.

i) Cargas y gravámenes.

j) Plano, incluyendo lo dispuesto en los párrafos a), b), c), g) y h), lindes, definición de la zona susceptible de edificación y alineaciones obligatorias. Potestativamente podrán incluirse en el plano otros datos como indicación de retranqueos obligatorios o elementos arquitectónicos definitorios de la edificación que pueda ser construida, tales como número de plantas, volumen edificable y altura máxima.

Artículo 254. Correspondencia.

Este documento se formalizará en un cuadro que tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

Artículo 255. Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria.

1. Este documento describirá las parcelas dotacionales públicas de cesión al ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Igualmente, describirá las parcelas que deban ser reconocidas a otras administraciones.

En todo caso estas parcelas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes.

2. Cada parcela contendrá la ficha individualizada a la que se refiere el documento de descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial, con los mismos datos referidos en el mismo, si bien en la descripción de las parcelas se indicará expresamente su carácter de dominio público y, en su caso, su incorporación al patrimonio público del suelo.

3. Se incluirá en el documento un cuadro resumen de estas parcelas dotacionales.

Artículo 256. Gastos de la actuación.

1. En este documento se incluirán todos los gastos de urbanización y los generales de la gestión.

2. Se incluirán en los citados gastos los siguientes conceptos:

a) Gastos de gestión, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales, como el coste de elaboración de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución del planeamiento, los honorarios de



www.civil-mercantil.com

la dirección técnica de las obras de urbanización y los originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación.

Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos, planimetría digitalizada o estudios de contenido ambiental.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y ejecución del planeamiento, incluyendo las publicaciones y tasas que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

4.º Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

b) El coste de la ejecución material de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios previstas en el planeamiento y en el proyecto de urbanización, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación y mantenimiento de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias, que prestaran sus servicios, excepto en la parte en la que deban contribuir los propietarios.

Se considerarán gastos de urbanización los gastos de vigilancia, mantenimiento y conservación de las obras hasta su recepción por el ayuntamiento.

c) Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, demolición de construcciones o edificaciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del plan.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie incompatibles con el planeamiento.

d) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno.

e) Los intereses que se deban abonar por el pago de indemnizaciones transcurrido el plazo obligatorio de pago.

f) Cualquier otro asumido en los proyectos de equidistribución y urbanización.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el planeamiento de desarrollo. En otro caso se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser técnicamente justificada.

4. El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente los citados gastos.

Artículo 257. Cuenta de liquidación provisional.

Se incluirán los siguientes documentos:

a) Relación y cuadro de propietarios a los que, en su caso, se les sustituya su adjudicación por una indemnización en metálico.

b) Cuadro de compensaciones por excesos y defectos de adjudicación, valorándose el metro cuadrado edificable al precio medio de los solares resultantes.

c) Cuota de participación de cada parcela de resultado en los gastos de la actuación.

A estos efectos se aportará un cuadro en el que figuren las parcelas de resultado, sus titulares, superficie, edificabilidad máxima y cuota de participación de cada parcela en los gastos de la actuación.



www.civil-mercantil.com

d) Cuenta de liquidación propiamente dicha, en la que figurarán: el nombre de cada propietario, su aportación, la edificabilidad adjudicada, el importe económico de los costes que se le imputan, la indemnización a su favor, la compensación por exceso o defecto de adjudicación, el saldo final resultante y su cuota de participación en los gastos.

Artículo 258. Planos.

Se incluirán los siguientes planos:

- a) Plano de situación y emplazamiento.
- b) Plano de ordenación de acuerdo con el planeamiento.
- c) Plano de información de las parcelas de origen, con inclusión de los lindes, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- d) Plano de los terrenos dotacionales existentes.
- e) Plano de la totalidad de parcelas de resultado, incluyendo las dotacionales de cesión obligatoria.
- f) Plano de las parcelas de resultado de carácter patrimonial.
- g) Plano de las parcelas dotacionales resultantes.
- h) Plano de superposición de las parcelas de origen y de las parcelas de resultado.

Artículo 259. Documentación complementaria.

1. Se incorporará como anexo la certificación registral de dominio y cargas de las parcelas incluidas en el ámbito del proyecto.

En el caso de parcelas no inscritas, se acompañará la certificación negativa de no inscripción expedida por el Registro de la Propiedad y el título de propiedad correspondiente.

2. En las actuaciones ejecutadas bajo el sistema de concierto se acompañarán como anexo los estatutos que resulten de aplicación, suscritos por el promotor del sistema, excepto que se trate de propietario o propietaria única.

3. En el caso de que sea necesario efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral, se acompañará como anexo la documentación necesaria a tal fin.

Subsección 4ª . Criterios del proyecto de equidistribución

Artículo 260. Criterios generales.

1. El instrumento de equidistribución tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas (artículo 105.1.a) de la LSG).

b) La valoración de las parcelas aportadas y de las resultantes deberá referirse al momento de inicio del procedimiento de aprobación del instrumento (artículo 105.1.b) de la LSG).

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, debiendo satisfacerse su importe al



www.civil-mercantil.com

propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de cargas de urbanización (artículo 105.1.c) de la LSG).

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado (artículo 105.1.d) de la LSG).

e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado del polígono no destinada a un uso dotacional público habrá de ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la equidistribución (artículo 105.1.e) de la LSG).

f) El valor de las parcelas y las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se calcularán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones (artículo 105.1.f) de la LSG).

g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén ubicadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares (artículo 105.1.g) de la LSG).

h) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algún propietario no permita que se le adjudique una finca independiente, se le adjudicará en pro indiviso con otros propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzara el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico (artículo 105.1.h) de la LSG).

En las adjudicaciones en pro indiviso, la regla general será la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

i) Se promoverá el agrupamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios, evitando su dispersión en distintas parcelas de resultado.

j) El acuerdo aprobatorio de la equidistribución podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las parcelas aportadas, salvo oposición expresa de todos los afectados. A tal fin, el proyecto propondrá las adjudicaciones en parcela independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable ni superficies que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación de acuerdo con el planeamiento (artículo 105.2 de la LSG).

Artículo 261. *Terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.*

1. Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fuera necesario, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan (artículo 105.3 de la LSG).

En el caso de tratarse de parcelas que estén parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de la parcela que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

En cualquier caso los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de propietarios y adjudicatarios a todos los efectos en el proyecto de equidistribución.



www.civil-mercantil.com

2. Las construcciones que no fuesen respetadas por el plan serán objeto de tasación, procediéndose a su desalojo y demolición.

Artículo 262. *Excesos y defectos de adjudicación.*

Los excesos y defectos de adjudicación no podrán ser superiores al 15 % de los derechos de los adjudicatarios, excepto que ello venga impuesto por las exigencias de la edificación existente y a conservar.

Los referidos excesos y defectos tendrán un carácter excepcional y motivado, priorizándose las adjudicaciones con sujeción a los derechos de cada propietario, procurando no incrementarlos ni reducirlos.

Artículo 263. *Criterios en los sistemas de actuación indirectos.*

En los proyectos de equidistribución que se tramiten en los sistemas de actuación indirectos, para la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto en este capítulo. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes referentes a la definición de derechos aportados, valoración de las fincas resultantes y reglas de adjudicación, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable ni lesivos para el interés público o de terceros.

Artículo 264. *Derecho de realojo y retorno.*

Los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se ejercerán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable (artículo 108 de la LSG).

Subsección 5.ª Procedimiento de aprobación

Artículo 265. *Competencia.*

1. En el sistema de cooperación, la competencia para iniciar el procedimiento del proyecto de equidistribución le corresponde al ayuntamiento y a los propietarios que reúnan el 25 % de la superficie del ámbito.

La competencia para tramitar el proyecto y aprobarlo inicial y definitivamente le corresponde en exclusiva al ayuntamiento.

2. En los sistemas de actuación indirectos, la competencia para iniciar el procedimiento y aprobar inicialmente el proyecto de equidistribución se atribuye a los propios promotores del mismo, siendo el ayuntamiento el competente para resolverlo definitivamente.

Artículo 266. *Simultaneidad.*

1. En caso de que el plan general no estableciera la ordenación detallada del ámbito, podrán tramitarse en expedientes separados el plan de desarrollo y el proyecto de equidistribución, pero la aprobación definitiva de este último estará condicionada a la aprobación previa y con carácter definitivo del plan de desarrollo.



www.civil-mercantil.com

2. En el sistema de compensación, además de lo indicado en el número 1, la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución o compensación estará condicionada a lo siguiente:

- a) Aprobación previa y definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación.
- b) Constitución de la junta de compensación.
- c) Expropiación u ocupación con carácter definitivo de las parcelas de todos los propietarios no incorporados voluntariamente a la junta de compensación.

Artículo 267. Inicio del procedimiento.

1. El procedimiento no podrá iniciarse sin haberse aprobado definitivamente el plan general, salvo en aquellas operaciones de ejecución del planeamiento que deriven de planes especiales formulados en ausencia de plan general y reguladas en los artículos 177.3 y 177.4.

2. El procedimiento se entiende iniciado con el acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada del polígono o, en su caso, del expediente de delimitación poligonal.

Con todo, en el supuesto de tramitación simultánea del proyecto de equidistribución con el plan de desarrollo o con la delimitación poligonal, el procedimiento se entiende iniciado por acuerdo formal de su promotor. Dicho acuerdo no podrá ser anterior a la presentación ante el órgano ambiental correspondiente de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica del planeamiento, con la oportuna documentación, o a la aprobación inicial del proyecto de delimitación poligonal.

3. El acuerdo de inicio del procedimiento será publicado, para general conocimiento, en el Boletín Oficial de la provincia y se notificará a los propietarios afectados. Ambos trámites serán realizados por el ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la adopción del acuerdo.

4. La autorización de obras tras el inicio del procedimiento de equidistribución conllevará la renuncia expresa del propietario al incremento del valor de las mismas.

5. La fecha de inicio del procedimiento determina el momento al que se han de referir las valoraciones de cualquier tipo contenidas en el proyecto de equidistribución.

Asimismo, el inicio del procedimiento determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito o polígono de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la ejecución del planeamiento y del sistema de actuación de que se trate, en especial al pago de los gastos de urbanización que correspondan, con inscripción de tal afectación en el Registro de la Propiedad conforme a la normativa estatal.

Artículo 268. Petición de datos al Registro de la Propiedad.

1. Una vez iniciado el procedimiento de equidistribución, el promotor del mismo deberá solicitar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, la certificación de titularidad y cargas de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de equidistribución.

En la solicitud se expresarán las parcelas, parte de las mismas y los aprovechamientos urbanísticos que resulten incluidos en el ámbito.



www.civil-mercantil.com

2. El registrador o registradora, al tiempo de expedir la certificación antedicha, extenderá anotación expresiva del inicio del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Además de los efectos previstos en la legislación hipotecaria, la práctica de la nota marginal supondrá que los interesados que hagan constar su derecho en el registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. Con todo, en el caso de personarse en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

3. El registrador o registradora también informará sobre las parcelas no inscritas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

Artículo 269. Aprobación inicial.

1. En el sistema de cooperación, la aprobación inicial del proyecto de equidistribución corresponde al ayuntamiento.

2. En los sistemas de actuación indirectos, la aprobación inicial del proyecto de equidistribución corresponde al promotor del mismo.

Producida dicha aprobación, deberá remitirse al ayuntamiento el proyecto aprobado debidamente diligenciado y certificación comprensiva del acuerdo.

Si el proyecto aprobado inicialmente estuviera incompleto, el ayuntamiento podrá requerir para que se complete el mismo, con indicación del plazo máximo para ello, o instar una nueva aprobación inicial en el caso de que se advirtiera un manifiesto incumplimiento en su contenido.

Artículo 270. Información pública.

1. Una vez aprobado inicialmente el proyecto de equidistribución, y en el caso de los sistemas de actuación indirectos, remitida, además satisfactoriamente, al ayuntamiento la documentación citada en el artículo 269.2, se someterá el proyecto a información pública en el ayuntamiento por un plazo mínimo de un mes mediante:

a) Anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Esta última publicación no será preceptiva en el sistema de concierto.

b) Notificación individualizada a cargo de la Administración actuante a todos los propietarios e interesados en el polígono y en los sistemas generales afectados, considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento. Asimismo, se notificará a los titulares de cargas y gravámenes afectados por la equidistribución.

La notificación incorporará para cada interesado la información contenida a su favor en la cuenta de liquidación provisional y las determinaciones de realojo y retorno del proyecto que le afectasen.

2. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas o por cambios sustanciales en el plan de desarrollo en tramitación, el ayuntamiento acordase rectificar el



www.civil-mercantil.com

proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de información pública.

Artículo 271. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio (artículo 106.2 de la LSG).

El plazo de tres meses se reducirá a un mes en el sistema de concierto.

En los sistemas de actuación indirectos, los citados plazos quedarán en suspenso si fuera necesario efectuar cambios en el proyecto, desde el momento en que se produjera notificación municipal al respecto y hasta que se aportase el proyecto corregido. La inobservancia del requerimiento municipal para efectuar cambios justificados en el proyecto, por un plazo superior a tres meses, habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de actuación.

2. La Administración actuante está facultada para denegar la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de forma motivada y por razones de legalidad.

Además, podrá aprobar definitivamente el proyecto con la condición de introducir en él rectificaciones de carácter menor, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para actuar en consecuencia.

3. El acuerdo de aprobación definitiva relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con el planeamiento, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente según el proyecto.

Podrá acudir ante el Jurado de Expropiación de Galicia en el caso de discrepancia con la valoración aprobada en el proyecto. A tal efecto, el afectado dispondrá del plazo máximo de veinte días, a contar desde la recepción de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, para manifestar por escrito al ayuntamiento su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. En tal caso el ayuntamiento dará traslado de la referida valoración al Jurado de Expropiación de Galicia a efectos de fijar el justo precio.

Artículo 272. Inscripción registral del proyecto de equidistribución.

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de equidistribución, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 107.3 de la LSG).

2. La equidistribución se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación administrativa expedida por el ayuntamiento en la que conste la aprobación definitiva del proyecto y los siguientes documentos del mismo:

- a) Memoria, en los términos del artículo 250.
- b) Descripción de las parcelas de origen, con el contenido exigido en el artículo 251.
- c) Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial, aportando la documentación del artículo 253.3.
- d) Correspondencia, según lo dispuesto en el artículo 254.



www.civil-mercantil.com

e) Descripción de las parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria, con el contenido exigido en el artículo 255.2.

f) Plano en el que se contenga la totalidad de las parcelas de resultado y los terrenos dotacionales.

g) Documentación necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral.

La certificación incluirá la justificación, por la administración actuante, de la notificación a todos los propietarios en el expediente de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación definitiva del proyecto.

3. El promotor del proyecto de equidistribución actualizará en el Catastro la titularidad y configuración de las parcelas tras su aprobación definitiva.

Artículo 273. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto.

Se entienden como operaciones jurídicas complementarias a un proyecto de equidistribución los documentos o datos que completan o aclaran sus determinaciones, sin alterar en ningún momento su contenido sustancial.

Las operaciones jurídicas complementarias, que no se opongan al plan que se ejecute ni al proyecto de equidistribución definitivamente aprobado, podrán ser aprobadas sin información pública por el ayuntamiento, quien deberá reflejarlas en certificación administrativa que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad por el promotor del proyecto.

Las demás modificaciones en el proyecto de equidistribución no podrán aprobarse sin que previamente se de audiencia a todos los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la modificación requerida. En cualquier caso, estas modificaciones no afectarán al contenido de la cuenta de liquidación provisional.

Subsección 6.ª Efectos de la aprobación

Artículo 274. Efectos jurídico-reales.

1. El acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas correspondientes.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los costes inherentes al sistema de actuación correspondiente (artículo 107.1 de la LSG).

2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas parcelas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas parcelas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.



www.civil-mercantil.com

Cuando no haya una exacta correspondencia entre las parcelas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

3. La aprobación definitiva del instrumento de equidistribución habilita a la Administración para proceder a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización (artículo 107.2 de la LSG).

En los sistemas de actuación indirectos, la referida habilitación se extiende también a su promotor hasta el momento de la recepción de las obras de urbanización. Con todo, la ocupación de terrenos en el sistema de compensación exigirá la previa constitución en depósito o el pago de las indemnizaciones por los derechos que se extingan.

Artículo 275. Efectos económicos.

1. La totalidad de los costes de la urbanización y los generales del planeamiento y de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan (artículo 114.1 de la LSG).

2. El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (artículo 114.2 de la LSG).

3. Cuando las circunstancias lo aconsejen, el promotor del sistema de la actuación podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas. El acuerdo fijará el plazo de pago, el tipo de interés aplicable y las garantías que deban constituirse.

4. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

Con todo, resultará necesario acreditar el pago de las indemnizaciones por los derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes e incompatibles con el planeamiento y por los defectos de adjudicación de aprovechamiento urbanístico, conforme a las siguientes reglas:

a) El pago de las indemnizaciones a los beneficiarios podrá realizarse por el promotor del sistema de actuación en metálico, mediante su compensación con gastos de urbanización o en la forma que las partes acuerden.

b) El pago de las indemnizaciones, efectuado en cualquiera de las formas citadas en la letra anterior y transcurrido el plazo obligatorio de pago según la legislación estatal de expropiación forzosa a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, devengará a favor del beneficiario el interés legal del dinero.

c) A quien resulte acreedor neto, por ser su importe acreedor superior al deudor, se le indemnizará el saldo resultante antes de iniciar las obras de urbanización, salvo acuerdo en contrario formalizado con el promotor del sistema de actuación, aplicándose igualmente las prescripciones en cuanto al pago de intereses.



www.civil-mercantil.com

5. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la equidistribución.

Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

6. A todos los efectos se entenderá que los saldos de la equidistribución son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los propietarios y el promotor del sistema de la actuación.

En caso de impago, procederá la vía de apremio o la expropiación de las parcelas afectadas a favor del promotor de la actuación o, previo acuerdo con este último, a favor del ayuntamiento.

7. Podrán enajenarse los terrenos reservados para atender los gastos de la actuación o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir en este caso como forma de pago la entrega de aprovechamiento lucrativo en sustitución del importe total o parcial de la inversión de las obras.

Artículo 276. Afeción de las parcelas de resultado.

Las parcelas resultantes del acuerdo de aprobación definitiva de la equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, al pago de los gastos reflejados en el proyecto para cada una de ellas y, en todo caso, a lo que finalmente corresponda según la cuenta de liquidación definitiva.

Artículo 277. Extinción o transformación de derechos y cargas.

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, fijándose su importe en el mencionado acuerdo (artículo 109.1 de la LSG).

2. En los supuestos de subrogación real, si existieran derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la equidistribución declarará su extinción, fijando la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo (artículo 109.2 de la LSG).

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y las características de la nueva finca fueran incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que deberían recaer sobre ellos, las personas a quienes estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga se hubiera valorado. El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria (artículo 109.3 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán cargas de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos (artículo 109.4 de la LSG).

Subsección 7.ª Liquidación definitiva

Artículo 278. Disposiciones generales.

1. La liquidación definitiva de la equidistribución tendrá lugar cuando el ayuntamiento reciba íntegramente las obras de urbanización del polígono.

2. La liquidación definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la cuenta de liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad al dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si, con posterioridad a la aprobación de la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La cuenta de liquidación definitiva tendrá el mismo contenido que el exigido para la cuenta de liquidación provisional.

6. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el número 3, en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos previa justificación en el expediente de equidistribución.

Artículo 279. Procedimiento de aprobación.

1. La cuenta de liquidación definitiva será formulada por el promotor del sistema de actuación, con indicación de las causas que la hacen necesaria.

2. En el sistema de cooperación, la cuenta de liquidación definitiva será objeto de aprobación inicial por el ayuntamiento, trámite posterior de información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva también por el ayuntamiento.

La información pública será notificada a todos los propietarios e interesados afectados, debiendo además ser publicada para general conocimiento en el Boletín Oficial de la provincia.



www.civil-mercantil.com

3. En el sistema de concierto únicamente será necesario que su promotor notifique al ayuntamiento la cuenta de liquidación definitiva y un certificado comprensivo de su aprobación por la totalidad de los propietarios.

4. En el sistema de compensación, la cuenta de liquidación definitiva será aprobada inicialmente por la junta de compensación, quien deberá remitirla debidamente diligenciada a la Administración actuante junto con un certificado comprensivo del acuerdo aprobatorio de la misma expedido por la persona que ocupe la secretaría de la junta.

Recibida dicha documentación en el ayuntamiento, se someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante notificación a todos los propietarios e interesados afectados y publicación en el Boletín Oficial de la provincia.

Con carácter posterior se procederá por el ayuntamiento a su aprobación definitiva.

5. Transcurridos tres meses desde la conclusión del trámite de información pública sin resolución expresa, la cuenta de liquidación definitiva se entenderá aprobada por silencio en los sistemas de cooperación y compensación.

SECCIÓN 2.ª OPERACIONES DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO O EN SUELO DE NÚCLEO RURAL

Artículo 280. Objeto.

1. Cuando fuera necesario adaptar la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural, en aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico, el municipio podrá delimitar zonas de normalización de fincas, sin que ello produzca minoración de los aprovechamientos atribuidos por el plan ni imposición de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio.

Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma en que cada caso se establezca en el correspondiente procedimiento (artículo 110.1 de la LSG).

Salvo acuerdo en contrario, que deberá constar en el expediente, la compensación en metálico se deberá abonar en el plazo máximo de un mes desde la aprobación definitiva del proyecto. En caso de impago procederá la vía de apremio contra el obligado al pago.

A efectos de calcular el valor de las parcelas afectadas se tendrá en cuenta la normativa estatal sobre valoraciones en lo que respecta a la valoración del suelo, y las normas de uso habitual en materia de valoraciones para las construcciones u otros elementos.

2. La normalización efectuará las operaciones de reorganización de la propiedad que resultaran precisas a fin de definir, de conformidad con el plan, los nuevos linderos de las parcelas afectadas. Se incluyen dentro de estas operaciones las de supresión o creación de nuevas parcelas incluidas en el ámbito de la normalización.

3. La normalización podrá hacerse por manzanas completas, parte de ellas o ámbitos equivalentes, pudiendo afectar a las edificaciones existentes.

4. La delimitación de zonas de normalización de fincas competirá al ayuntamiento y podrá estar ya contenida en el planeamiento que contenga la ordenación detallada o efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.



www.civil-mercantil.com

Artículo 281. *Proyecto de normalización de fincas.*

El expediente de normalización de fincas conlleva el deber de formular un proyecto por su promotor, en el que se incluirá la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.
- c) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251.
- d) Cuenta de compensaciones económicas, cuando proceda, incluyendo la identificación de las personas obligadas al pago, las beneficiarias, los importes objeto de compensación y las valoraciones efectuadas al efecto.
- e) Plano parcelario de información.
- f) Plano que contenga la delimitación exacta del ámbito de la normalización.
- g) Plano de fincas normalizadas.

Artículo 282. *Procedimiento de aprobación del proyecto de normalización de fincas.*

1. El procedimiento podrá iniciarse en cualquier momento de oficio o a instancia de parte interesada. En este último caso será necesario obtener, con anterioridad a la presentación del proyecto, la aceptación municipal al ámbito de normalización de fincas si el mismo no se contuviera en el planeamiento con la ordenación detallada.

2. Deberá acreditarse la aceptación de los propietarios que reúnan, como mínimo, el 50 % de la superficie del ámbito del proyecto de normalización.

3. El órgano municipal competente aprobará inicialmente el proyecto y lo someterá a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y notificación individualizada a todos los propietarios afectados.

4. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente deberá otorgar la aprobación definitiva.

5. Con carácter posterior a la aprobación definitiva del proyecto, su promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad la nueva configuración física de las parcelas.

A tal efecto deberá remitirse al Registro de la Propiedad una certificación administrativa expedida por el ayuntamiento en la que se incluya el acuerdo de aprobación definitiva y se hagan constar las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las parcelas a las que afecte al acuerdo.

6. Igualmente, con carácter posterior a la aprobación definitiva del proyecto, su promotor instará del Catastro la actualización de la titularidad y nueva configuración física de las parcelas.

CAPÍTULO VI

Sistemas de actuación



www.civil-mercantil.com

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 283. *Clases de sistemas de actuación.*

1. Los polígonos se desarrollarán por el sistema de actuación que el planeamiento determine en cada caso (artículo 111.1 de la LSG).

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Sistemas de actuación directos:

- 1.º Cooperación.
- 2.º Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

- 1.º Concierto.
- 2.º Compensación (artículo 111.2 de la LSG).

Artículo 284. *Elección del sistema de actuación.*

1. El municipio elegirá el sistema de actuación aplicable teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran (artículo 112.1 de la LSG).

2. La determinación del sistema de actuación habrá de incluirse obligatoriamente en el plan general.

En cualquier caso, el sistema de actuación podrá ser modificado en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin perjuicio del procedimiento específico dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 285. *Procedimiento de modificación del sistema de actuación ajeno al planeamiento.*

1. Además de las facultades atribuidas a los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada para modificar el sistema de actuación, dicha modificación podrá también producirse de oficio o a instancia de los particulares interesados según lo dispuesto en el presente artículo.

2. La solicitud del cambio de sistema de actuación directo a indirecto deberá estar formulada:

a) Si se pretende un sistema de concierto, por el promotor del sistema previa acreditación de la titularidad de la totalidad de la superficie del polígono y de los sistemas generales afectos.

b) Si se pretende un sistema de compensación, por los propietarios que reúnan y acrediten cuando menos la titularidad del 50 % de la superficie del polígono y de los sistemas generales afectos.



www.civil-mercantil.com

El cambio de sistema de actuación indirecto a directo se aplicará en los supuestos indicados en este reglamento y cuando se incumplan los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos. El cambio de sistema no se materializará si los afectados ofrecen en el período de información pública garantías bastantes de los deberes y trámites de urbanización pendientes y las formalizan conjuntamente en el plazo y términos que acuerde el ayuntamiento.

3. El órgano municipal competente procederá a la aprobación inicial del cambio de sistema de actuación y someterá el expediente a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y notificación individualizada a los propietarios afectados.

4. Finalizado el trámite de información pública, el ayuntamiento aprobará definitivamente la modificación del sistema de actuación.

Artículo 286. *Cumplimiento de las previsiones de gestión y urbanización establecidas.*

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización habrá de ser desarrollado en los plazos establecidos al efecto (artículo 113.1 de la LSG).

2. El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios se considerará cumplido con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución (artículo 113.2 de la LSG).

3. El deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización (artículo 113.3 de la LSG).

4. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifestasen su interés en desarrollar la actuación y garantizarasen el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos, integrándose en el proceso de ejecución que se desarrolle (artículo 113.4 de la LSG).

5. Si la falta de ejecución del plan fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio (artículo 113.5 de la LSG).

SECCIÓN 2.ª SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 287. *Determinaciones generales.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a ellos (artículo 116.1 de la LSG).

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono (artículo 116.2 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

3. El procedimiento, contenido y demás normativa aplicable a la reparcelación se ajustará a lo dispuesto en la sección primera del capítulo V del presente título de este reglamento.

Artículo 288. *Colaboración de los propietarios. Asociaciones administrativas de cooperación.*

1. Los propietarios que representen, como mínimo, el 25 % de la superficie del polígono podrán ofrecer su colaboración al municipio.

2. La colaboración de los propietarios que reúnan la superficie indicada en el número 1, podrá formalizarse mediante la constitución de una asociación administrativa de cooperación. La pertenencia a la asociación será voluntaria y no podrá constituirse más de una en un mismo ámbito. En cuanto a la constitución y régimen jurídico de las referidas asociaciones, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo VIII del presente título.

3. La colaboración de los propietarios se concretará en las siguientes funciones:

- a) Ofrecer a la Administración actuante propuestas y sugerencias referentes a la formulación, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Formular el proyecto de equidistribución.

4. En el supuesto de que los propietarios que reúnan la superficie indicada en el número 1 llegaran a presentar el proyecto de equidistribución, el ayuntamiento estará obligado a efectuar su tramitación de acuerdo con las reglas establecidas a tal efecto.

Artículo 289. *Cargas de la urbanización.*

1. El ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago de los gastos de la actuación incurridos que les correspondan. El pago deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

2. El ayuntamiento podrá exigirles a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de la actuación. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses. El pago se sujetará a las mismas reglas enunciadas en el número anterior.

3. El ayuntamiento podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, acordar con los propietarios afectados un fraccionamiento o aplazamiento en el pago de los gastos de la actuación. El acuerdo fijará el plazo de pago, el tipo de interés aplicable y las garantías que deban constituirse.

4. En cualquiera caso resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 275.

SECCIÓN 3.^a SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Subsección 1.^a Determinaciones generales



www.civil-mercantil.com

Artículo 290. Determinaciones generales.

1. Mediante este sistema, la Administración expropiante obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en el polígono y ejecuta las obras de urbanización (artículo 117.1 de la LSG).

2. La expropiación se aplicará por polígonos completos y abarcará todos los bienes y derechos incluidos en los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 119 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 294 de este reglamento (artículo 117.2 de la LSG).

3. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Su pago efectivo podrá realizarse:

a) En metálico.

b) Mediante acuerdo con el expropiado, en especie, asignándole aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal o bienes afectos al patrimonio municipal del suelo, todo ello en correspondencia con el valor fijado como justiprecio, y previa valoración técnica del aprovechamiento transmitido.

El pago del justiprecio solo se hará efectivo, consignándose en caso contrario su importe, en la forma determinada por la legislación básica del Estado (artículo 117.3 de la LSG).

4. La Administración expropiante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta o seguir el expediente de valoración individual de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

5. Los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se ejercerán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable.

Subsección 2.ª Tasación conjunta

Artículo 291. Titulares e interesados.

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario del bien o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien así conste en el Registro de la Propiedad. En caso de parcela no inscrita, la propiedad se acreditará mediante la certificación negativa de inscripción expedida por el Registro de la Propiedad y el título de propiedad correspondiente.

3. Se entenderán también las diligencias con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre el objeto expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que les pueda corresponder.

www.civil-mercantil.com

4. También será parte en el expediente quien presente títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar.

5. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares o tuvieran un domicilio desconocido, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente.

6. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal.

Artículo 292. *Contenido del proyecto de expropiación.*

En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, se formulará un proyecto con los siguientes documentos:

a) Delimitación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y lindes, con descripción de bienes y derechos afectados y relación de las personas titulares.

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

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

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

e) Plano de situación.

f) Plano de información urbanística.

g) Plano parcelario, con referencia a todos los elementos físicos afectados.

Artículo 293. *Procedimiento de aprobación y efectos.*

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud municipal al Registro de la Propiedad instando la expedición de la certificación de dominio y cargas de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de expropiación.

El registrador o registradora, al tiempo de expedir la certificación antedicha, extenderá anotación expresiva del inicio del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

El registrador o registradora también informará sobre las parcelas no inscritas, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados en el artículo 292, será aprobado inicialmente y expuesto al público por plazo de un mes, para que aquellas personas que pudieran resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo concerniente a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el *Diario Oficial de Galicia* y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia (artículo 118.3 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a aquellas personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, a contar a partir de la fecha de notificación (artículo 118.4 de la LSG).

5. Cuando el órgano expropiante no sea el municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de las personas interesadas (artículo 118.5 de la LSG).

6. Emitido informe sobre las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación del órgano municipal o autonómico que sea competente. Se entiende que el órgano autonómico competente será la persona titular de la consellería expropiante (artículo 118.6 de la LSG).

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoseles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano expropiante su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En tal caso, se dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación de Galicia, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación vigente (artículo 118.7 de la LSG).

8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad (artículo 118.8 de la LSG).

9. Los errores no denunciados y justificados en el plazo señalado en el apartado 2 de este artículo no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio de que las personas interesadas conserven su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda (artículo 118.9 de la LSG).

10. El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados (artículo 118.10 de la LSG).

La ocupación comporta la necesidad de levantar un acta en los términos contenidos en la legislación estatal.

11. El pago o depósito del importe de la valoración establecida surtirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación del procedimiento para la definitiva fijación del justiprecio (artículo 118.11 de la LSG).

12. Con posterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de expropiación, se procederá por el ayuntamiento a la inscripción registral de las parcelas en los términos



www.civil-mercantil.com

contenidos en la legislación estatal y a instar del Catastro la actualización de su configuración y titularidad.

Subsección 3.ª Exclusión de la expropiación

Artículo 294. Disposiciones generales.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, el órgano expropiante podrá, de oficio o a instancia de parte, excluir de la misma determinados bienes y los terrenos edificados compatibles con el uso establecido por el plan que se ejecuta, cuando ello no dificulte los objetivos de la actuación y el propietario se comprometa a participar en el proceso de ejecución en las condiciones y términos que se fijen por acuerdo de la Administración actuante (artículo 119.1 de la LSG).

2. En ningún caso podrá acordarse la exclusión si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos (artículo 119.2 de la LSG).

Asimismo, las parcelas excluidas no podrán estar afectas a dotaciones públicas ni afectar u obstruir en forma alguna la ejecución de las obras de urbanización o los objetivos básicos del planeamiento.

3. Cuando en los terrenos que vayan a excluirse de la expropiación resultase necesario efectuar una nueva distribución de parcelas para, en el ámbito excluido, hacer posible el reparto de cargas y beneficios, los propietarios formularán un proyecto de equidistribución que será aprobado por la Administración actuante siguiendo el procedimiento regulado en los artículos 106 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 265 a 273 de este reglamento (artículo 119.3 de la LSG).

4. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución por parte de los propietarios de los bienes excluidos determinará la expropiación por el incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio (artículo 119.4 de la LSG).

Artículo 295. Procedimiento.

1. La resolución de la exclusión deberá estar precedida de un período de información pública por el plazo de un mes, que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia o en el *Diario Oficial de Galicia*, y se notificará a los propietarios afectados.

2. La resolución fijará las condiciones y términos en los que el propietario excluido deberá vincularse a la gestión urbanística y las garantías para su cumplimiento.

3. La resolución se aceptará por el propietario en documento administrativo en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual la exclusión quedará sin efecto.

4. Las parcelas objeto de exclusión del expediente expropiatorio serán inscritas en el Registro de la Propiedad quedando afectas al cumplimiento de las obligaciones contraídas y los deberes urbanísticos en los términos dispuestos por la normativa reguladora en materia registral y urbanística.



www.civil-mercantil.com

SECCIÓN 4.ª SISTEMA DE CONCIERTO

Artículo 296. *Características del sistema.*

1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos del polígono, salvo los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios del polígono garanticen solidariamente la actuación (artículo 120.1 de la LSG).

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único o el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación (artículo 120.2 de la LSG).

Artículo 297. *Formas de gestión del sistema.*

1. En el sistema de concierto la gestión podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución en escritura pública, por todos los propietarios, de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación.

b) A través de una sociedad mercantil constituida a tal efecto, siempre que en su capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados (artículo 121.1 de la LSG).

El municipio estará representado en la entidad urbanística de gestión y en la sociedad mercantil.

2. Cualquiera de los agentes citados en el apartado anterior tendrá la obligación de formular un proyecto de equidistribución ajustado al contenido de los artículos 105 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 260 a 264 de este reglamento, así como unos estatutos por los que se regirá la actuación, salvo que se trate de propietario o propietaria única (artículo 121.2 de la LSG).

El contenido de los estatutos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 300.

3. El proyecto de equidistribución será aprobado según el procedimiento establecido en los artículos 265 a 273.

4. La constitución en escritura pública de la entidad urbanística de gestión y de la sociedad mercantil podrá efectuarse en cualquier fase de la tramitación del proyecto de equidistribución y, como máximo, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del mismo. Hasta ese momento, tendrá plenos efectos la formalización de las mismas en documento privado, siempre que este cumpla con el resto de requisitos señalados en el apartado primero de este artículo (artículo 121.4 de la LSG).

5. Tanto a la entidad urbanística de gestión como a la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse como miembros o socios personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas (artículo 121.5 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

SECCIÓN 5.ª SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 298. Concepto.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan y se constituyen en junta de compensación (artículo 122 de la LSG).

Subsección 2.ª Proyecto de estatutos y de bases de actuación

Artículo 299. Iniciativa y superficie exigida.

1. La aplicación del sistema de compensación requerirá que los propietarios presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación y que en el momento de su aprobación definitiva superen el 50 % de la superficie del polígono. El proyecto indicado podrá presentarse en el ayuntamiento simultáneamente con el planeamiento detallado o mientras el mismo esté en tramitación y, como máximo, en el plazo de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del referido planeamiento.

2. El proyecto será presentado en el ayuntamiento junto con una certificación suscrita por persona que actúe en representación debidamente justificada de los propietarios. Dicha certificación acreditará, por cualquier medio válido en derecho, la titularidad y superficie de las parcelas de los propietarios promotores del proyecto, con indicación de sus datos personales a efectos de notificaciones.

3. La falta de presentación del proyecto en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del planeamiento detallado, habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de actuación.

No obstante, tendrá plenos efectos el proyecto presentado con carácter anterior a la aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación por parte de la Administración actuante.

Artículo 300. Contenido de los estatutos.

Los estatutos de las juntas de compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.
- b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión del polígono que constituye su objeto y de los sistemas generales que hayan de participar en el mismo.
- d) Instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, con indicación de las fechas de aprobación y publicación de los mismos.
- e) Duración.
- f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros.



www.civil-mercantil.com

La incorporación de los cotitulares de una parcela a la junta de compensación podrá ser total, mediante la aportación de toda la parcela a la junta, o parcial, si no todos los propietarios de la misma consintiesen su incorporación.

En el caso de incorporación parcial se observarán las siguientes reglas:

1.^a Se entenderá incorporada a la junta de compensación la cuota indivisa de la superficie de la parcela que corresponda a los comuneros que solicitasen su incorporación, expresada en metros cuadrados según el cálculo sobre el conjunto total de la parcela.

2.^a No resultará necesario que todos los comuneros estén de acuerdo en la incorporación parcial de algunos de ellos, ni tampoco que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables a la incorporación parcial.

3.^a No será procedente la designación del representante referido en la circunstancia siguiente.

g) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.^a Los cotitulares de una parcela o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el ayuntamiento.

2.^a Las personas jurídicas y las empresas urbanizadoras deben ser representadas por una persona física.

3.^a En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la junta de compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4.^a En el caso de usufructo la representación corresponde a la persona nuda propietaria.

h) Condiciones o requisitos para la incorporación a la junta de empresas urbanizadoras o personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de las obras.

i) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

Como mínimo, deberá preverse un órgano colegiado de gobierno del que formen parte todos los miembros, un presidente o presidenta y un secretario o secretaria.

Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este último caso, de un representante que sea persona física.

j) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos excepcionales en que tales votos no sean proporcionales a la cuota de participación de cada propietario.

k) Derechos y obligaciones de sus miembros.

l) Determinación de los medios económicos de la junta y reglas para la exacción de aportaciones que, con carácter tanto ordinario como extraordinario, pudieran acordarse. Periodicidad de la rendición de cuentas y modo en el que se ha de efectuar.

m) Libros sociales y contables que la junta habrá de llevar obligatoriamente, sin perjuicio de los que exijan las normas tributarias.

n) Expresión de los recursos que, con arreglo a derecho, sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

ñ) Normas sobre su disolución y liquidación.



www.civil-mercantil.com

Artículo 301. *Contenido de las bases de actuación.*

1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Criterios para valorar las parcelas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la equidistribución cuando así se acuerde por unanimidad.
- b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las parcelas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
- c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.
- d) Criterios de valoración de las parcelas resultantes.
- e) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- f) Procedimiento para contratar, de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia, la ejecución de las obras de urbanización. En su caso, procedimiento para contratar las obras de edificación.
- g) Reglas para la adjudicación de parcelas a los miembros de la junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.
- h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la junta de compensación que darán lugar a la expropiación u ocupación de sus bienes o derechos.
- i) Forma y plazos en que los propietarios de parcelas o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la junta.
- j) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
- k) Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.

2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

Artículo 302. *Aprobación inicial e información pública.*

El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial, publicará el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión y lo someterá a información pública por plazo de un mes. De forma simultánea, lo notificará de forma individual a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales en el polígono, a fin de que, por idéntico término, formulen las alegaciones pertinentes sobre el proyecto de las bases de actuación y estatutos y soliciten su incorporación.

Al fin de la incorporación, tanto el anuncio como la notificación informarán del derecho de los propietarios no promotores del proyecto de adherirse e incorporarse al mismo y, con ello, a la futura junta de compensación, debiendo formularse la incorporación mediante escrito dirigido al ayuntamiento dentro del plazo que dure la información pública. Se acompañará al citado escrito la documentación acreditativa de la titularidad de la/s parcela/s del propietario.

Artículo 303. *Aprobación definitiva.*



www.civil-mercantil.com

1. La aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación quedará condicionada a la previa aprobación definitiva del planeamiento que contemple la ordenación detallada.

2. Concluida la fase de información pública, el órgano municipal competente deberá otorgar la aprobación definitiva en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado por silencio administrativo siempre que se hubiera producido anteriormente la aprobación definitiva del planeamiento que contenga la ordenación detallada.

3. Un representante del municipio formará parte del órgano rector de la junta de compensación en todo caso, siendo designado en el acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos (artículo 123.5 de la LSG).

En el caso de que no se aprobe con carácter expreso el proyecto de estatutos y de bases de actuación, el ayuntamiento deberá designar la persona representante del municipio antes de que se constituya la junta de compensación.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará:

a) A todos los propietarios que promovieron el proyecto de estatutos y de bases de actuación, requiriéndoles para constituir la junta de compensación en el plazo máximo de tres meses contados desde la aprobación definitiva del proyecto.

b) Al resto de propietarios del polígono y de los sistemas generales afectados, indicándoles que podrán igualmente adherirse a la junta de compensación en el plazo máximo de tres meses contados desde la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y de bases de actuación, en igualdad de derechos y obligaciones que los propietarios promotores del proyecto. Asimismo se les informará de que la falta de incorporación a la junta de compensación comportará la expropiación u ocupación de sus parcelas en favor de la misma.

Transcurrido el plazo previsto en este número, se entenderá que los propietarios que no manifiesten su voluntad expresa de incorporarse a la junta de compensación renuncian a adherirse a la misma, con los mismos efectos y consecuencias de la renuncia expresa. En todo caso, la incorporación será posible si no obstaculiza el desarrollo del proceso y lo aprueba la junta de compensación, de conformidad con sus estatutos.

5. La modificación del proyecto de estatutos y de bases de actuación se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

Artículo 304. Modelo general municipal de estatutos y de bases de actuación.

1. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos de la junta de compensación recogido en los artículos 302 y 303 si el ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos y los propietarios que superen el 50 % de la superficie del polígono hubieran consentido su aplicación.

2. Dicho modelo general incorporará el contenido regulado en los artículos 300 y 301.

Una vez redactado, el ayuntamiento someterá el modelo general al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión. Finalizado el trámite de información



www.civil-mercantil.com

pública, el ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

3. Se podrán acoger al modelo general los propietarios que superen el 50 % de la superficie de cualquiera de los polígonos de gestión del municipio.

El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo fehaciente en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan que contenga la ordenación detallada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 299.3.

Producido dicho consentimiento, el ayuntamiento deberá efectuar la designación de la persona representante del municipio y practicar las notificaciones exigidas para el procedimiento de aprobación ordinario según lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo 303.

Subsección 3.ª Junta de compensación

Artículo 305. Naturaleza y constitución.

1. La junta de compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines (artículo 123.4 de la LSG).

2. La junta de compensación habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de estatutos y bases de actuación, o, en su caso, desde que los propietarios hubieran consentido la aplicación del modelo general de bases y estatutos aprobado por el municipio.

3. La junta de compensación se constituirá en escritura pública o documento protocolizado notarialmente.

4. La junta quedará integrada:

a) Por los propietarios de parcelas del polígono y de los sistemas generales afectados que acepten el sistema.

b) Por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono, ya tengan carácter demanial o patrimonial.

c) En su caso, por las empresas urbanizadoras que vayan a participar con los propietarios en la gestión del polígono.

5. En el documento notarial de constitución deberá constar:

a) Relación de los propietarios que integran voluntariamente la junta de compensación y, en su caso, de las empresas urbanizadoras.

b) Relación de las parcelas de las que son titulares.

c) Acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito fue plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las parcelas que la componen, habiéndose adoptado las medidas oportunas sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.

d) Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.



www.civil-mercantil.com

e) Proyecto de estatutos y de bases de actuación, debidamente diligenciado por la persona que ocupe el cargo de secretario del ayuntamiento, o certificación expedida por la misma persona comprensiva del acuerdo municipal por la que se aprobó dicho proyecto.

Además de los propietarios que constituyen la junta de compensación, deberá también suscribir el documento notarial de constitución la persona representante del municipio que forme parte de la misma y, en su caso, las personas representantes de las empresas urbanizadoras.

6. Constituida la junta de compensación en los términos expuestos, se dará traslado al ayuntamiento de una copia autorizada de la escritura, lo que determinará la adquisición de su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Artículo 306. *Habilitación a la junta de compensación para la expropiación u ocupación de parcelas.*

Si algunos propietarios del polígono no se hubieran incorporado a la junta de compensación, esta podrá solicitar del municipio la expropiación de sus fincas, teniendo la condición de beneficiaria de la misma, o bien la ocupación de dichas fincas en favor de la junta de compensación, a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas.

La expropiación de las parcelas de los propietarios no incorporados a la junta de compensación se registrará por lo dispuesto en la sección 3ª del presente capítulo. La ocupación de parcelas se rige por lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 307. *Ocupación de parcelas.*

1. El proyecto de ocupación de las parcelas de los propietarios no incorporados a la junta de compensación contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.
- c) Cálculo y determinación de los aprovechamientos urbanísticos reconocidos a los propietarios ocupados y a la junta de compensación, con indicación de los criterios utilizados, que no podrán ser contrarios a la ley ni al planeamiento. Se incluirán los criterios utilizados para determinar los costes de la actuación, la valoración del suelo y, en general, todos aquellos necesarios para garantizar los derechos de los afectados.
- d) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251. Se indicarán además los aprovechamientos urbanísticos reconocidos a los afectados.
- e) Plano parcelario de información.
- f) Plano de las parcelas objeto de ocupación.

2. El proyecto de ocupación será objeto de aprobación inicial por el ayuntamiento, trámite posterior de información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva también por el ayuntamiento.

La información pública será notificada a los propietarios afectados, debiendo, además, ser publicada para general conocimiento en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.



www.civil-mercantil.com

3. La aprobación definitiva del proyecto de ocupación reconocerá a sus titulares el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la superficie aportada, con la reducción adecuada para compensar las cargas de urbanización correspondientes.

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

En todo caso, si los propietarios afectados por la ocupación demostrasen que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con la que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada durante el periodo que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, en el seno del proyecto de compensación, o a la expropiación de su derecho.

Artículo 308. *Proyecto de compensación.*

De acuerdo con lo establecido en las bases de actuación, la junta de compensación formulará el correspondiente proyecto de compensación.

El proyecto de compensación se registrará por lo dispuesto en la sección 1ª, capítulo V, de este título.

Artículo 309. *Junta de compensación y transmisión de terrenos.*

1. La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que determina la legislación estatal (artículo 126.1 de la LSG).

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos (artículo 126.2 de la LSG).

3. La transmisión a la administración correspondiente de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, tendrá lugar por ministerio de la ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación (artículo 126.3 de la LSG).

Artículo 310. *Financiación de las obras de urbanización.*

1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la junta podrá disponer, mediante su enajenación, de las parcelas que se reservaron a tal fin en el proyecto de equidistribución.

2. Las juntas de compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las parcelas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas para la realización de las obras de urbanización.

3. Para realizar los actos señalados en los dos números anteriores, será necesario el acuerdo del pleno de la junta de compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los estatutos como competencia de sus órganos de gobierno.



www.civil-mercantil.com

En este caso se entenderá que actúan en representación de aquélla, sin necesidad de acuerdo expreso.

Artículo 311. *Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa del polígono y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiera establecido (artículo 127.1 de la LSG).

Asimismo será responsable del resto de obligaciones que se contengan en el planeamiento, en el proyecto de estatutos y de bases de actuación y en el presente reglamento.

En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

El incumplimiento por parte de la junta de compensación de cualquiera de las obligaciones expuestas habilitará a la administración actuante para sustituir el sistema de actuación.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y por este reglamento habilitará al municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria (artículo 127.2 de la LSG).

3. Las cantidades adeudadas a la junta de compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la junta de compensación al municipio (artículo 127.3 de la LSG).

4. Tanto de optarse por la expropiación como por la vía de apremio, no podrá instarse ninguno de tales procedimientos hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la junta de compensación.

De optarse por la vía de la expropiación, el pago de las cantidades debidas a la junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. A efectos de acreditar la deuda de un propietario con la junta de compensación, será título suficiente la certificación expedida por el secretario o secretaria de la junta de compensación.

6. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la junta de compensación incurra en infracciones firmes calificadas de graves o muy graves según la legislación urbanística, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y sustituir el mismo.

Artículo 312. *Adopción e impugnación de los acuerdos de la junta de compensación.*

1. Los acuerdos de la junta de compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la



www.civil-mercantil.com

mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los estatutos exijan una mayoría cualificada (artículo 123.6 de la LSG).

2. Los acuerdos de la junta de compensación serán recurribles ante el municipio (artículo 123.7 de la LSG) en el plazo de un mes desde su adopción mediante recurso de alzada, sin perjuicio de los recursos de carácter interno que, en su caso, establecieran los estatutos. La resolución del recurso por parte del municipio agotará la vía administrativa.

3. Los miembros de la junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la junta de compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las parcelas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la junta de compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento que se ejecute.

Artículo 313. Sustitución del sistema de compensación.

1. En el supuesto de que no se consiga la participación voluntaria de propietarios que representen la superficie requerida para la determinación del sistema de compensación y aprobación de estatutos, bases de actuación y proyecto de compensación, aquellos que estén dispuestos a promover la ejecución podrán solicitar del municipio la sustitución del sistema por alguno de los sistemas de actuación directos (artículo 128.1 de la LSG).

2. Los propietarios que formulen esta petición y se comprometan a hacer efectivas sus obligaciones conservarán la plenitud de sus derechos, pudiendo realizar las operaciones de colaboración previstas en los sistemas de actuación directos siempre que cumplan las condiciones establecidas para cada supuesto (artículo 128.2 de la LSG).

Artículo 314. Disolución y liquidación.

La disolución y la liquidación de las juntas de compensación se sujetarán a lo dispuesto en sus estatutos y a lo indicado en el artículo 328.

CAPÍTULO VII

Obtención de terrenos de sistemas generales y locales

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 315. Obtención del suelo de los sistemas generales y locales.

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales que hayan de implantarse sobre suelo urbano consolidado, de núcleo rural o rústico, y a sistemas locales en suelo urbano consolidado y en suelo de núcleo rural se obtendrán mediante expropiación forzosa, por convenio entre la Administración y el propietario o por permuta forzosa con terrenos del patrimonio público municipal del suelo (artículo 129.1 de la LSG).

2. Tanto en el supuesto del convenio como en el caso de la permuta forzosa, los técnicos municipales tasarán previamente el valor de los terrenos a obtener y el de los



www.civil-mercantil.com

aprovechamientos o suelos municipales conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal aplicable (artículo 129.2 de la LSG).

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable o, en su caso, en suelo rústico incluido en un área de reparto y los destinados a sistemas locales en suelo urbano no consolidado, actuaciones integrales en suelo de núcleo rural y en suelo urbanizable se obtendrán:

- a) Por cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto y en el correspondiente polígono.
- b) Por ocupación directa.
- c) Por permuta forzosa.
- d) Mediante expropiación forzosa.
- e) Por convenio urbanístico entre la Administración y el propietario (artículo 129.3 de la LSG).

4. La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en un polígono o sector y de los terrenos de los sistemas locales comprende también la realización de las obras de urbanización, a costa de los propietarios, en las condiciones que establezca el plan general (artículo 129.4 de la LSG).

SECCIÓN 2.ª PERMUTA FORZOSA

Artículo 316. *Permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que este aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito (artículo 130.1 de la LSG).

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que se determine previamente:

- a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
- b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos (artículo 130.2 de la LSG).

3. La permuta forzosa requerirá, para su formalización, la expedición de un documento administrativo suscrito por la administración actuante y el propietario afectado, en el que se incluya la descripción de los terrenos permutados, la valoración de los aprovechamientos y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono, que no podrá ser superior al plazo de un mes.

SECCIÓN 3.ª OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 317. *Ocupación directa.*



www.civil-mercantil.com

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante el reconocimiento a su titular del derecho al aprovechamiento en el polígono a que se vincule (artículo 131.1 de la LSG).

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos que se van a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como del polígono en que vayan a integrarse (artículo 131.2 de la LSG).

Artículo 318. Proyecto de ocupación directa.

La ocupación directa exige la aprobación de un proyecto en el que se incluyan los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Indicación del polígono en el que se integrarán los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas ocupadas.
- c) Determinación de los aprovechamientos urbanísticos objeto del expediente, con indicación del cálculo realizado considerando el aprovechamiento tipo y la cesión municipal. Se expresarán los criterios utilizados, que no podrán ser contrarios a la ley ni al planeamiento.
- d) Relación de propietarios e interesados afectados debidamente justificada mediante los títulos de propiedad correspondientes y los datos obrantes en los registros públicos.
- e) Descripción de las parcelas afectadas, con el contenido exigido para la equidistribución en los números 3 y 4 del artículo 251.
- f) Valoración de elementos o derechos existentes sobre las parcelas ocupadas.
- g) Plano parcelario de información.
- h) Planos de las parcelas afectas al proyecto.
- i) Plano del polígono de destino de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 319. Procedimiento de aprobación.

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud municipal al Registro de la Propiedad instando la expedición de la certificación de dominio y cargas de todas las parcelas incluidas en el ámbito objeto de ocupación.

El registrador o registradora, al tiempo de expedir la certificación antedicha, extenderá anotación expresiva del inicio del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

El registrador o registradora también informará sobre las parcelas no inscritas, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

2. El proyecto de ocupación directa será objeto de aprobación inicial por el ayuntamiento, trámite posterior de información pública por el plazo de un mes y aprobación definitiva también por el ayuntamiento.

La información pública será notificada a todos los propietarios afectados, debiendo además ser publicada para general conocimiento en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.



www.civil-mercantil.com

3. En el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

Artículo 320. *Certificación administrativa de la ocupación.*

1. En ningún caso podrán ocuparse los terrenos sin que previa o simultáneamente el órgano actuante expida certificación administrativa de la ocupación, con el contenido exigido por la legislación hipotecaria, y que deberá ser suscrita por la Administración actuante y el propietario afectado.

2. La suscripción de la certificación administrativa producirá la transmisión de la titularidad de las parcelas ocupadas a favor de la Administración urbanística actuante y la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de la persona titular de las mismas.

3. La certificación se inscribirá en los términos contenidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 321. *Disposiciones finales.*

1. Con carácter anterior a la ocupación del terreno, se procederá al pago o consignación de las cantidades que se determinen en concepto de indemnización por elementos o derechos diferentes del valor del suelo.

En los sistemas de actuación indirectos, en el caso de que la Administración asumiera la indemnización, se le repercutirá dicho importe a su favor en el proyecto de equidistribución.

En cualquier caso, si media acuerdo expreso con el propietario ocupado, el pago de la indemnización podrá aplazarse a la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, incluyéndose como un saldo acreedor a su favor en la cuenta de liquidación provisional.

2. Las parcelas gravadas con cualquier carga real podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la parcela y el titular o titulares de las cargas presentan acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la parcela gravada, que deberá recogerse en la certificación de la ocupación, con la personación de las partes afectadas.

En el caso de que no se alcanzara dicho acuerdo, se ocupará la finca, que quedará liberada de la carga en cuestión mediante el traslado de esta, por subrogación real, al aprovechamiento reconocido en sustitución, lo que se hará constar en la certificación de la ocupación, y posteriormente a la parcela resultante de la equidistribución en la que se materialice el aprovechamiento reconocido.

CAPÍTULO VIII

Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 322. *Disposiciones generales.*

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras.



www.civil-mercantil.com

2. Son entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
- b) Las entidades urbanísticas de gestión en el sistema de concierto.
- c) Las juntas de compensación.
- d) Las entidades urbanísticas de conservación.

3. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público que pueden constituirse mediante la transformación de otra entidad urbanística colaboradora preexistente o ser de nueva creación para los fines específicos de conservación.

Será obligatoria la constitución de dichas entidades siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un ámbito en virtud del plan o del acuerdo plenario que al respecto se adopte según lo dispuesto en el artículo 232.3. En tales supuestos, la pertenencia a la entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Su constitución determina la afección de las parcelas de sus miembros, con carácter real y mediante inscripción registral, a los fines y obligaciones de la entidad. Dicha afección se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, la cuál se extenderá a instancia de la entidad urbanística de conservación.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este capítulo y en el resto de artículos que les sean de aplicación.

5. Formará parte de la entidad urbanística un representante del ayuntamiento.

6. Los ayuntamientos podrán crear, regular y gestionar un registro administrativo de entidades urbanísticas colaboradas radicadas en su ámbito territorial.

Artículo 323. Naturaleza y personalidad jurídica.

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen carácter administrativo y dependen, en este orden, de la Administración urbanística actuante.

Por ello, están sujetas a la tutela del ayuntamiento y pueden solicitar y obtener de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas que corresponda satisfacer a los propietarios.

Estas entidades disponen de personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines.

2. La personalidad jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su efectiva constitución.

Artículo 324. Constitución.

1. La constitución de las juntas de compensación se rige por lo dispuesto en el artículo 305.

2. La constitución del resto de las entidades urbanísticas colaboradoras se regirá por las siguientes reglas:



www.civil-mercantil.com

a) Las personas promotoras y legitimadas para la constitución de la entidad deberán redactar unos estatutos con el contenido del artículo 300 y elevarlos al ayuntamiento para su aprobación. El ayuntamiento aprobará mediante acuerdo expreso los estatutos de la entidad y cualquier modificación de los mismos.

b) Tras la aprobación municipal de los estatutos, se procederá por los propietarios a la constitución de la entidad urbanística en escritura pública o documento protocolizado notarialmente en el que se harán constar las siguientes circunstancias:

1.^a Relación de los propietarios que integran voluntariamente la entidad. Con todo, en el caso de las entidades urbanísticas de conservación se considerarán miembros de la entidad todas aquellas personas incluidas en el ámbito objeto de conservación, de manera forzosa, aunque no concurran a su constitución.

2.^a Relación de las parcelas de las que son titulares.

3.^a Acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito fue plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las parcelas que la componen, habiéndose adoptado las medidas oportunas sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.

4.^a Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.

5.^a Estatutos, debidamente diligenciados por la persona que ocupe el cargo de secretario del ayuntamiento, o certificación expedida por la misma persona comprensiva del acuerdo municipal por el que se aprobaron dichos estatutos.

6.^a En la constitución de la entidad urbanística de gestión en el sistema de concierto se señalará que todos los propietarios garantizan solidariamente la actuación.

Además de los propietarios, deberá también suscribir el documento notarial de constitución la persona representante del municipio que forme parte de la entidad urbanística.

c) Constituida la entidad en los términos expuestos, se dará traslado al ayuntamiento de una copia autorizada de la escritura, lo que determinará la adquisición de su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Artículo 325. Subrogación.

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 326. Responsabilidades de las entidades y obligaciones de sus miembros.

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras serán directamente responsables, frente a la Administración competente, del cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.

2. Las cantidades debidas a la entidad urbanística por sus miembros podrán ser exigidas por la vía de apremio, previa petición de la entidad al ayuntamiento. A efectos de acreditar la deuda de un propietario con la entidad, será título suficiente la certificación expedida por el secretario o secretaria de la entidad. No podrá instarse la vía de apremio hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la entidad.



www.civil-mercantil.com

3. Cuando se impongan multas o sanciones a las entidades urbanísticas colaboradoras, todos los miembros estarán obligados al pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

En cualquier caso la entidad podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiese podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la entidad responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración actuante la exacción por la vía de apremio.

Artículo 327. Adopción e impugnación de acuerdos.

1. Los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Para la aprobación del proyecto de compensación se requerirá, en todo caso, mayoría absoluta de cuotas.

2. Los acuerdos de las entidades urbanísticas serán recurribles ante el municipio en el plazo de un mes desde su adopción mediante recurso de alzada, sin perjuicio de los recursos de carácter interno que, en su caso, establezcan los estatutos. La resolución del recurso por parte del municipio agotará la vía administrativa.

Artículo 328. Disolución y liquidación.

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se produce:

a) Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

b) En el caso de entidades urbanísticas de conservación también podrán disolverse cuando se acuerde por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.

c) Por devenir de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo declarara la Administración actuante o fuera declarado por una resolución judicial firme.

2. El acuerdo de disolución de la entidad adoptado por la Administración actuante, o declarado por resolución judicial firme, será formalizado en escritura pública o documento protocolizado notarialmente, dándose cuenta al Registro de la Propiedad con el fin de cancelar las afecciones registrales de las parcelas.

3. Una vez aprobada la disolución se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder al cobro de créditos, pago de deudas y, en su caso, reparto del remanente entre sus miembros, en la forma prevista en los estatutos sociales.

TÍTULO V

Patrimonios públicos del suelo



www.civil-mercantil.com

Artículo 329. Constitución.

Los ayuntamientos y la Administración autonómica, en colaboración con los mismos, habrán de constituir sus respectivos patrimonios públicos del suelo con la finalidad de obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, contribuir a la reglamentación del mercado de terrenos destinados al desarrollo urbanístico y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el marco de sus competencias respectivas (artículo 132 de la LSG).

Artículo 330. Bienes que integran el patrimonio público del suelo.

Integran los patrimonios públicos del suelo:

- a) Los terrenos y edificaciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero o en especie.
- b) Los terrenos y edificaciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio público del suelo.
- c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos del suelo.
- d) El equivalente económico de la cesión relativa al aprovechamiento correspondiente a la Administración (artículo 133 de la LSG).

Artículo 331. Destino del patrimonio público del suelo.

1. Los bienes del patrimonio público del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes de la Administración titular, debiendo ser destinados a alguno de los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Actuaciones públicas de interés social y las vinculadas a la propia planificación y gestión urbanística, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a sistemas generales y locales de dotaciones públicas, o a gastos de realojo y retorno y pago de indemnizaciones o justiprecios por actuaciones urbanísticas.
- c) Conservación y mejora del medio ambiente, del medio rural y del patrimonio cultural construido.
- d) Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.
- e) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio público del suelo.
- f) Aquellas otras finalidades previstas en la legislación vigente (artículo 134.1 de la LSG).

2. La enajenación o la permuta de los bienes del patrimonio público del suelo se realizará por precio no inferior al de su aprovechamiento urbanístico, en la forma establecida en la legislación reguladora de los patrimonios de las administraciones públicas.

La enajenación o permuta de terrenos destinados a viviendas de algún tipo de protección pública se hará por concurso público con procedimiento abierto. En estos casos, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al



www.civil-mercantil.com

valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, de conformidad con su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de enajenación se hará constar esta limitación.

En el pliego de condiciones se determinará, como mínimo, lo siguiente:

- a) Plazos máximos de edificación y, en su caso, de urbanización.
- b) Precios finales máximos de venta o alquiler de las futuras edificaciones.
- c) Condiciones que impidan ulteriores enajenaciones por precio superior al de adquisición.
- d) Índices de referencia para la actualización de los precios señalados en las letras b) y c) anteriores.

Si el concurso quedara desierto, podrá enajenarse directamente dentro del plazo máximo de un año, en las mismas condiciones.

3. Los municipios podrán ceder gratuitamente los bienes incluidos en el patrimonio público del suelo observando su finalidad urbanística con destino a vivienda de promoción pública o para usos de interés social, en los supuestos previstos en la legislación vigente y cumpliendo los requisitos establecidos en ella (artículo 134.3 de la LSG).

TÍTULO VI

Intervención en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 332. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones habrán de:

a) Empezar la edificación o rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la legislación vigente. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de terminar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia (artículo 135.1.a) de la LSG).

b) Destinarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (artículo 135.1.b) de la LSG).

c) Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles (artículo 135.1.c) de la LSG).

d) Realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento (artículo 135.1.d) de la LSG).

e) Realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (artículo 135.1.e) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

Estas obras podrán consistir en la renovación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, debiendo fijar la Administración, de manera motivada, el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio (artículo 135.2 de la LSG).

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general (artículo 136.3 de la LSG).

4. Los propietarios de terrenos conservarán y mantendrán el suelo natural y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua, y demás condiciones que se determinen en la legislación vigente (artículo 135.3 de la LSG).

El cumplimiento de estos deberes no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la normativa aplicable.

SECCIÓN 2.ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 333. *Objeto de las órdenes de ejecución.*

Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, dictarán órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios de bienes inmuebles a:

a) Realizar las actuaciones necesarias para dar debido cumplimiento a los deberes señalados en el artículo anterior (artículo 136.1.a) de la LSG).

b) Realizar las actuaciones necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo establecido en los artículos 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 216 de este reglamento (artículo 136.1.b) de la LSG).

Artículo 334. *Contenido de las órdenes de ejecución.*

1. Las órdenes de ejecución habrán de contener la determinación concreta de las obras a realizar conforme a las condiciones establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o en el planeamiento urbanístico. Asimismo, deberán fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario del ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar (artículo 136.2 de la LSG).

La ejecución de las mismas deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria.

2. Las órdenes de ejecución deberán advertir que su incumplimiento habilita a la Administración municipal para:



www.civil-mercantil.com

- a) Ejecutar forzosamente la orden incumplida mediante la imposición de multas coercitivas o ejecución subsidiaria.
- b) Incluir el inmueble en el Registro de Solares, en caso de haberse constituido.
- c) Decretar la aplicación del régimen de venta forzosa.

Artículo 335. *Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.*

1. Con carácter previo a la iniciación del procedimiento, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso concreto y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia o no de iniciar el procedimiento.

2. Antes de dictar una orden de ejecución se deberá emitir un informe técnico y jurídico por los servicios municipales y dar audiencia a los interesados.

3. No podrá dictarse orden de ejecución sin la previa autorización que resulte preceptiva por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate, excepto en el caso de las medidas excepcionales de protección necesarias cuando exista peligro inmediato de que puedan producirse daños a las personas o peligro inminente de derribo de la edificación.

4. El plazo máximo para dictar y notificar la orden de ejecución será de seis meses desde el acuerdo de su iniciación de oficio o, en el caso de iniciarse a solicitud de persona interesada, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La emisión de las órdenes de ejecución no exime del deber de obtener el título habilitante municipal que resulte preceptivo en función de la actuación que se tenga que desarrollar.

Artículo 336. *Ejecutividad y ejecución forzosa de las órdenes de ejecución.*

1. Las órdenes de ejecución son ejecutivas desde el momento en que se dictan. Efectuada la advertencia previa y transcurrido el plazo de ejecución voluntaria, en el caso de persistir el incumplimiento de la orden de ejecución, la Administración municipal procederá a la ejecución forzosa, respetando el principio de proporcionalidad, mediante ejecución subsidiaria o mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el 75 % del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

www.civil-mercantil.com

2. La imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, salvo que la Administración competente opte, en cualquier momento, por la ejecución subsidiaria.

3. La Administración municipal también podrá acudir a la ejecución subsidiaria, de manera directa o a través de un agente edificador con capacidad y compromiso suficiente para asumir las responsabilidades previstas en el artículo 136 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en la que esté resuelta la disponibilidad del terreno y tras la correspondiente expropiación del mismo (artículo 136.5 de la LSG).

La ejecución subsidiaria será a cargo de la persona obligada, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 332.3, esto es, sólo en caso de que las actuaciones de obligado cumplimiento estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde. Antes de ejecutar materialmente los actos que hubieran sido ordenados, podrá liquidarse provisionalmente el importe de los gastos, daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a las que está obligada, se exigirán por la vía de apremio.

SECCIÓN 3.ª REGISTRO DE SOLARES Y VENTA FORZOSA

Artículo 337. Registro de Solares.

1. Los municipios con población superior a 50.000 habitantes crearán un Registro de Solares, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento (artículo 137.1 de la LSG).

2. En el caso de los restantes municipios, la creación del Registro de Solares es facultativa (artículo 137.2 de la LSG).

3. Será cada ayuntamiento el que determine la regulación de su contenido, organización y funcionamiento.

4. El Registro Municipal de Solares tiene la consideración de registro público de carácter administrativo, por lo que deberá mantenerse en condiciones de pública consulta a disposición de cualquier ciudadano, sin que a tal efecto resulte necesario acreditar la condición de persona interesada.

El derecho de acceso a la información contenida en el mismo se ejercerá en los términos previstos por la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

5. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la Administración actuante al Registro de la Propiedad (artículo 137.3 de la LSG).

Artículo 338. Venta forzosa.



www.civil-mercantil.com

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resulte de la valoración del inmueble (artículo 138.1 de la LSG).

2. Si la subasta fuese declarada desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo o se convocará de nuevo, en el mismo plazo, con rebaja del precio tipo en un 25 % (artículo 138.2 de la LSG).

3. Si la segunda subasta también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo por el precio de licitación de la segunda subasta (artículo 138.3 de la LSG).

4. El precio obtenido se entregará al propietario, al que en ningún caso le corresponderá una cantidad superior a la valoración del inmueble, deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, correspondiendo el diferencial a la Administración (artículo 138.4 de la LSG).

5. Transcurridos los plazos establecidos en los apartados anteriores sin que el ayuntamiento hubiera realizado los correspondientes trámites, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos (artículo 138.5 de la LSG).

Artículo 339. Obligaciones del adquirente.

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca (artículo 139 de la LSG) y a finalizarla en el plazo fijado en la licencia.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares (artículo 139 de la LSG).

Artículo 340. Actuación directa o a través de una sociedad urbanística.

1. Las administraciones con competencias urbanísticas podrán aprobar programas de edificación forzosa, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación o rehabilitación forzosa (artículo 140.1 de la LSG).

2. Cuando se incumpliese el deber de edificar en algún terreno incluido en estas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación, asumiendo frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario (artículo 140.2 de la LSG).

SECCIÓN 4.ª DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 341. Declaración de ruina.



www.civil-mercantil.com

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, o lo procedente para garantizar la seguridad, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera (artículo 141.1 de la LSG).

En caso de que la edificación estuviera constituida por dos o más cuerpos independientes o autónomos, arquitectónicamente separados y susceptibles de consideración aislada, podrá declararse la ruina parcial de los cuerpos constructivos afectados. A tal efecto, se considera que una parte es independiente cuando sea estructural y funcionalmente reparable, resultando posible su demolición sin repercutir en el estado físico normal e íntegro de la parte no afectada del inmueble.

2. Procederá la declaración de situación legal de ruina en los siguientes supuestos:

a) Ruina económica: cuando por los daños que presenta el inmueble el coste económico de las obras necesarias de reparación, exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares en cuanto a su dimensión, uso y calidad, empleando la tecnología y materiales actuales, excluido el valor del suelo.

b) Ruina técnica: cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales fundamentales, o alguno de sus elementos o materiales presenten daños que comprometan su estabilidad, y su recuperación no sea posible por los medios técnicos normales, es decir, los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

3. En caso de incumplimiento de lo acordado por el ayuntamiento, se procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 136.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 336 de este reglamento (artículo 141.3 de la LSG).

4. En los bienes catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable (artículo 141.4 de la LSG).

Artículo 342. Iniciación del procedimiento de declaración de ruina.

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. La iniciación de oficio se acordará por el ayuntamiento, como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos municipales.

3. Si el procedimiento se iniciara a instancia de persona interesada, deberán constar en el escrito que presente los datos identificativos relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, en su caso.

Con el escrito de iniciación se acompañará informe suscrito por facultativo competente, en el que constarán, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Descripción del estado físico del inmueble, las causas probables del estado de ruina y las obras previsibles necesarias para reparar los daños que presente.



www.civil-mercantil.com

b) Acreditación sobre si, en el momento de la solicitud, la edificación reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en ella hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

c) Presupuesto estimado de las obras de reparación necesarias y de las correspondientes a la construcción de nueva planta de un inmueble de características similares al afectado, cuando el inmueble amenace ruina económica.

d) Las medidas que, a su juicio, no admitan demora y que haya que adoptar para proteger la salud y la seguridad de las personas y cosas.

e) Si el que solicita la declaración de ruina es la persona propietaria del inmueble, se acreditará también su titularidad.

Artículo 343. Alegaciones e informes técnicos.

1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto a la persona propietaria, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, en caso de que los hubiere, dándoles traslado de los informes técnicos para que, en el plazo de un mes, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial en el plazo de diez días, previa inspección del inmueble.

2. Cuando en el informe técnico presentado por la persona interesada se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará a la mayor brevedad una inspección técnica y, a la vista de la misma, se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, en su caso, hasta que conste la adopción de las medidas exigibles o la demolición del inmueble.

Artículo 344. Fin del procedimiento.

1. Finalizada la tramitación del expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. La propuesta deberá redactarse en el plazo de diez días desde la emisión del informe técnico municipal.

3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se notifique la declaración pertinente. Transcurrido este plazo, resultará de aplicación lo previsto en el artículo 335.4.

Artículo 345. Resolución del expediente de ruina.

1. La resolución del expediente deberá contener alguno de los pronunciamientos siguientes:



www.civil-mercantil.com

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro o riesgo inminente en la demora, el alcalde acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto según lo dispuesto en el artículo 341.1, ordenando, al mismo tiempo, su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas y obras pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. De haberse acordado la demolición total o parcial del inmueble, o cualquier otras medidas pertinentes como la ejecución de obras, se fijará al mismo tiempo el plazo en el que tenga que realizarse. En el caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 336.

3. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque que no se personaran durante su tramitación.

4. La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el registro correspondiente.

Artículo 346. Peligro inminente para las personas o bienes.

1. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de los ocupantes (artículo 141.5 de la LSG).

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando la declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los servicios técnicos municipales. El informe versará sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble y el riesgo de daños a terceros, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que tengan que aplicarse con carácter inmediato.

3. El alcalde adoptará la resolución que proceda en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

4. Si el dictamen técnico contemplara la posibilidad de continuar ocupando el inmueble, previa adopción, si procediera, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

5. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

Artículo 347. Responsabilidad de las personas propietarias.



www.civil-mercantil.com

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades de todo orden que hubieran podido serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración competente en la acción substitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se acudirá, en su caso, a la vía de apremio.

CAPÍTULO II

Intervención en la edificación y uso del suelo

SECCIÓN 1.ª TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Artículo 348. *Licencias urbanísticas y comunicaciones previas.*

La licencia urbanística y la comunicación previa tienen por finalidad el sometimiento al control municipal de los actos de edificación y uso del suelo (artículo 142.1 de la LSG).

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

SECCIÓN 2.ª DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Subsección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 349. *Definición y objeto.*

Las licencias urbanísticas son los títulos administrativos reglados mediante los que la Administración competente permite la ejecución material de los actos de edificación y uso del suelo proyectados, previa comprobación de que se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente y de que reúnen las condiciones exigibles de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.

Artículo 350. *Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias.*

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

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística (artículo 143.1 de la LSG).

2. No se pueden denegar u otorgar licencias urbanísticas con base en las determinaciones de planeamientos futuros ni condicionadas a la aprobación de los mismos. Tampoco podrán otorgarse aquellas que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos regulados en la legislación sectorial vigente.



www.civil-mercantil.com

3. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

4. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada, con explícita referencia a las normas o determinaciones del planeamiento urbanístico que se incumplan en el proyecto para el que se solicita.

Artículo 351. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación (artículo 142.2.a) de la LSG).

b) Las intervenciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural o catalogados por sus singulares características o valores culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos o paisajísticos (artículo 142.2.b) de la LSG).

c) Las demoliciones, salvo las derivadas de resoluciones de expedientes de restauración de la legalidad urbanística (artículo 142.2.c) de la LSG).

d) Los muros de contención de tierras (artículo 142.2.d) de la LSG) cuando su altura sea igual o superior a metro y medio.

e) Los grandes movimientos de tierras y las explanaciones (artículo 142.2.e) de la LSG).

A estos efectos no se considerarán grandes movimientos de tierras, los que tengan como finalidad el movimiento superficial de las tierras para llevar a cabo actuaciones directamente vinculadas con la explotación agraria.

f) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formasen parte de un proyecto de reparcelación (artículo 142.2.f) de la LSG).

En los supuestos previstos en el artículo 368.6 será innecesario el otorgamiento de licencia.

g) La primera ocupación de los edificios (artículo 142.2.g) de la LSG).

h) La implantación de cualquier instalación de uso residencial, ya sea provisional o permanente (artículo 142.2.h) de la LSG).

i) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derivase de la legislación de protección del dominio público (artículo 142.2.i) de la LSG) excepto las autorizadas en suelo rústico por los órganos competentes en materia forestal.

2. En todos los casos indicados en el número anterior, la licencia deberá ser otorgada de manera expresa, y el silencio administrativo tendrá carácter negativo respecto de los actos para los que así se establezca expresamente en la legislación básica estatal.

Subsección 2.ª Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 352. Competencia y determinaciones generales.



www.civil-mercantil.com

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde a los municipios, según el procedimiento previsto en la legislación de régimen local.

2. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se tramitará y resolverá conforme a la legislación vigente en materia de régimen local y del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística y en el presente reglamento.

3. En la tramitación del procedimiento se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en atención al contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.

No podrá concederse licencia sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en el artículo 51.3.

4. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias referidas a un mismo inmueble o parte del mismo.

La resolución que se adopte diferenciará cada licencia otorgada, conservando cada una su propia naturaleza.

Artículo 353. Solicitud.

1. La solicitud de licencia urbanística municipal será presentada por la persona promotora de los actos de edificación y de uso del suelo o del subsuelo que se pretendan realizar con anterioridad al inicio de los mismos, ante el ayuntamiento en cuyo término municipal se vayan a desarrollar.

2. La solicitud de licencia contendrá los siguientes datos y documentos:

a) Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, en su caso, de quien la represente, así como una dirección al efecto de notificaciones.

b) Descripción suficiente de las características del acto de que se trate, que detalle los aspectos básicos del mismo, su localización y la edificación o inmueble al que afecte, así como la referencia catastral del mismo.

c) Justificante de pago de los tributos municipales.

d) Las solicitudes de licencias que se refieran a la ejecución de obras o instalaciones habrán de acompañarse de proyecto completo redactado por técnico competente, en la forma y con el contenido que se indica a continuación.

Una vez presentado ante el ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento público, respondiendo su autor de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo (artículo 143.3 de la LSG).

Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones que se van a realizar con el suficiente contenido y detalle para permitirle a la Administración conocer el objeto de aquellas y decidir si se ajustan o no a la normativa urbanística aplicable y al resto de las condiciones señaladas en la misma. El proyecto tendrá que justificar técnicamente las soluciones propuestas de conformidad con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Dicho proyecto técnico contendrá una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en la que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o



www.civil-mercantil.com

actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y de las ordenanzas aplicables a él.

La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 216 y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala adecuada, así como de cualquier otra información gráfica que resulte precisa para apoyar su contenido.

Igualmente, contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en la normativa sectorial.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación.

e) Los proyectos de obras se acompañarán del correspondiente oficio de dirección de las mismas, en el que se identificará el técnico o técnicos a los que se les tienen encomendadas.

f) Cuando no sea exigible un proyecto técnico, la solicitud se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

g) En el caso de solicitudes de licencia de primera ocupación de edificaciones, certificado final de obra de persona técnica competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada.

h) Documento de evaluación ambiental, en el caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

i) Copia de la autorización o dictamen ambiental, así como de las restantes autorizaciones, concesiones o informes sectoriales cuando sean legalmente exigibles.

j) En su caso, certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal.

Artículo 354. Tramitación del procedimiento.

1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá a la persona solicitante para que subsane la falta o presente los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que, de no hacerlo, se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a la que se refiere el apartado anterior, o en el caso de declaración de caducidad de la misma, se podrá solicitar nueva licencia aportando de nuevo la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la documentación que figurara en el que haya sido archivado.

2. El ayuntamiento remitirá la documentación presentada a las autoridades competentes para que emitan las autorizaciones, concesiones o informes sectoriales que sean legalmente exigibles y que no tuvieran que ser presentados con la solicitud. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas.

El plazo de resolución del procedimiento quedará suspendido entre la solicitud de la autorización, concesión o informe y la comunicación por la autoridad competente de la correspondiente resolución o el transcurso del plazo para emitirla.



www.civil-mercantil.com

3. Para el otorgamiento de la licencia solicitada serán preceptivos los informes técnicos y jurídicos municipales sobre su conformidad con la legalidad urbanística (artículo 143.2 de la LSG).

A tal efecto se entiende que tales informes versarán sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, así como al planeamiento vigentes.

Artículo 355. Supuestos específicos.

1. Las solicitudes de licencia que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como sus ampliaciones, indicarán su destino, que deberá ser conforme a las características de la construcción o instalación.

2. La solicitud de licencia de parcelación deberá adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá:

a) Memoria justificativa, que comprenderá la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado en el que se refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretenda dividir, con indicación de su referencia registral y catastral.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala idónea y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder, si procede. Las fichas tendrán que especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación o que declare su innecesariedad, deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

3. Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras que requirieran proyecto técnico, deberán acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras, previa a la visita de comprobación de los servicios técnicos municipales, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional cuando así lo exija la normativa vigente, así como una declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble de conformidad con su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la adecuada ejecución de las acometidas de las redes de suministro.

Podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales en los términos previstos en el artículo 358.2 de este reglamento.

Artículo 356. Prelación de licencias y otros títulos administrativos.



www.civil-mercantil.com

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fueran realizados en terrenos de dominio público, se exigirán las autorizaciones o concesiones preceptivas previas por parte del titular del dominio público. La falta de estas o su denegación impedirá al órgano competente otorgar la licencia y al particular obtener el título habilitante (artículo 144.1 de la LSG).

2. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia (artículo 144.2 de la LSG).

3. En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requiriesen la previa evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando fuera negativa o se hubieran incumplido las medidas correctoras determinadas en la misma (artículo 144.3 de la LSG).

A los efectos previstos en este apartado, esa declaración de impacto o efectos ambientales debe entenderse referida a la declaración de impacto o incidencia ambiental, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente en materia de evaluación ambiental.

4. No podrá concederse licencia sin que se acredite el previo otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas o sectoriales de otras administraciones públicas, cuando fueran procedentes de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 144.4 de la LSG).

Específicamente, en el suelo rústico de especial protección será necesario obtener la autorización o el informe favorable del órgano que tenga la competencia sectorial correspondiente con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal, de conformidad con lo previsto en los artículos 36.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 51.2 de este reglamento.

5. Las empresas distribuidoras y suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán a los promotores de la obra o solicitantes del servicio para la realización de las obras de acometida o conexión con las redes de servicios o, en su caso, para la contratación de los respectivos servicios el título habilitante de naturaleza urbanística que resulte preciso para la edificación o instalación para la que se solicita el suministro.

Artículo 357. Resolución.

1. Las peticiones de licencia se resolverán en el plazo de tres meses, a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa en el registro del ayuntamiento (artículo 143.2 de la LSG).

Ese plazo se suspenderá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 354.2 así como en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de su concesión.



www.civil-mercantil.com

3. Las resoluciones sobre el otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado, con explícita referencia a las normas o determinaciones del planeamiento que se incumplan.

4. La resolución mediante la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualquier otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes y lo que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación de parcela permitidos.
- d) Presupuesto de ejecución material.
- e) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral o coordenadas UTM, así como el número de finca registral, de encontrarse inscrita.
- f) Nombre o razón social de la persona promotora.
- g) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras y técnico coordinador de seguridad y salud.
- h) Plazos para el inicio y final de las obras y posibilidad de solicitar prórrogas.
- i) Cualquier otro dato que se considere oportuno en aplicación de la normativa aplicable y de las condiciones singulares en función de la tipología del acto de uso del suelo o del subsuelo autorizado.

5. Concedida la licencia, se sellarán y se diligenciarán los distintos documentos y todos los planos que integran el proyecto técnico para la debida constancia del contenido de aquella.

6. Será requisito indispensable en todas las obras disponer, junto a la obra, de copia autorizada de la licencia municipal, y en las obras mayores la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y apellidos de las personas técnicas y directoras y de la persona contratista, ordenanza que se aplica, usos a los que se va a destinar la construcción, fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.

Artículo 358. *Licencias por fases o parciales.*

1. El ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para el inicio de las obras será necesaria la presentación del proyecto de ejecución referido a la fase de que se trate.

2. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales, por edificios o portales completos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el estado de ejecución de las obras autorizadas permita su utilización y ocupación con independencia de la parte del edificio o la construcción inacabada.
- b) Que la parte para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, fuera ejecutada íntegramente de conformidad al proyecto autorizado y, si procede, a sus modificaciones y condiciones de la licencia urbanística otorgada.
- c) Que su utilización y ocupación y el final de las obras no se interfieran mutuamente de manera grave.
- d) Otras que establezcan las ordenanzas municipales de la edificación, si procede.



www.civil-mercantil.com

3. En los supuestos indicados en el apartado anterior, el ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

4. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en la letra a) del número 2 de este artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueran procedentes.

Artículo 359. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para finalizar los actos amparados por las mismas.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia.

2. En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se determinarán los plazos de caducidad por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como por causa de interrupción de las mismas.

En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder los seis meses y lo de terminación los tres años, desde la data de su otorgamiento, y no podrán interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses (artículo 145.1 de la LSG).

3. Los municipios podrán conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia, previa solicitud expresa, siempre que la licencia fuese conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por plazo superior al inicialmente acordado (artículo 145.2 de la LSG).

4. En el supuesto de edificaciones iniciadas, la concesión de la prórroga estará condicionada a que la edificación sea acabada exteriormente (artículo 145.3 de la LSG).

5. La caducidad será declarada por la Administración municipal tras el procedimiento con audiencia al interesado (artículo 145.4 de la LSG).

El procedimiento de declaración de caducidad se iniciará de oficio por el ayuntamiento que otorgó la licencia. El órgano competente para resolver puede adoptar medidas provisionales para la protección de los intereses públicos y de terceras personas, incluido el cese de los actos de uso del suelo o del subsuelo autorizados por la licencia, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

En el procedimiento se dará audiencia a la persona titular de la licencia. La resolución será motivada y se notificará en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la iniciación del procedimiento, transcurrido el cual este caducará y deberán archivers las actuaciones, de oficio o por solicitud de la persona interesada, quedando sin efecto las medidas provisionales que se hubieran adoptado.

El procedimiento será archivado en caso de que se justifique la irregularidad que motivó su iniciación, y se proceda de inmediato a iniciar o finalizar las obras en plazo razonable



www.civil-mercantil.com

a juicio del órgano competente, excepto que se aprecie reiteración o reincidencia en el incumplimiento.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse mas obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden de ejecución por parte del ayuntamiento.

SECCIÓN 3.ª DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

Subsección 1.ª Definición y objeto

Artículo 360. *Definición y actos sujetos a comunicación previa.*

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que la persona interesada pone en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que no está sujeto a licencia municipal y, en todo caso, los que así se establezcan en las leyes.

2. Todos los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo no contemplados en el artículo 351 quedan sometidos al régimen de comunicación previa urbanística establecido en esta sección.

3. En particular, se someten al régimen de comunicación previa:

a) Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación.

b) La ejecución de obras o instalaciones menores.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los muros de contención de más de metro y medio de altura, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados y los grandes movimientos de tierra.

c) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

d) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase.

e) La modificación del uso de parte de los edificios e instalaciones, en general, cuando no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio ni implantar un uso residencial.

f) La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos la concesión o autorización administrativa.

g) Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo.

h) La instalación de invernaderos.

i) La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

j) Los cierres y vallados de fincas.



www.civil-mercantil.com

k) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

4. Cuando se quieran realizar diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa.

5. Es requisito indispensable en todas las obras disponer, al pie de la misma, de copia sellada de la comunicación previa.

6. Los ayuntamientos podrán establecer los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos.

Subsección 2.ª Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas

Artículo 361. Presentación de la comunicación.

1. El promotor, con carácter previo a la ejecución del acto de que se trate, comunicará al ayuntamiento su intención de llevar a cabo el acto con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en la que pretenda comenzar su ejecución. La comunicación habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Datos identificativos de la persona física o jurídica promotora y, en su caso, de quien la represente, así como una dirección a efectos de notificaciones.

b) Descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, proyecto técnico legalmente exigible (artículo 146.1.a) de la LSG).

c) Manifestación expresa de que la comunicación previa presentada cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación (artículo 146.1.b) de la LSG).

d) Copia de las autorizaciones, concesiones administrativas o informes sectoriales cuando fueran legalmente exigibles al solicitante, o acreditación de que se ha solicitado su otorgamiento (artículo 146.1.c) de la LSG).

A estos efectos, en el caso de no haberse emitido los informes en el plazo legalmente establecido, se acreditará tal circunstancia.

e) Autorización o documento de evaluación ambiental, en caso de requerirla el uso a que se destinen las obras (artículo 146.1.d) de la LSG).

f) Justificante de pago de los tributos municipales que resulten preceptivos.

g) En su caso, certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal previstas en este reglamento.

h) Documento de formalización de la cesión, en su caso.

i) Fecha de inicio y finalización de las obras.

2. Dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación, el ayuntamiento, sin perjuicio de la comprobación del cumplimiento de los requisitos, podrá declarar completa la documentación presentada o requerir la subsanación de las deficiencias que presentase la documentación, adoptando en este caso, motivadamente, las medidas provisionales que entienda oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable, comunicándolas a la persona interesada por cualquier medio que permita acreditar su recepción (artículo 146.2 de la LSG).

Una vez declarada por el ayuntamiento, en su caso, completa la documentación presentada, el ejercicio de las facultades municipales de inspección y control sobre los actos de



www.civil-mercantil.com

uso del suelo o del subsuelo objeto de la comunicación previa presentada se limitará a la comprobación del cumplimiento de los requisitos materiales a los que estuvieran sometidos por la legislación y el planeamiento urbanísticos.

Con carácter general, transcurrido el plazo de quince días hábiles señalado, la presentación de la comunicación previa cumpliendo con todos los requisitos exigidos constituye título habilitante para el inicio de los actos de uso del suelo y del subsuelo sujetos a la misma, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del ayuntamiento respectivo (artículo 146.2 de la LSG).

3. Cuando hayan de realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma edificación o inmueble, se presentará una única comunicación previa (artículo 146.3 de la LSG).

4. En relación a la prelación de títulos administrativos y las comunicación previas, resultará de aplicación lo previsto para las licencias en el artículo 356.

Artículo 362. *Comprobación de los datos comunicados.*

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompaña o incorpora a la comunicación previa conlleva, previa audiencia de la persona interesada, la declaración de ineficacia de la comunicación efectuada e impide el ejercicio del derecho o de la actividad afectada desde la notificación de la resolución por la que se declare la ineficacia de la comunicación efectuada, sin perjuicio de las sanciones que proceda imponer por tales hechos.

La resolución administrativa que constata las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior, conllevará el inicio de las correspondientes actuaciones y la exigencia de responsabilidades y podrá determinar el deber de la persona interesada de restituir la situación jurídica al punto previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, que no será inferior a tres meses ni superior a un año.

Artículo 363. *Plazos para la ejecución de obras amparadas en una comunicación previa.*

1. Las comunicaciones previas relativas a la ejecución de obras deberán señalar el plazo para el inicio y final de las mismas, en proporción a su entidad y de conformidad con lo que establezcan las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y la edificación. Los plazos indicados se prorrogarán por la mitad del plazo establecido si la persona interesada lo comunica antes de haber transcurrido el referido plazo.

El plazo para el inicio y final de las obras no podrán exceder de tres meses y un año respectivamente.

2. Transcurridos los plazos máximos indicados en la comunicación previa para iniciar o finalizar las obras, incluidas sus prórrogas respectivas, sin que hayan sido iniciadas o finalizadas, la persona interesada queda inhabilitada para empezarlas o continuarlas, según corresponda.

Las comunicaciones previas y sus prórrogas quedarán sin efecto cuando no se hubieran ejecutado las actuaciones en los plazos referidos, sin perjuicio de que la persona



www.civil-mercantil.com

interesada pueda presentar una nueva comunicación previa que, en todo caso, se ajustará a la normativa vigente en el momento de su presentación.

SECCIÓN 4.ª OBRAS DESTINADAS AL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD

Artículo 364. *Obras destinadas al desarrollo de una actividad.*

1. Cuando la obra tenga por objeto el desarrollo de una actividad, se consignará expresamente esa circunstancia y, junto con la comunicación previa o la solicitud de licencia de obra, en su caso, se acompañará la siguiente documentación:

a) Datos identificativos de la persona física o jurídica titular de la actividad o del establecimiento y, en su caso, de quien la represente, así como una dirección a efectos de notificaciones.

b) Memoria explicativa de la actividad que se pretenda realizar, en su caso, suscrita por técnico competente, que detalle los aspectos básicos de la misma, su localización y el establecimiento o establecimientos donde se va a desarrollar.

c) Justificante de pago de los tributos municipales que resulten preceptivos.

d) Manifestación expresa de la persona titular de la actividad o del establecimiento, en su caso, suscrita por técnico competente, de que se cumplen todos los requisitos para el ejercicio de la actividad y de que el establecimiento reúne las condiciones de seguridad, salubridad y las demás previstas en el planeamiento urbanístico.

e) El proyecto y la documentación técnica que resulte exigible según la naturaleza de la actividad o instalación.

f) La autorización o declaración ambiental, en su caso.

g) Las demás autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos.

h) En su caso, el certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal.

2. Después de finalizar la obra, se presentará comunicación previa para el inicio de la actividad o la apertura del establecimiento sin más requisitos que los datos de identificación de la persona titular y la referencia de la comunicación previa o la licencia urbanística que amparó la obra realizada y el certificado final de obra firmado por técnico competente.

3. En los casos previstos en este artículo, las facultades municipales de comprobación, control e inspección se ejercerán en primer lugar en relación con la actividad a la que vaya destinada la obra, debiendo suspenderse toda actuación administrativa en relación con esta última mientras la persona interesada no acredite debidamente el cumplimiento de los requisitos legales para el ejercicio de la actividad, en los siguientes términos:

a) Si el régimen aplicable a la obra fuera el de comunicación previa urbanística y la Administración municipal formulara requerimiento a la persona interesada para subsanar los incumplimientos o deficiencias detectados en la documentación o en los requisitos relativos a la actividad dentro del plazo de quince días previsto en el artículo 361.1, ese plazo quedará en suspenso desde la notificación del requerimiento hasta la acreditación de la subsanación de los incumplimientos o deficiencias y la comunicación previa urbanística relativa a la obra no tendrá eficacia mientras no se produzca la reanudación del cómputo de dicho plazo y el total cumplimiento del mismo.

www.civil-mercantil.com

b) Si el régimen aplicable a la obra fuera el de licencia urbanística y se formulara requerimiento a la persona interesada para subsanar los incumplimientos o deficiencias detectados en la documentación o en los requisitos relativos a la actividad, el procedimiento de otorgamiento de la licencia y el plazo de resolución del mismo quedarán en suspenso desde la notificación del requerimiento hasta la acreditación de la subsanación de los incumplimientos o deficiencias, sin perjuicio de la eventual aplicación de las normas de la legislación del procedimiento administrativo común sobre caducidad de los procedimientos iniciados a solicitud de persona interesada por paralización de los mismos por causa imputable a la persona interesada.

SECCIÓN 5.ª ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Artículo 365. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos relacionados en el artículo 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a control municipal por medio de la obtención de la licencia municipal o comunicación previa, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable (artículo 147.1 de la LSG).

2. Las obras públicas municipales se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto previa acreditación en el expediente del cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial, así como del planeamiento en vigor (artículo 147.2 de la LSG).

SECCIÓN 6.ª PARCELACIONES

Artículo 366. *Parcelaciones urbanísticas.*

Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación (artículo 148 de la LSG).

A estos efectos, son parcelaciones urbanísticas todas las divisiones o segregaciones de terrenos cuando, con independencia de la clase de suelo en el que se pretendan realizar, tengan como objetivo llevar a cabo o facilitar los actos de utilización propios del suelo urbano y la implantación de obras propias de este suelo, por razón de las características físicas de los terrenos afectados, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios urbanísticos o de las características de las obras descritas en la operación de división.

Artículo 367. *División y segregación de fincas en suelo rústico.*

En el suelo rústico no podrán realizarse segregaciones, salvo en el supuesto de ejecución de infraestructuras y dotaciones y en el caso de parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones que hubieran sido declaradas de utilidad pública y beneficiarias de expedientes de expropiación.

No obstante, se permiten segregaciones con la finalidad de reorganizar la propiedad, siempre y cuando no resulte un mayor número de parcelas respecto al originariamente (artículo 149 de la LSG).

Artículo 368. *Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos.*



www.civil-mercantil.com

1. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate y el instrumento de gestión correspondiente. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas (artículo 150.1 de la LSG).

2. No podrá realizarse ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (artículo 150.2 de la LSG).

3. Serán indivisibles las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente solo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el apartado anterior (artículo 150.3 de la LSG).

4. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y de este reglamento (artículo 150.4 de la LSG).

5. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos conllevará la obligación de la cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento (artículo 150.5 de la LSG).

Lo previsto en este apartado debe entenderse en consonancia con lo previsto en los artículos 30 y 36 de este reglamento para el suelo urbano y el suelo de núcleo rural, respectivamente.

6. Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta la licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación (artículo 150.6.a) de la LSG).

b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas (artículo 150.6.b) de la LSG).

c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o calificación de la parcela de origen (artículo 150.6.c) de la LSG).

7. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos resolución administrativa en que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o declaración de su innecesariedad (artículo 150.7 de la LSG).

8. Por lo que se refiere a los complejos inmobiliarios o a la construcción de fincas en régimen de propiedad horizontal se estará a lo dispuesto en la legislación estatal vigente.

CAPÍTULO III

Disciplina urbanística



www.civil-mercantil.com

SECCIÓN 1.ª INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 369. *Protección de la legalidad urbanística.*

Constituye la protección de la legalidad urbanística la actuación derivada del conjunto de normas legales y reglamentarias, incluidas las normas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales, a través de la cual las administraciones públicas competentes ejercen una potestad reglada que las faculta para intervenir en la actividad de los particulares con la finalidad de preservar la legalidad urbanística y restablecerla cuando se vulnera, y de sancionar las conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

Artículo 370. *Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística.*

1. La Administración autonómica y las entidades locales, en sus respectivas esferas de competencia, velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística, en el ejercicio de las potestades legales que respectivamente les correspondan.

La intervención administrativa en el uso del suelo y en la edificación, las medidas de protección de la legalidad urbanística y las relativas al procedimiento sancionador son de ejercicio inexcusable para conseguir los objetivos enunciados en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

2. La Administración autonómica facilitará a las entidades locales y estas, su vez, a aquella, la información y la colaboración que respectivamente soliciten para la protección de la legalidad y la adopción de las medidas de disciplina necesarias.

En todo caso, los ayuntamientos y la Administración autonómica se notificarán mutuamente todas las resoluciones que pongan fin a los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística y sancionadores.

3. Asimismo, los ayuntamientos podrán recabar de la correspondiente diputación provincial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de régimen local, el asesoramiento y cooperación necesarios para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

4. Con el fin de reforzar la eficacia de los actos en materia de disciplina urbanística, las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación vigente en materia de inscripción y anotación preventiva de actos de naturaleza urbanística, sin perjuicio de las funciones que el ordenamiento jurídico reconoce a los notarios y registradores.

Artículo 371. *De la inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otro se ajustan al ordenamiento urbanístico (artículo 151.1 de la LSG).

2. Corresponde a las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística, inspeccionar los actos y las omisiones que puedan



www.civil-mercantil.com

vulnerar la legalidad urbanística. Para organizar la actividad inspectora, pueden elaborar planes de inspección que fijen las prioridades de actuación.

3. La actividad administrativa relativa a la protección de la legalidad urbanística comprenderá, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Inspeccionar las obras, edificaciones y usos del suelo para comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística.
- b) Constatar y denunciar todas las anomalías que se observen.
- c) Informar sobre la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que se consideren convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.
- d) Cualquier otra función asesora, inspectora y de control urbanístico que le sea encomendada por la autoridad de la que dependan.
- e) Adoptar las medidas necesarias para la restauración del orden urbanístico vulnerado y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
- f) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

4. La función inspectora será desarrollada en el ámbito de sus respectivas competencias por los ayuntamientos y por los órganos de la administración autonómica competentes en materia de disciplina urbanística. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, esa función corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística.

5. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para las entidades y organismos a los que se les atribuye, y se ejercerá con observancia del principio de colaboración entre las diversas administraciones públicas, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 372. *Planes de inspección.*

Los planes de inspección son el documento que establece las líneas genéricas de la actividad inspectora, y tienen por finalidad determinar los objetivos principales y las actuaciones prioritarias para mejorar la calidad y la eficacia de la disciplina urbanística al servicio de la ciudadanía, y garantizar la objetividad y la imparcialidad en la actuación de las entidades y organismos que la ejercen.

Artículo 373. *Facultades del personal adscrito a la inspección urbanística.*

1. El personal funcionario adscrito a la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de agente de la autoridad (artículo 151.2 de la LSG). Con tal carácter, estará capacitado para:

- a) Previa acreditación oficial de su condición, acceder libremente a las fincas y obras que sean objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer el tiempo necesario para realizar su actuación inspectora. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona o aquellos lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, debe obtenerse su consentimiento expreso para entrar o, en su caso, solicitar la autorización judicial correspondiente.
- b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que considere necesaria y, en particular:



www.civil-mercantil.com

1.º Solicitar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

3.º Examinar los títulos administrativos habilitantes de que disponga la persona promotora de la actuación inspeccionada o que consten en los archivos de la administración que los otorgara.

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.

5.º Requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento.

c) Comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable.

d) Recabar de todas las partes relacionadas con cualquier actuación urbanística, de los colegios profesionales y de cualquier otro organismo oficial con competencia en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

e) Requerir el auxilio y colaboración tanto de las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado como de la policía local, en función de lo dispuesto en su legislación específica. Asimismo, las empresas suministradoras de agua, energía, gas y telecomunicaciones están obligadas a facilitar datos de los titulares y edificaciones objeto de inspección.

2. Se considera obstrucción a la función inspectora:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a una persona inspectora debidamente acreditada, salvo en los casos en los que sea exigible la autorización judicial y no se hubiera obtenido.

b) La negativa a exhibir la documentación a la que se refiere el número anterior.

c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalados por la inspección urbanística.

d) Cualquier otra actuación que dificulte, obstaculice o impida la inspección urbanística.

3. El personal inspector, en el ejercicio de sus funciones, irá provisto de la acreditación correspondiente. A tal efecto, la autoridad competente expedirá la acreditación oportuna en la que conste, de manera expresa e inequívoca, su condición de personal de inspección y vigilancia urbanística.

La acreditación contendrá su identificación, así como su carácter de agente de autoridad en el ejercicio de sus funciones, teniendo derecho las personas inspeccionadas a solicitar la exhibición de la acreditación en las visitas de inspección.

4. Los hechos constatados por el personal funcionario de la inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística, gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o acompañar los/las propios/as administrados/as.



www.civil-mercantil.com

5. La inspección contará con el personal necesario para el apoyo técnico y administrativo a la función inspectora y para el funcionamiento de sus servicios.

Artículo 374. Actas de inspección.

1. Las actas de inspección urbanística son documentos públicos en los que se recoge el resultado de una concreta actuación inspectora de vigilancia y comprobación de hechos.

Sin perjuicio de las especialidades de cada tipo de acta, en ellas se reflejarán los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación inspectora.
- b) Identificación y firma de la persona inspectora que la suscribe y de las otras personas presentes en la actuación.
- c) Nombre, apellidos, número del documento nacional de identidad y domicilio de la persona o personas con las que se entienden las actuaciones y el carácter de la representación con el que intervienen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o representantes legales de los mismos.
- d) Identificación de la obra o uso objeto de la inspección.
- e) Descripción de los hechos constatados en la actuación, sucintamente expuestos.
- f) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la actuación.
- g) Cualquier otra documentación relacionada con el objeto de la inspección.

2. La firma del acta de inspección urbanística por parte de las personas relacionadas en el apartado 1.c) del presente artículo no implica aceptar su contenido. En todo caso, la negativa injustificada a firmarla no supondrá, en ningún caso, paralización o archivo de las posibles actuaciones siguientes motivadas por el contenido de la misma.

3. Se entregará copia del acta, firmada o no por la persona interesada, al responsable con el que se hubieran entendido las actuaciones.

En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones, o en el caso de negarse a recibirla, se levantará acta haciendo constar expresamente este extremo, y se remitirá, con constancia de su recepción, a la persona promotora, a la persona propietaria de la finca, a la persona a cargo de la construcción, y a la persona o personas responsables de la dirección de obra o a cargo de la actividad inspeccionada, para que en el plazo de diez días puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, sin que en ningún caso se paralicen las actuaciones.

4. De conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo anterior, las actas levantadas por el personal de la inspección y vigilancia urbanística en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística que cumplan los requisitos indicados en el presente artículo tienen valor probatorio y presunción de veracidad respecto de los hechos que se reflejen en las mismas y que hubiesen sido constatados directamente por el personal inspector, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar las propias personas interesadas.

5. Los hechos que figuren en las referidas actas darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente.

SECCIÓN 2.ª PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA



www.civil-mercantil.com

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 375. Medidas a adoptar.

1. Toda actuación que contradiga el planeamiento y la normativa con incidencia urbanística podrá dar lugar:

a) A la iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente hubiese podido ampararse la actuación ilegal.

b) A la adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

c) Al deber de resarcimiento del daño y a la indemnización de los perjuicios a cargo de quien sea declarado responsable.

d) A la imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir.

2. Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de las reglas contenidas en el presente reglamento.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 376. Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución.

Cuando se estuviera realizando algún acto de uso del suelo o del subsuelo sin el título habilitante exigible en cada caso o sin ajustarse a las condiciones señaladas en el mismo, la persona titular de la alcaldía dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y procederá a incoar el expediente de reposición de la legalidad, comunicándolo al interesado (artículo 152.1 de la LSG).

Artículo 377. Obras terminadas sin título habilitante.

1. Si estuvieran acabadas las obras sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones señaladas en las mismas, la persona titular de la alcaldía, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 382 y 384 de este reglamento. Se tomará como fecha de terminación de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquiera otro medio de prueba válido en derecho (artículo 153.1 de la LSG).

A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, se considera que son obras totalmente finalizadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin al que estuvieran destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo, cuando así lo reconozca la Administración actuante.



www.civil-mercantil.com

Lo previsto en este artículo también resultará de aplicación a las parcelaciones. A estos efectos, el plazo de seis años se contará, para cada una de las parcelas resultantes de la segregación, desde el último acto de división física o jurídica que dio lugar a la misma.

Una vez transcurrido el plazo previsto en este artículo, no se considerará parcelación la transmisión de los lotes resultantes de la parcelación originaria.

2. Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hayan adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán sujetas al régimen previsto en los artículos 90 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 205 de este reglamento (artículo 153.2 de la LSG).

Artículo 378. Actuaciones previas.

Antes del acuerdo de inicio de un procedimiento de reposición de la legalidad urbanística vulnerada, el órgano competente puede llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso, determinar las personas presuntamente responsables, coordinar su actuación con otra administración competente para iniciar el procedimiento cuando proceda y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

Subsección 2.ª Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística

Artículo 379. Iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística.

El procedimiento de reposición de la legalidad urbanística podrá iniciarse a instancia de parte o bien de oficio, por iniciativa del órgano competente o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

La persona instructora deberá incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas, si las hubiere, e impulsarlo de oficio en todos sus trámites.

El acuerdo de iniciación deberá notificarse a las personas interesadas, que dispondrán de un plazo de quince días hábiles para formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Artículo 380. Suspensión provisional de obras en curso de ejecución.

1. Cuando el acuerdo de iniciación del procedimiento tenga por objeto obras en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión inmediata de las obras como medida provisional mientras no finalice el procedimiento o, si procede, hasta que la licencia sea otorgada o se presente la comunicación previa.

El acuerdo de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo será inmediatamente ejecutivo y se notificará a las personas interesadas. Si no se paralizara la actividad en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a la notificación, el alcalde procederá a la adopción de las medidas previstas en el siguiente apartado.

El incumplimiento por el infractor de la orden de suspensión podrá dar lugar a que el alcalde la ponga en conocimiento del Ministerio Fiscal para la depuración de las responsabilidades penales a que pudiera dar lugar, sin perjuicio de adoptar las medidas previstas en la sección segunda de este capítulo.



www.civil-mercantil.com

2. Con el acuerdo de suspensión se adoptarán las medidas cautelares necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad y la efectividad de la resolución que ponga fin al procedimiento.

Entre otras medidas, pueden adoptarse las siguientes:

- a) El precintado de las obras.
- b) Ordenar la retirada de materiales y de la maquinaria a emplear en la ejecución de las obras o actividad suspendida cuando la persona interesada no lo hiciera en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión incumpliendo dicho acuerdo.

En el supuesto de que la persona interesada no proceda a la retirada de los materiales y de la maquinaria, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirarlos o precintarlos. Los materiales y la maquinaria retirados quedarán a disposición de la persona interesada, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

- c) La suspensión del suministro de los servicios. El titular de la alcaldía impedirá o suspenderá el suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía de aquellas actividades y usos cuya paralización se haya ordenado. Con este objetivo, se notificará la oportuna resolución a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días.

El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado por el titular de la alcaldía la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras.

- d) La ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables hasta lograr el cumplimiento de la orden de paralización.

Las medidas cautelares adoptadas son ejecutivas a partir de su notificación a las personas destinatarias. La resolución que las adopte debe advertir que su incumplimiento habilita al órgano competente para ordenar la ejecución forzosa de las medidas adoptadas.

- e) Cualquier otra medida que sea conveniente a favor de la efectividad de la suspensión.

Artículo 381. *Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a la persona interesada.*

1. A los efectos de la resolución del procedimiento, podrán solicitarse aquellos informes que se juzguen necesarios para resolver.

2. Cuando sea necesario para acreditar los hechos relevantes para la resolución del procedimiento, la persona instructora dispondrá la apertura de un período de prueba, no inferior a diez días ni superior a treinta, con el fin de que se puedan practicar las que estime pertinentes. Los gastos que conlleve la práctica de las pruebas serán a cargo de la persona interesada que las proponga, a la que se le podrá exigir por adelantado la reserva de su liquidación definitiva.

3. Instruido el procedimiento y antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas o, en su caso, a sus representantes, para que en un plazo de quince días hábiles, puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Artículo 382. *Fin del procedimiento.*



www.civil-mercantil.com

1. Instruido el expediente de reposición de la legalidad y previa audiencia del interesado, se adoptará alguno de los siguientes acuerdos, que deberán detallar con claridad y precisión su objeto:

a) Si las obras o los usos no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordarán las medidas correspondientes para restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado a costa del interesado:

1.º La demolición de las obras ejecutadas.

2.º En su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

En el supuesto de que la demolición afectara a un edificio o construcción objeto de protección por la legislación en materia de patrimonio cultural, la reconstrucción, cuando proceda, deberá someterse a las normas establecidas para la conservación, restauración y mejora que le sean de aplicación en su legislación específica.

3.º La reposición de los terrenos a su estado inicial.

4.º El cese del suministro de los servicios o la prohibición de su contratación.

5.º La prohibición de la primera utilización y ocupación de los edificios y de las construcciones.

6.º La ejecución de las obras necesarias para impedir los usos ilegales.

7.º Si los usos no fueran legalizables por ser incompatibles con el ordenamiento urbanístico, se acordará la cesación de los mismos.

b) Si las obras o los usos pudieran ser legalizables por ser compatibles con el ordenamiento urbanístico, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud de la oportuna licencia o comunicación previa correspondiente, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto esta no fuera otorgada o no se presentase la comunicación previa. En caso de que se deniegue la licencia o no se cumplan los requisitos legales para la comunicación previa, se acordará la demolición de las obras a costa del interesado, procediéndose a impedir definitivamente los usos a que hubiesen dado lugar (artículo 152.3.b) de la LSG).

c) Si las obras o los usos no se ajustasen a las condiciones señaladas en el título habilitante, se ordenará a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de la misma, siempre que la complejidad técnica o la envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique.

Si, transcurrido el plazo señalado, el obligado no hubiera ajustado las obras o los usos a las condiciones del título habilitante, se ordenará la demolición de las obras o la cesación de los usos a costa del interesado (artículo 152.3.c) de la LSG).

2. Con el acuerdo que ponga fin al expediente de reposición de la legalidad urbanística se podrán adoptar las medidas que se consideren precisas para garantizar la ejecutividad de la resolución, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo (artículo 152.4 de la LSG).

3. Las órdenes de restitución deberán cumplirse en el plazo que se determine en la resolución del expediente administrativo que, con carácter general, no será superior a tres meses.

www.civil-mercantil.com

No obstante, cuando la restitución de la legalidad urbanística presente una especial dificultad técnica, apreciada por el órgano competente, el plazo anterior podrá ampliarse hasta nueve meses. Asimismo, y en estos mismos supuestos de especial dificultad técnica, el órgano administrativo está facultado para solicitar la aportación de un proyecto técnico en el que se reflejen las medidas de restauración que se proponen realizar, así como las autorizaciones sectoriales que sean exigibles.

Se presume que concurre especial dificultad técnica para la restitución de la legalidad en los grandes movimientos de tierra, en las explanaciones de grandes dimensiones, en la extracción de áridos y en la clausura de explotaciones mineras.

4. El procedimiento a que se refiere el número 2 de este artículo habrá de resolverse en el plazo de un año, a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación (artículo 152.5 de la LSG).

El plazo indicado podrá suspenderse en los supuestos legalmente previstos y, transcurrido el mismo sin que se haya notificado la resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Subsección 3.ª Ejecutividad de las órdenes de reposición

Artículo 383. Ejecutividad y ejecución voluntaria.

Las órdenes de reposición de la legalidad urbanística serán ejecutivas desde el momento en que se dictan. Las personas obligadas tienen que disponer de un plazo para ejecutarlas voluntariamente de conformidad con lo que establece la legislación vigente.

Artículo 384. Ejecución forzosa.

1. En caso de incumplimiento de la orden de cesación de usos, de demolición o de reconstrucción de lo indebidamente demolido, la administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas, reiterables hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado, en la cuantía de 1.000 a 10.000 euros cada una (artículo 152.6 de la LSG).

Estas multas no tienen naturaleza sancionadora y son compatibles con las sanciones que se puedan imponer como consecuencia de la tramitación de un procedimiento sancionador de conductas tipificadas como infracciones urbanísticas.

2. La ejecución subsidiaria será a cargo de la persona obligada. Antes de ejecutar materialmente los actos que hubieran sido ordenados, puede liquidarse provisionalmente el importe de los gastos, los daños y los perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, con vistas a su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a las que esté obligada, deberán exigirse por la vía de apremio.

Cuando sea necesario elaborar un proyecto técnico de obras para ejecutar subsidiariamente una orden de reposición, el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa deberá elaborarlo y aprobarlo a cargo de la persona obligada, sin que sea preciso solicitar el título habilitante de naturaleza urbanística.

Subsección 4.ª Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes

Artículo 385. Suspensión y revisión de licencias.



www.civil-mercantil.com

1. El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, debiendo, en el plazo de diez días, darse traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (artículo 154.1 de la LSG).

2. En todo caso, las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico habrán de ser revisadas a través de alguno de los procedimientos de revisión de oficio previstos (artículo 154.2 de la LSG). en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o por el procedimiento previsto en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Subsección 5.^a Supuestos especiales

Artículo 386. *Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos.*

1. A los actos de edificación y uso del suelo relacionados en los artículos 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 351 de este reglamento que se realicen sin el título habilitante exigible sobre terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zonas verdes, espacios libres públicos, viarios o en la zona de protección establecida en los artículos 92.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y 217.1 de este reglamento, dotaciones o equipamientos públicos no les será de aplicación la limitación de plazo que establecen los artículos 153 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 377 de este reglamento.

En estos supuestos la competencia para la protección de la legalidad urbanística corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (artículo 155.1 de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en este artículo deben entenderse incluidos tanto los actos sujetos a licencia municipal como los que deban ser objeto de comunicación previa.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se hubiesen otorgado con infracción de la regulación urbanística de esas zonas serán nulas de pleno derecho. En estos casos, la persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo requerirá a la persona titular de la alcaldía para que proceda según lo dispuesto en el artículo anterior (artículo 155.2 de la LSG).

Artículo 387. *Protección de la legalidad en el suelo rústico.*

1. Corresponde a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística la competencia para la adopción de las medidas precisas de protección de la legalidad urbanística respecto de las obras y usos realizados en suelo rústico, en cualquiera de sus categorías, sin el preceptivo plan especial, sin autorización autonómica o sin ajustarse a las condiciones de la autorización otorgada, así como en los supuestos de obras y usos prohibidos.

En los restantes supuestos, la competencia corresponderá a la persona titular de la alcaldía (artículo 156.1 de la LSG).

2. La persona titular de la alcaldía adoptará las medidas necesarias para la paralización de las obras y actividades en ejecución, dando cuenta, en su caso, de forma inmediata a la



www.civil-mercantil.com

persona titular de la consellería competente en materia de urbanismo (artículo 156.2 de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este apartado, debe entenderse que esa notificación será remitida a la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística, por ser el órgano competente conforme a lo previsto en el artículo 17.4 de este reglamento.

SECCIÓN 3.ª INFRACCIONES Y SANCIONES

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 388. Definición de las infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en la misma (artículo 157.1 de la LSG).

2. Toda infracción urbanística implicará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de las pérdidas a cargo de ellos, con independencia de las medidas previstas en la sección anterior (artículo 157.2 de la LSG).

Artículo 389. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves (artículo 158.1 de la LSG).

2. Son infracciones muy graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas al uso y edificación que afecten a terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos, viarios o en la zona de protección establecida en los artículos 92.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 217.1 de este reglamento (artículo 158.2.a) de la LSG).

b) Las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y por este reglamento, y las parcelaciones urbanísticas (artículo 158.2.b) de la LSG).

c) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del planeamiento y proyecto de urbanización exigibles (artículo 158.2.c) de la LSG).

d) La demolición de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico incluya en los catálogos de bienes protegidos (artículo 158.2.d) de la LSG).

3. Son infracciones graves:

a) Las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo, altura y número de plantas, superficie y volumen máximo edificables, distancias mínimas de separación a lindes y otros elementos y ocupación permitida de la superficie de las parcelas o de habitabilidad de las viviendas, cuando no tengan el carácter de muy graves (artículo 158.3.1a) de la LSG).



www.civil-mercantil.com

b) El incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento para el suelo rústico y la realización de actividades sin el preceptivo título habilitante municipal o sin autorización autonómica, cuando esta sea exigible de acuerdo con la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o incumpliendo sus condiciones (artículo 158.3.b) de la LSG).

c) El incumplimiento de la orden de corte de suministro de los servicios de agua, electricidad y otros (artículo 158.3.c) de la LSG).

d) El incumplimiento del régimen establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento para las edificaciones fuera de ordenación y para las edificaciones a que hacen referencia los artículos 153.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 377.2 de este reglamento (artículo 158.3.d) de la LSG).

e) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato o documento que acompaña o consta en la comunicación previa (artículo 158.3.e) de la LSG).

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

Se considera también como leve la infracción consistente en la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, en cualquier dato o documento que se acompaña o consta en la comunicación previa (artículo 158.4 de la LSG).

Artículo 390. Plazos de prescripción.

1. Las infracciones urbanísticas muy graves tipificadas en los artículos 158.2, apartado a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 389.2.a) de este reglamento prescribirán a los quince años; las graves y las muy graves tipificadas en los artículos 158.2, apartados b), c) y d) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y mismas letras del 389.2 de este reglamento, a los seis años; y las leves, a los dos años, contados desde la finalización de las obras o de la actividad (artículo 159.1 de la LSG).

2. Las sanciones urbanísticas impuestas por faltas muy graves prescribirán a los cinco años, las impuestas por faltas graves a los tres años y las impuestas por faltas leves al año. El cómputo del plazo de prescripción de las sanciones se iniciará a partir del día siguiente a que la misma adquiriese firmeza en vía administrativa (artículo 159.2 de la LSG).

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registral o físicamente.

Se presume que las parcelaciones urbanísticas ilegales son, en todo caso, infracciones urbanísticas continuadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 377.1.

Artículo 391. Personas responsables.

1. En las obras que se hayan ejecutado sin título habilitante o con inobservancia de sus condiciones serán sancionadas por infracción urbanística las personas físicas o jurídicas



www.civil-mercantil.com

responsables de las mismas en calidad de promotor de las obras, propietario de los terrenos o empresario de las obras, los técnicos redactores del proyecto y los directores de las obras (artículo 160.1 de la LSG).

2. En las obras amparadas en una licencia constitutivas de infracción urbanística grave o muy grave serán igualmente sancionados las autoridades o miembros de la corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles o cuando estos fueran desfavorables en razón de aquella infracción (artículo 160.2 de la LSG).

3. Las personas jurídicas responderán económicamente de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente (artículo 160.3 de la LSG).

En caso de que el cumplimiento de los deberes legales corresponda a varias personas conjuntamente, estas personas responderán solidariamente de la infracción que hubiesen cometido y de la sanción que les hubiera correspondido.

En los supuestos en los que se hubiese instruido expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, la persona responsable será sancionada acumulativamente por cada infracción urbanística cometida.

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

6. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley 2/2016, do 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 160.4 de la LSG).

Artículo 392. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 6.000 euros y como mínimo el 2 % del valor de la obra, instalación o actuación realizada (artículo 161.1.a) de la LSG).

b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros y como mínimo el 20 % del valor de la obra, terrenos, exceso de edificación o actuación realizada (artículo 161.1.b) de la LSG).

c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 a 1.000.000 de euros y como mínimo el 30 % del valor de las obras, terrenos, edificaciones o actuaciones realizadas (artículo 161.1.c) de la LSG).

2. La base para el cálculo de las multas que consistan en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y



www.civil-mercantil.com

el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

3. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes que se relacionan en el artículo siguiente (artículo 161.2 de la LSG).

Asimismo, se atenderá a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado determinara una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo (artículo 161.3 de la LSG).

5. El responsable de la infracción tendrá derecho a una reducción del 90 % de la multa que haya de imponerse en caso de que reponga por sí mismo la realidad física alterada antes de la resolución del procedimiento sancionador.

Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y del presente reglamento se reducirán en su cuantía en un 50 % si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción (artículo 161.4 de la LSG).

6. Las sanciones por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en este reglamento y sin perjuicio de las responsabilidades penales exigibles, en su caso, a los infractores.

Artículo 393. Circunstancias agravantes y atenuantes de la responsabilidad.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración en orden a la paralización de las obras.

b) Prevalerse de la condición de oficio o cargo público para la comisión de la infracción.

c) Utilizar el soborno, la violencia o cualquier otro tipo de coacción contra funcionarios encargados de la protección de la legalidad urbanística.

d) Falsificar documentos que acrediten el fundamento legal de la actuación o alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitimen su actuación urbanística.

e) Aprovechar en beneficio propio una grave necesidad pública o de los particulares que resulten perjudicados.

f) El incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración en orden a la restauración de la legalidad urbanística, excepto que exista una medida cautelar de suspensión o esta se encuentre pendiente de resolución.



www.civil-mercantil.com

g) Obstaculizar o dificultar las funciones inspectoras y denegar el acceso a los terrenos o construcciones a los funcionarios encargados de las inspecciones.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) La paralización de las obras o el cese de la actividad o el uso, de modo voluntario y tras la pertinente advertencia del agente de la autoridad o de la orden de suspensión inmediata de las obras.

b) Haber procedido el responsable a corregir la situación creada por la comisión de la infracción mediante la ejecución de la orden de demolición o la reposición de los bienes afectados a su estado anterior.

3. Son circunstancias que, según el caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, en atención a la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el hecho de haberla realizado sin consideración alguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad.

4. Cuando concurrieran circunstancias atenuantes y agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

Artículo 394. Sanciones accesorias.

Los sujetos responsables de infracciones muy graves, cuando las acciones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, según los casos, además de con las multas previstas en este título, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cinco años de la posibilidad de obtener subvenciones públicas o crédito oficial y del derecho a disfrutar de beneficios o incentivos fiscales (artículo 162.a) de la LSG).

b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para formalizar contratos con la Administración autonómica y con las administraciones locales de Galicia (artículo 162.b) de la LSG).

c) Publicación en un diario de mayor difusión de la provincia de las sanciones firmes y de la identidad de los sancionados (artículo 162.c) de la LSG).

A los efectos de lo previsto en este apartado, se entiende que las sanciones deberán ser firmes en vía administrativa.

Subsección 2.ª Competencia y procedimiento

Artículo 395. Órganos competentes.

www.civil-mercantil.com

1. Las autoridades competentes para la imposición de las sanciones serán:

a) Por infracciones muy graves, a partir de 300.000 euros, el Consejo Ejecutivo de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (artículo 163.1.a) de la LSG).

b) Por infracciones graves cometidas en suelo rústico sin el preceptivo título habilitante o sin la autorización autonómica cuando esta sea exigible de acuerdo con la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y con este reglamento o incumpliendo sus condiciones, y muy graves hasta 300.000 euros, el director de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (artículo 163.1.b) de la LSG).

c) En los demás supuestos, por infracciones graves y leves, el alcalde (artículo 163.1.c) de la LSG).

2. La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística podrá ejercer la competencia para la imposición de sanciones cuando esta le hubiera sido delegada por el titular de la alcaldía (artículo 163.2 de la LSG).

3. Las resoluciones dictadas por los órganos autonómicos indicados ponen fin a la vía administrativa a los efectos de lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 396. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación del procedimiento administrativo (artículo 164.1 de la LSG).

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año, contado desde la fecha de su iniciación.

Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, habrá de iniciarse un nuevo procedimiento sancionador (artículo 164.2 de la LSG).

Artículo 397. Concurrencia con ilícito penal.

1. Cuando con ocasión de la tramitación de un procedimiento sancionador, se desprendieran indicios de que el hecho pudiera ser constitutivo de ilícito penal, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que pudieran incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo en tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme.

Asimismo, el procedimiento se suspenderá cuando el órgano instructor tenga conocimiento de que se está tramitando un proceso judicial penal por los mismos hechos.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, los órganos competentes aprecien que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sean competentes, lo comunicarán al órgano que consideren competente.

TÍTULO VII



www.civil-mercantil.com

Convenios urbanísticos

Artículo 398. Objeto y naturaleza.

1. Los órganos pertenecientes a las administraciones públicas podrán celebrar, siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad urbanística (artículo 165.1 de la LSG).

En todo caso, el proceso para formalizar los convenios promovidos por personas no propietarias de los terrenos deberá contar con la participación necesaria en el procedimiento de las personas propietarias y de todas aquellas que ostenten facultades dominicales sobre los terrenos, en los términos fijados en el presente reglamento.

2. La negociación, formalización y cumplimiento de los convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos pueden tener, entre otros, los siguientes objetivos:

a) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

b) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Los compromisos y deberes asumidos en estos convenios por las personas particulares podrán ser trasladados a las nuevas personas adquirentes de las fincas, que quedarán obligadas a cumplir los deberes establecidos por la legislación de aplicación o que se puedan exigir por los actos de ejecución, y quedarán igualmente subrogadas en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hubieran sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico (artículo 165.3 de la LSG).

Los convenios urbanísticos no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de las personas propietarias afectadas.

5. Estos convenios tendrán carácter administrativo, siendo las cuestiones relativas a su formalización, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción competencia del órgano jurisdiccional contencioso-administrativo (artículo 165.4 de la LSG).

Artículo 399. Convenios urbanísticos de planeamiento.

1. Los convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico (artículo 166 de la LSG).



www.civil-mercantil.com

2. Los convenios sobre planeamiento sólo podrán contener acuerdos o pactos que, afectando única y exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que se deba adoptar en el procedimiento de aprobación o alteración del planeamiento en vigor.

3. El ayuntamiento deberá tramitar la aprobación o la modificación del instrumento o instrumentos de planeamiento a que se hubiera comprometido, pero conservará la plena potestad de planeamiento por razones de interés público. A tal efecto, el convenio sólo vinculará a las partes que lo suscriben para la iniciativa y tramitación del procedimiento correspondiente, en base al acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de solución concretas de ordenación.

En caso de que finalmente no se aprobara el cambio del planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin que pueda comportar enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Artículo 400. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.

1. Los convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento son aquellos que, no afectando a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento (artículo 167 de la LSG).

Afectan única y exclusivamente a las partes que los suscriben y no vinculan la resolución que eventualmente corresponda adoptar respecto de los instrumentos de gestión o ejecución. Del cumplimiento de estos convenios no podrá derivarse en caso alguno, modificación, alteración o dispensa del planeamiento.

2. Los convenios en los que se acuerde, de manera excepcional y en los supuestos previstos por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y por este reglamento, el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento mediante el pago de una cantidad en metálico, incluirán la valoración pericial que corresponda, de conformidad con la normativa vigente en materia de valoraciones urbanísticas, validada expresamente por el personal técnico competente.

Artículo 401. Formalización de los convenios urbanísticos.

1. En todo procedimiento de formalización de un convenio urbanístico promovido por personas particulares que afecte, total o parcialmente, a terrenos propiedad de otras personas o titulares de derechos, la administración actuante que corresponda deberá concederles un trámite de audiencia para que puedan, bien manifestar su opción de adhesión al convenio, o bien presentar las alegaciones que correspondan en defensa de sus derechos e intereses.

En este trámite, el órgano de la Administración actuante deberá informar adecuada y claramente a las personas propietarias o titulares de derechos de que el convenio está sujeto a los límites establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento.

2. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, por un período mínimo de un mes (artículo 168.1 de la LSG).

El anuncio deberá incluir el texto íntegro del convenio o indicar expresamente el lugar o punto de acceso electrónico a una dirección en la que se pueda consultar su contenido íntegro,

www.civil-mercantil.com

y deberá hacer constar la identidad de las partes, que se comprometerán a su firma y, si procede, de todas las personas que hubieran expresado hasta ese momento su intención de adherirse.

Durante todo el período de información pública, el texto íntegro del convenio, que deberá contener su objeto y la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial al que se refiere, deberá:

a) Estar depositado en las dependencias correspondientes de la administración que firme el convenio para que se pueda consultar, junto con el resto del expediente administrativo.

b) Ser accesible directamente, para su consulta, con medios telemáticos, con indicación de la dirección completa de la página web o punto de acceso electrónico oficial que permita localizarlo.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento o de gestión con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo esta a la prevista en el número anterior.

4. Previa información pública, el órgano que hubiese negociado el convenio habrá de elaborar, a la vista de las alegaciones, una propuesta de texto definitivo del convenio, de la cual se dará vista a la persona o personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia (artículo 168.3 de la LSG).

En el supuesto de que se formulen alegaciones, el órgano de la administración que hubiera negociado el convenio, una vez analizadas, deberá ratificar el texto inicial o rectificarlo, dando traslado de la propuesta de texto definitivo a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

Artículo 402. Perfeccionamiento de los convenios urbanísticos.

1. El texto definitivo de los convenios deberá ser ratificado por el órgano competente, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido este plazo sin que el convenio fuera firmado, quedará sin efecto (artículo 168.4 de la LSG).

La formalización deberá realizarse en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

2. Los convenios urbanísticos se perfeccionarán desde su firma, que se deberá realizar, en todo caso, después de la ratificación por la Administración de su texto definitivo. En función del instrumento de planeamiento o de gestión afectado por el convenio, la ratificación corresponde al órgano municipal que tiene atribuida la competencia para su aprobación, con los previos informes técnicos y de legalidad sobre la adecuación del documento que se tiene que ratificar a lo previsto en el presente reglamento.

3. Cuando los convenios urbanísticos prevean entre sus estipulaciones que la Administración perciba alguna cantidad económica, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si la cantidad deriva de la sustitución en metálico del deber de cesión de terrenos con aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en los términos previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este



www.civil-mercantil.com

reglamento, la entrega de la cantidad que corresponda no se podrá exigir ni efectuar hasta la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el que se justifique la sustitución en metálico.

b) Si las aportaciones económicas que se prevén tienen por objeto pagar gastos de urbanización asumidos en virtud del convenio, no se podrán exigir ni efectuar hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación detallada del ámbito de actuación.

c) Cualquier cantidad anticipada que se hubiera entregado antes de las aprobaciones indicadas se considerará de depósito constituido ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedarán afectos al cumplimiento del convenio y las cantidades correspondientes no podrán en ningún caso ser objeto de disposición hasta la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y, si procede, de gestión.

Artículo 403. Publicidad de los convenios.

1. El texto íntegro de los convenios, junto con su acuerdo de aprobación, se publicará en el *Diario Oficial de Galicia*.

2. En todos los municipios existirá un registro de convenios administrativos urbanísticos, en el que se deberá anotar el nombre del convenio, y un archivo de convenios administrativos urbanísticos, en el que se deberá custodiar un ejemplar completo del texto definitivo y, si procede, de su documentación, que deberá incorporar la del plan o la del instrumento de gestión al que se refiere.

El ejemplar custodiado en el archivo indicado da fe, con todos los efectos legales, del contenido del convenio. Cualquier persona tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los que se refiere este artículo y a obtener certificados y copias de las anotaciones que se hagan y de los documentos que se custodien.

3. Los convenios regulados en este capítulo pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria. En particular, los compromisos adquiridos en convenios urbanísticos por las personas propietarias de terrenos y del resto de bienes inmuebles vinculan a las terceras personas adquirentes, en los términos previstos en la legislación vigente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Supresión del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Queda suprimido el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependiente de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segunda. Justificación de la necesidad de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria en el caso de jóvenes agricultores.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 52.3, la justificación de los requisitos recogidos en sus apartados d) y e), determinantes de la necesidad de una vivienda para residencia habitual de los titulares de la explotación agropecuaria en el supuesto de jóvenes beneficiarios de ayudas a la incorporación a la actividad agraria, podrá efectuarse acreditando

www.civil-mercantil.com

debidamente un plan de viabilidad que determine la sostenibilidad de la explotación agropecuaria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Adaptación del planeamiento.*

Lo dispuesto en este reglamento no será de aplicación obligatoria a cuantos instrumentos de planeamiento urbanístico hubieran iniciado su tramitación con anterioridad a su entrada en vigor, entendiéndose que, a tal efecto, dicha iniciación se produce en el momento de su aprobación inicial.

Segunda. *Desarrollo de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

1. A los efectos de la indicada disposición transitoria primera, se entenderá por planeamiento adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, el aprobado definitivamente de conformidad con la misma y, en todo caso, el planeamiento que al amparo de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, por haber obtenido su aprobación provisional en el momento de su entrada en vigor, continuó su tramitación al amparo de la Ley 9/2002, sin adaptar sus determinaciones a la misma.

El planeamiento aprobado definitivamente en los términos de lo dispuesto en el apartado anterior conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme a las reglas previstas en dicha disposición transitoria primera, con las siguientes salvedades:

a) Al suelo de núcleo rural y a sus áreas de expansión, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que les será aplicable lo previsto en el artículo 63.

Se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, no al régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en el artículo 36.

b) Al suelo rústico se le aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para el suelo rústico, manteniendo, en todo caso, la vigencia de las categorías de suelo contenidas en el planeamiento respectivo.

En consecuencia, el régimen transitorio del suelo rústico de los municipios con planeamiento adaptado a la Ley 9/2002 será, directamente, el previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento, sin que resulten aplicables las mayores limitaciones que, en su caso, pudieran establecerse en el planeamiento, que resultan derogadas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, manteniéndose por el contrario plenamente en vigor las categorías de suelo rústico que se recojan en los planeamientos respectivos.

2. El planeamiento no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, de conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y con arreglo a las siguientes consideraciones:

Al suelo incluido en el ámbito de los núcleos rurales o en las delimitaciones de suelo no urbanizable de núcleo rural, en sus áreas de influencia o tolerancia, se le aplicará íntegramente



www.civil-mercantil.com

lo dispuesto en el planeamiento respectivo, excepto en lo que se refiere a las edificaciones tradicionales existentes, a las que será aplicable lo previsto en el artículo 63.

Se entiende que resultan de aplicación en este caso las mayores limitaciones que se regulen en el planeamiento respectivo, referidas a los parámetros urbanísticos o posibilidades de utilización, no al régimen jurídico general del suelo de núcleo rural, que será, en todo caso, el establecido en el artículo 36.

3. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen del suelo rústico establecido en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, con las siguientes particularidades:

a) Podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado, únicamente cuando reúnan los requisitos establecidos en el artículo 26.1.a).

b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia, pudiendo edificarse de conformidad con lo previsto en las ordenanzas reguladoras de los expedientes de delimitación aprobados o, en su defecto, conforme a lo previsto en las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento provinciales.

Tercera. *Desarrollo de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Primero. *Ámbito de aplicación*

1. Lo previsto en la citada disposición transitoria resulta de aplicación a todas las construcciones e instalaciones destinadas a actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos, existentes en el suelo rústico a 1 de enero de 2003, independientemente de que hubieran contado o no con licencia en ese momento, o que hubieran o no a la regularización prevista en la disposición transitoria décimo primera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Lo señalado en este número no excluye la posibilidad de que, en su caso, puedan acogerse al régimen establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero. En ese caso, las posibilidades de ampliación se ajustarán a las condiciones de edificación contenidas en el artículo 39.c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el planeamiento urbanístico correspondiente.

2. En el caso de que las explotaciones referidas en el apartado anterior estuvieran emplazadas en el suelo de núcleo rural, y considerando que son instalaciones que guardan relación directa con los usos tradicionalmente ligados al asentamiento o dan respuesta a las necesidades de la población residente en él (artículo 25.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero), podrán mantener su actividad.

Las ampliaciones de las explotaciones existentes en ningún caso deberán ser consideradas como nuevas explotaciones, por lo que no resulta aplicable la prohibición de nueva implantación establecida en el artículo 26.1.f) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, siendo el ayuntamiento, en su competencia exclusiva para la formulación del planeamiento, el que determine las condiciones de ampliación. En el caso de que el planeamiento respectivo no las establezca expresamente, resultarán de aplicación las condiciones recogidas en el apartado segundo.

Los planeamientos municipales que incorporan en su ordenanza de suelo de núcleo rural determinaciones análogas a las recogidas en la disposición transitoria 11ª de la Ley



www.civil-mercantil.com

9/2002, de 30 de diciembre, mantendrán su plena vigencia por cuanto alcanzan la consideración de normativa municipal propia.

Las determinaciones correspondientes del planeamiento municipal para el régimen y condiciones de edificación en el suelo de núcleo rural sólo se verán derogadas cuando incluyan determinaciones que constituyan actuaciones incompatibles de conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

3. Se considerarán amparadas en el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016 la ampliación de las explotaciones agroganaderas existentes en suelo de núcleo rural, cuando la parcela en la que se encuentren esté afectada por dos clasificaciones de suelo y la ampliación se efectúe en la parte de la parcela clasificada como suelo rústico.

Segundo. Obras posibles

En estas construcciones podrán permitirse, previa obtención de la licencia urbanística municipal, las siguientes obras y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Obras de conservación y reforma, adoptando las medidas correctoras oportunas para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para mejorar la protección del paisaje.

b) Obras de ampliación, hasta un 50 % del volumen construido originario, teniendo en cuenta que:

1.º El concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones (m³) y está determinado por las condiciones de superficie ocupada en planta por las edificaciones, multiplicada por la correspondiente altura.

2.º Como volumen originario, se considerará el de las construcciones existentes el 1 de enero de 2003. Podrán considerarse todas las edificaciones integrantes de la explotación, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela.

3.º No se computarán las construcciones o instalaciones bajo rasante.

4.º Si con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, se hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe descontarse a los efectos del cumplimiento del límite del 50 % establecido para las ampliaciones.

5.º No resultan de aplicación los parámetros que se regulan en el artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, excepto el límite de la altura de planta baja más 1 piso, con 7 metros de altura de cornisa.

6.º Las exigencias del artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, sólo operan para la implantación de nuevas explotaciones.

7.º En cuanto a la localización de la ampliación, podrá ser incluso en volumen independiente. En todo caso, la ampliación deberá realizarse en la parcela original.

c) Debe mantenerse la actividad de explotación o apoyo a la actividad agropecuaria o forestal.

d) En todos los casos deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar las condiciones sanitarias, para minimizar la incidencia sobre el territorio y para mejorar la protección del paisaje.



www.civil-mercantil.com

Tercero. Régimen ordinario

Sin perjuicio del dispuesto en los dos números anteriores, las explotaciones agroganaderas existentes a 1 de enero de 2003, que se proyecten ampliar en más de un 50 % del volumen originario en esa fecha, siempre podrán acogerse al régimen ordinario establecido en el artículo 39 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, toda vez que lo dispuesto en la letra g) del citado artículo sólo será aplicable a las nuevas explotaciones ganaderas.

Cuarta. Desarrollo de la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. A los efectos de lo previsto en la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, se entiende por asentamiento el establecimiento de un conjunto de edificación o de una actividad económica. En el caso de asentamientos de uso industrial o terciario, lo determinante será el alcance cualitativo de la propia implantación de la que se trate, ya sea por la magnitud superficial del suelo que ocupe o por la propia intensidad de los usos implantados puestos en relación con las características socioeconómicas del ayuntamiento respectivo.

2. Según lo previsto en el apartado 1.a) de la citada disposición transitoria, la edificabilidad total del sector no podrá exceder el doble de la realmente existente a 1 de enero de 2003.

Quinta. Proyectos de ejecución del planeamiento urbanístico en tramitación.

Los proyectos de urbanización, delimitación poligonal, equidistribución, normalización de fincas y expropiación inicialmente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este reglamento podrán continuar tramitándose de conformidad con el contenido, tramitación y demás disposiciones recogidas en el título cuarto de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o adaptarse a lo dispuesto en el presente reglamento. En este último caso sólo será necesario aprobar inicialmente de nuevo el proyecto cuando la adaptación provoque una alteración sustancial de su contenido.

Sexta. Régimen transitorio de los órganos colegiados.

La Comisión Superior de Urbanismo y el Jurado de Expropiación de Galicia deberán adecuar su estructura y funcionamiento a lo previsto en este reglamento en el plazo máximo de tres meses contados a partir de su entrada en vigor y, en todo caso, antes de la primera reunión que celebren.

Séptima. Normas subsidiarias y complementarias provinciales.

Hasta el momento de la aprobación definitiva del plan básico autonómico, seguirán siendo de aplicación las Normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra, aprobadas según el Orden de 14 de mayo de 1991, que hasta ese momento mantendrán su vigencia.

ANEXO I

DEFINICIONES



www.civil-mercantil.com

1. Definiciones básicas.

a) Modelo territorial: plasmación de la estrategia de desarrollo urbanístico del plan general, materializada en la estructura general y orgánica del territorio objeto del planeamiento. Conformar la propuesta básica de desarrollo socio-urbanístico del municipio, así como de la estructura territorial propuesta por un plan general.

b) Clasificación: determinación con la cual el planeamiento establece un diferenciado régimen urbanístico del suelo, distinguiéndose las cuatro clases siguientes: suelo urbano, suelo de núcleo rural, suelo urbanizable y suelo rústico.

c) Categorización: determinación con la cual el planeamiento identifica diferentes tipos de regulación integrados en las clases de suelo, bien por especialidades en su régimen, bien por las características del suelo que justifican un régimen diversificado de aplicación.

Las categorías establecidas en el suelo urbano son suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado; en el suelo de núcleo rural suelo de núcleo rural tradicional y suelo de núcleo rural común, y en el suelo rústico, suelo rústico de protección ordinaria y suelo rústico de especial protección.

Dentro del suelo rústico de especial protección se distinguen las subcategorías de suelo rústico de especial protección agropecuaria, forestal, de las aguas, de costas, de infraestructuras, de espacios naturales, paisajística y patrimonial.

d) Calificación: determinación con la que el planeamiento establece un determinado uso, global o pormenorizado, una intensidad de uso o edificabilidad o, en su caso, unas condiciones de la edificación que definan el volumen edificable, y/o una determinada tipología edificatoria, para el suelo.

e) Ordenación general o estructural: conjunto de determinaciones que definen la estructura general y las directrices básicas constituyentes del modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado por el planeamiento municipal y que comprenden los asentamientos de usos residenciales y productivos, el sistema general de infraestructuras de comunicaciones, el sistema general de infraestructuras de redes de servicios, el sistema general de espacios libres y zonas verdes y el sistema general de equipamientos, que satisfacen las demandas urbanas en el ámbito completo del municipio, así como el resto de las determinaciones establecidas en este reglamento para el ámbito municipal.

f) Ordenación detallada o pormenorizada: conjunto de determinaciones que definen detalladamente las condiciones de uso y edificación, así como las relativas al sistema local de infraestructuras de comunicaciones, el sistema local de infraestructuras de redes de servicios, el sistema local de espacios libres y zonas verdes y el sistema local de equipamientos, aplicables a una parcela o ámbito espacial de ordenación urbana concreto. La establece bien el planeamiento general bien el planeamiento de desarrollo, y comprende las determinaciones establecidas en este reglamento para dichos ámbitos.

g) Sector: ámbito de planeamiento para el establecimiento de la ordenación detallada en el suelo urbanizable.

h) Ámbito de suelo urbano no consolidado: ámbito de planeamiento para el establecimiento de la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

i) Área de reparto: superficie de suelo delimitada por el planeamiento, con la finalidad de que todos los propietarios de terrenos integrados en ese determinado ámbito territorial tengan derecho a un mismo aprovechamiento tipo. El plan podrá adscribir o no a cada área de reparto los sistemas generales que considere, a efectos de su gestión.



www.civil-mercantil.com

j) Zona de ordenación urbana: área que presenta un tejido urbano característico y diferenciado y que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística u ordenanza.

2. Definiciones relativas al uso del suelo.

A los efectos de la asignación de usos establecida por el planeamiento urbanístico, se entiende por:

a) Uso global: uso genérico asignado por el plan general a un ámbito o sector, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

El uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio plan general o por algún instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales, y que el plan general o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta.

c) Uso permitido: uso que se ajusta a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. Los usos permitidos podrán ser mayoritario o principal, complementarios o compatibles.

d) Uso mayoritario o principal: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

e) Usos complementarios: usos permitidos cuya implantación viene determinada, como demanda del uso principal y en una proporcionada relación con este, por exigencia de la normativa urbanística, sectorial o del propio planeamiento.

f) Usos compatibles: usos permitidos que el planeamiento considera que, en determinada proporción, pueden sustituir al principal sin que este pierda su carácter, es decir, que siga contando con la mayor superficie edificable.

g) Usos prohibidos: usos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

h) Uso preexistente: el uso ya materializado en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

i) Uso característico: uso mayoritario de los integrados en una misma área de reparto, en un ámbito o en un sector. Será el considerado de referencia para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento tipo cuando corresponda.

3. Definición de los usos según sus características funcionales.

3.1. Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolla una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar: aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (adosadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola unidad familiar, localizadas en una única parcela, con acceso independiente.

b) Colectivo: aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las viviendas.



www.civil-mercantil.com

c) Protegido: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la administración competente.

3.2. Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- Comercial: aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o a la prestación de servicios a particulares. Se distinguen las grandes superficies comerciales de las convencionales, en virtud de su normativa específica.

- Oficinas: aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

- Recreativo: aquel uso que comprende las actividades vinculadas al ocio y el esparcimiento en general.

- Hotelero: aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

3.3. Se define cómo industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Productivo: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, custodia y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

c) Logístico: aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

3.4. Se define cómo dotacional aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Infraestructuras de comunicación: aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

1.º Viario: aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, y los aparcamientos.

2.º Aeroportuario: aquel que identifica el suelo reservado en relación con la navegación aérea.



www.civil-mercantil.com

3.º Ferroviario: aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria, a las estaciones y a los espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros y viajeras.

4.º Fluvial: aquel que identifica el suelo reservado al transporte fluvial, así como los puertos deportivos fluviales y actividades directamente relacionadas.

5.º Portuario: aquel que identifica el suelo reservado en relación con la navegación y la señalización marítima.

b) Servicios urbanos: aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Espacios libres y zonas verdes: aquel uso que comprende los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como áreas de juego, jardines, paseos peatonales y parques.

1.º Plazas y áreas peatonales: espacios libres urbanos, caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.

2.º Paseos peatonales: zonas verdes de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y a la estancia de las personas.

3.º Áreas de juego: zonas verdes localizadas al aire libre y dotadas del mobiliario y características adecuadas para ser destinadas a juegos infantiles o deporte al aire libre.

4.º Parques y jardines: zonas verdes caracterizadas por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinadas y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.

d) Equipamientos: aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de los ciudadanos, distinguiendo:

1.º Sanitario-asistencial: aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social.

2.º Educativo: aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual: centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.

3.º Cultural: aquel que comprende las actividades de índole cultural como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad.

4.º Deportivo: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

5.º Administrativo-institucional: aquel uso que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y de análoga finalidad.

6.º Servicios públicos: aquel que comprende instalaciones relacionadas con servicios públicos como protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.

7.º Dotacional múltiple: calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se le asigne un uso específico en el momento de la gestión del instrumento de planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.



www.civil-mercantil.com

3.5. Otros usos: aquellos que, a criterio del redactor, y de forma justificada, se podrán establecer según sus características funcionales específicas, en un segundo nivel de pormenorización.

4. Definiciones relativas a la edificabilidad y al aprovechamiento urbanístico.

a) Superficie edificable: superficie construible máxima en una parcela, ámbito, o sector, referida a los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

b) Edificabilidad o índice de edificabilidad bruta: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, ámbito o sector.

c) Edificabilidad o índice de edificabilidad neta: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

d) Aprovechamiento tipo: edificabilidad unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

e) Aprovechamiento general: aprovechamiento del área de reparto resultado del cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de la misma y la superficie total del área, incluidos los terrenos de los sistemas generales adscritos a ella y excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.

5. Definiciones sobre la parcela o finca.

a) Parcela o finca: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente.

b) Solar: superficie de suelo urbano legalmente dividida y apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.

c) Superficie bruta: superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

d) Superficie neta: superficie de la parcela resultante de deducir de la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos (cesiones).

e) Cesión: parte de un ámbito o parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa al ejercicio de las facultades urbanísticas atribuidas a dicho ámbito o parcela por el planeamiento.

f) Alineación: línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

g) Línea de edificación: línea de intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

h) Ancho de vía: distancia más corta entre las alineaciones que delimitan un viario.

i) Eje de la vía: línea imaginaria equidistante de las alineaciones que la definen.

j) Parcela mínima: la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.



www.civil-mercantil.com

k) Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, laterales y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

l) Lindero frontal o frente de parcela: el lindero que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

6. Definiciones sobre la posición de la edificación.

a) Ocupación de parcela: porcentaje máximo de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, referida a la superficie neta de la misma.

b) Retranqueo: separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distinguen retranqueo frontal, lateral y trasero, segundo el lindero del que se trate.

c) Fondo edificable: dimensión lineal máxima que puede alcanzar la profundidad de una edificación, medida perpendicularmente a la alineación del vial o a la de la fachada que se adopten como referencia.

d) Separación entre edificaciones: distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

e) Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores del cerramiento de las edificaciones, exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados. A los efectos de delimitación de la edificación, se consideran los correspondientes tanto a las fachadas principales como a las medianeras.

7. Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación.

- Rasante: cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

- Cota de referencia o de origen: rasante del punto que el planeamiento define para una alineación o línea de edificación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.

- Altura de coronación o del edificio: distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

- Altura de cornisa: distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

- Altura de planta: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de planta: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

- Bajo cubierta: volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

- Volumen de la edificación: espacio delimitado por los paramentos exteriores de una construcción, edificación o instalación, independientemente de que su interior pueda estar vinculado a un uso determinado o sea un espacio no utilizable.

No computarán como aumento de volumen:



www.civil-mercantil.com

1.º Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que ya estén cubiertos y cerrados por tres orientaciones, que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2.º La instalación de toldos sobre lo terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cierres laterales.

3.º Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:

- La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.

- Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección contra incendios.

- Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación.

- Las actuaciones de mejora de la envolvente que se realicen para reducir la demanda energética en edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

- Cuerpos volados o vuelos: cuerpos cerrados o abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

- Elementos salientes: elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan el volumen de la edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

- Pendiente de cubierta: inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

- Sótano: planta de la edificación, situada por debajo de otra planta, en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada, ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

- Semisótano: planta de la edificación ubicada por debajo de la planta baja, en la que la distancia vertical desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en el que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada, ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

Cuando dicha distancia exceda de 1 metro, se considerará planta baja.

- Planta baja: planta de la edificación donde la distancia vertical entre la cara superior de su forjado de suelo y el nivel de la rasante ubicada por debajo de aquel no excede de 1 metro, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior.

Cuando dicha distancia exceda de 1 metro, se considerará planta piso o alta.

- Planta piso o alta: cada una de las plantas ubicadas por encima de la planta baja.

8. Definiciones sobre la tipología de la edificación.

a) Edificación exenta o aislada: aquella cuyos paramentos no colindan con ninguna otra edificación.

b) Edificación adosada: aquella cuyos paramentos colindan con alguna otra edificación.



www.civil-mercantil.com

c) Edificación auxiliar: aquella vinculada a otra edificación ubicada en la misma parcela que no puede ser segregada ni utilizada independientemente de aquella por terceros.

9. Definiciones sobre intervenciones en la edificación.

a) Obras menores: aquellas obras de técnica simple y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.

b) Obras de mantenimiento: actividades cotidianas, continuas o periódicas, de escasa complejidad técnica realizadas sobre el soporte material del inmueble para que se mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.

c) Obras de conservación: medidas y acciones dirigidas a que los inmuebles conserven sus características y sus elementos en adecuadas condiciones, que no afecten a su funcionalidad, a sus características formales o a su soporte estructural, por lo que no supondrán la sustitución o la alteración de sus principales elementos estructurales o de diseño.

d) Obras de rehabilitación: acciones y medidas que tengan por objeto permitir la recuperación de un uso original perdido o la implantación de un nuevo uso compatible con el inmueble.

e) Obras de reforma: intervenciones que, pudiendo realizarse dentro y/o fuera de una edificación, conllevan la sustitución o transformación de materiales, elementos o partes de los mismos, alterando o no su estructura y volumetría.

f) Obras de reconstrucción: acción destinada a completar un estado previo del inmueble arruinado utilizando como base partes originales de este cuya autenticidad pueda acreditarse.

g) Obras de demolición: acciones destinadas al derribo o desaparición total o parcial de una construcción existente por cualquier causa. No tendrá la consideración de demolición parcial el derribo de los elementos estrictamente necesarios para realizar las actuaciones de conservación, rehabilitación, reforma y reconstrucción, siempre que se realicen simultáneamente en el mismo proyecto de obra.

ANEXO II

INFORMES SECTORIALES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

En las tablas contenidas en este anexo se recogen, orientativamente, los informes que se deben solicitar en la tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento de la aprobación de este reglamento, sin perjuicio de posteriores modificaciones o de la aprobación de otras normativas sectoriales.

Tablas para la solicitud de informes sectoriales en la tramitación de los instrumentos de planeamiento:

• Tabla 1. Informes a solicitar en la tramitación de los planes generales del ordenación municipal, en sus revisiones y modificaciones y en los planes básicos autonómico y municipales:



MOMENTO DE LA SOLICITUD	ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOLICITUD	CONDICIÓN QUE EXIGE EL INFORME	NORMA QUE EXIGE EL INFORME	INFORME EXIGIDO
Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el término municipal existan bienes de interés cultural de titularidad del Estado, adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del patrimonio nacional.	Artículos 6 y 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español.	Informe del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.
		Cuando en el término municipal existan terrenos, edificaciones y instalaciones afectos a la defensa nacional.	Disposición adicional segunda del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.	Informe del Ministerio de Defensa.
		Cuando en el término municipal existan costas.	Artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
		Cuando en el término municipal existan afecciones de carreteras estatales o de sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia.	Artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.	Informe del Ministerio de Fomento.
Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el término municipal existan terrenos previstos para los proyectos, obras y infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los planes hidrológicos de cuenca o en el Plan hidrológico nacional.	Artículo 128 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas.	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.



www.civil-mercantil.com

		Cuando en el término municipal existan líneas ferroviarias o tramos de las mismas, elementos de la infraestructura ferroviaria o zonas de servicio ferroviario.	Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.	Informe del Ministerio de Fomento.
		Cuando en el término municipal existan ámbitos afectados por servidumbres acústicas.	Artículo 11 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.	Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura.
		Cuando en el término municipal existan aeropuertos de interés general, zonas de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de navegación aérea.	Disposición adicional segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.	Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan costas.	Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.	Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



		Cuando en el ámbito existan zonas afectadas por servidumbres acústicas.	Artículo 5.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.	Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura.
Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	En todo caso.	Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, y artículo 68 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.	Informe de la Delegación del Gobierno.
			Artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas, y artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.	Informe de la confederación hidrográfica sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal.
Tras la aprobación inicial del instrumento de	Administración del Estado	En todo caso.	Artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones.	Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.



www.civil-mercantil.com

planeamiento		Cuando en el ámbito existan fábricas de explosivos, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos.	Artículo 44 del Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos y la instrucción técnica complementaria número 11 (Normas de diseño y emplazamiento para fábricas, talleres y depósitos).	Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
		Cuando en el ámbito existan planes que alteren el trazado de una canalización de gas ya existente.	Artículo 106 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.	Informe de la Dirección General de Política Energética y Minas u órgano autonómico que resulte competente.
		Cuando en el ámbito existan puertos de titularidad estatal.	Artículo 56.1 del Real decreto legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de puertos del Estado y de la marina mercante.	Informe de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros cuando existan afecciones al servicio de señalización marítima.



Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el ámbito existan pirotecnias, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería.	Artículos 24 y 79 del Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería e instrucción técnica complementaria número 9 (Normas de diseño y emplazamiento para talleres y depósitos).	Informe del Ministerio de Industria, Energía y Minas.
	Administración de la Comunidad Autónoma	En todo caso.	Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Agencia Gallega de Infraestructuras.
			Artículo 34.2 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.	Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
			Artículo 39 de la Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia, y artículo 43 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de Augas de Galicia.
			Artículo 47 de la Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de residuos de Galicia, y artículo 46 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental.



Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	En todo caso.	Artículo 66 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia, y artículo 44 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas y 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.	Informe de la Dirección General de Ordenación y Producción Forestal.
			Artículo 7 de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia, y artículo 47 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe del Instituto de Estudios del Territorio.
			Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Diputación Provincial.
			Disposición adicional quinta de la Ley 5/2007, de 7 de mayo, de emergencias de Galicia.	Remisión a la Dirección General de Emergencias e Interior, para que valore la necesidad de solicitar el Informe de la Comisión Gallega de Protección Civil.
		Cuando en el término municipal existan terrenos incluidos en la Red Natura 2000.	Artículo 59.3 del anexo II del Plan director de la Red Natura 2000 de Galicia y artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.	Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza.



Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el término municipal existan afecciones relevantes a la actividad industrial o se prevea la creación de áreas o polígonos industriales que incidan de manera relevante en el tejido industrial gallego.	Artículo 51 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial.	Informe de la Consellería de Economía, Empleo y Industria.
		Cuando en el término municipal existan reservas de sonidos de origen natural o planes de conservación y medidas establecidas al amparo del artículo 21 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.	Artículo 5.4 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.	Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza.
		Cuando en el término municipal se redelimiten los corredores previstos en el Plan de ordenación del litoral.	Artículo 14 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia.	Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental.
		Cuando en el término municipal existan adaptaciones de los suelos al Plan de ordenación del litoral.	Artículo 102 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia, y artículo 50 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
		Cuando en el término municipal existan afecciones a la minería.	Disposición final cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	Informe de la Dirección General de Energía y Minas.



Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el término municipal existan puertos e instalaciones portuarias de competencia autonómica.	Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Puertos de Galicia.	Informe de Puertos de Galicia.
		Cuando en el término municipal exista la necesidad de propuesta alternativa a itinerarios peatonales adaptados, en los términos indicados en el artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.	Artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y artículo 49 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe del Consejo Autonómico para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.
Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el término municipal existan costas.	Artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el término municipal existan costas.	Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.	Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

• Tabla 2. Informes a solicitar en la tramitación de los instrumentos de desarrollo de los planes generales del ordenación municipal y en sus modificaciones:

MOMENTO DE LA SOLICITUD	ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOLICITUD	CONDICIÓN QUE EXIGE EL INFORME	NORMA QUE EXIGE EL INFORME	INFORME EXIGIDO



Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el ámbito existan bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del patrimonio nacional.	Artículos 6 y 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español.	Informe del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.
		Cuando en el ámbito existan terrenos, edificaciones e instalaciones afectos a la defensa nacional.	Disposición adicional segunda del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.	Informe del Ministerio de Defensa.
		Cuando en el ámbito existan costas.	Artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
		Cuando en el ámbito existan afecciones de carreteras estatales o de sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia.	Artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.	Informe del Ministerio de Fomento.
		Cuando en el ámbito existan ámbitos afectados por servidumbres acústicas.	Artículo 11 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.	Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura.
Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el ámbito existan terrenos previstos para los proyectos, obras y infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los planes hidrológicos de cuenca, o en el Plan hidrológico nacional.	Artículo 128 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas.	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.



www.civil-mercantil.com

		Cuando en el ámbito existan tramos de líneas ferroviarias, elementos de la infraestructura ferroviaria o zonas de servicio ferroviario.	Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.	Informe del Ministerio de Fomento.
		Cuando en el ámbito existan aeropuertos de interés general, zonas de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de navegación aérea.	Disposición adicional segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.	Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan costas.	Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.	Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
Con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan zonas afectados por servidumbres acústicas.	Artículo 5.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.	Informe del órgano sustantivo competente de la infraestructura.



Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	En todo caso.	Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas; artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos; artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, y artículo 68 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.	Informe de la Delegación del Gobierno.
			Artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas, y artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 2/2016 del suelo y rehabilitación urbana.	Informe de la confederación hidrográfica sobre cuyas cuencas se extiende el término municipal en el que se encuentra el ámbito.
Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el ámbito existan planes que alteren el trazado de una canalización de gas ya existente.	Artículo 106 del Real decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.	Informe de la Dirección General de Política Energética y Minas u órgano autónomo que resulte competente.
		Cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.	Artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones.	Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.



www.civil-mercantil.com

		<p>Cuando en el ámbito existan fábricas de explosivos, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos.</p>	<p>Artículo 44 del Real decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos y la instrucción técnica complementaria número 11 (Normas de diseño y emplazamiento para fábricas, talleres y depósitos).</p>	<p>Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.</p>
		<p>Cuando en el ámbito existan puertos de titularidad estatal.</p>	<p>Artículo 56.1 del Real decreto legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de puertos del Estado y de la marina mercante.</p>	<p>Informe de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros cuando existan afecciones al servicio de señalización marítima.</p>
<p>Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento</p>	<p>Administración del Estado</p>	<p>Cuando en el ámbito existan pirotecnias, cuando el planeamiento pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias reguladas en el Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería.</p>	<p>Artículos 24 y 79 del Real decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería e instrucción técnica complementaria número 9 (Normas de diseño y emplazamiento para talleres y depósitos).</p>	<p>Informe del Ministerio de Industria, Energía y Minas.</p>



www.civil-mercantil.com

	Administración de la Comunidad Autónoma	En todo caso, salvo que se trate de instrumentos de desarrollo parcial de ámbitos limitados en los que la Administración local respectiva certifique la constancia de la inexistencia de bienes integrantes del patrimonio cultural de Galicia, basada en informes previos, con una antigüedad inferior a cinco años, de la consellería competente en materia de patrimonio cultural relativos a otros planes, programas y proyectos que afecten a la totalidad del ámbito que se pretende ordenar e incluyan un estudio completo del patrimonio cultural.	Artículo 34.3 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.	Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando afecte a carreteras existentes o a las actuaciones previstas en los planes de carreteras vigentes.	Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Agencia Gallega de Infraestructuras.
		En el caso de aprobación y modificación de los planes parciales y especiales que contengan determinaciones con el mismo objeto que los planes regulados en la Ley de aguas de Galicia.	Artículo 39 Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia, y artículo 43 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de Augas de Galicia.



www.civil-mercantil.com

		En el caso de planes especiales no previstos en el plan general cuando afecten a un monte o terreno forestal.	Artículo 66 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia, y artículo 44 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.	Informe de la Dirección General de Ordenación y Producción Forestal.
		Cuando incluyan suelos contaminados.	Artículo 47 de la Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de residuos de Galicia, y artículo 46 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental.
		En el caso de que afecte a una carretera de su titularidad.	Artículo 23.2 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de carreteras de Galicia, y artículo 42 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Diputación Provincial.
Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan afecciones relevantes a la actividad industrial o se prevea la creación de áreas o polígonos industriales que incidan de manera relevante en el tejido industrial gallego.	Artículo 51 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial.	Informe de la Consellería de Economía, Empleo y Industria.
		Cuando en el ámbito existan terrenos incluidos en la Red Natura 2000.	Artículo 59.3 del anexo II del Plan director de la Red Natura 2000 de Galicia y artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.	Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza.
		Cuando en el ámbito existan reservas de sonidos de origen natural o planes de conservación y medidas establecidas al amparo del artículo 21 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.	Artículo 5.3 del Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.	Informe de la Dirección General de Conservación de la Naturaleza.



		Cuando en el ámbito se redelimiten los corredores previstos en el Plan de ordenación del litoral.	Artículo 14 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia.	Informe de la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental.
Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan adaptaciones de los suelos al Plan de ordenación del litoral.	Artículo 102 del Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de ordenación del litoral de Galicia, y artículo 50 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
		Cuando en el ámbito exista la necesidad de propuesta alternativa a itinerarios peatonales adaptados, en los términos indicados en el artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.	Artículo 16 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y artículo 49 de la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	Informe del Consejo Autonómico para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras.
		Cuando en el ámbito existan afecciones a la minería.	Disposición final cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	Informe de la Dirección General de Energía y Minas.
		En el supuesto de planes de obras o instalaciones portuarias y de sus ampliaciones o planes especiales de ordenación portuaria cuyo contenido sea de naturaleza pesquera.	Artículo 7.3.e) de la Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Puertos de Galicia.	Informe de la Consellería del Mar.



Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan puertos y instalaciones portuarias de competencia autonómica.	Ley 5/1994, de 29 de noviembre, de creación del ente público Puertos de Galicia.	Informe de Puertos de Galicia.
Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	Cuando en el ámbito existan costas.	Artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.	Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
	Administración de la Comunidad Autónoma	Cuando en el ámbito existan costas.	Artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, de competencias autonómicas en el zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.	Informe de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
		En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.	Artículo 75.1.e) de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia.	Informe del órgano competente en materia de urbanismo.
Carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento	Administración de la Comunidad Autónoma	En el supuesto de planes especiales del ordenación de los sistemas generales portuarios.	Artículo 56.2 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la marina mercante.	Informe de la autoridad portuaria.
Tras la aprobación provisional del instrumento de planeamiento	Administración del Estado	En el supuesto de planes especiales del ordenación de los sistemas generales aeroportuarios.	Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.	Informe de Aena.

ANEXO III

FICHA RESUMEN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

La ficha modelo contenida en este anexo, convenientemente cumplimentada, deberá ser incorporada a la documentación del plan general del ordenación municipal en el correspondiente anexo síntesis de su memoria justificativa.

FICHA RESUMEN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	
1. DATOS: GENERALES DEL AYUNTAMIENTO	
AYUNTAMIENTO	



PROVINCIA				
NÚMERO DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN				
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL (km ²)				
POBLACIÓN TOTAL DEL AYUNTAMIENTO (habitantes)				
DENSIDAD DE POBLACIÓN (habitantes/m ²)				
2. DATOS: TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL				
PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL				
NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN EN LA TRAMITACIÓN				
FECHA DE CONTRATACIÓN DEL PGOM				
FECHA DE APROBACIÓN INICIAL				
FECHA DE APROBACIÓN PROVISIONAL				
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA				
3. DATOS: CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO				
SUPERFICIE POR CLASES DE SUELO	Clase-categoría del suelo	(km ²)	%	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
	SUELO URBANIZABLE			
SUPERFICIE POR CLASES DE SUELO	Clase-categoría del suelo	(km ²)	%	
	SUELO DE NÚCLEO RURAL COMÚN			
	SUELO DE NÚCLEO RURAL TRADICIONAL			
	SUELO RÚSTICO	PROTECCIÓN ORDINARIA		
		ESPECIAL PROTECCIÓN		
		ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA		
		ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL		
		ESPECIAL PROTECCIÓN DE AGUAS		
		ESPECIAL PROTECCIÓN DE COSTAS		
		ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		
		ESPECIAL PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES		
		ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA		
	ESPECIAL PROTECCIÓN PATRIMONIAL			
TOTAL				
AYUNTAMIENTOS LÍMITROFES	AYUNTAMIENTO	PLANEAMIENTO VIGENTE		
4. DATOS: RELATIVOS A LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN				
NÚMERO DE NÚCLEOS RURALES DELIMITADOS				
NÚMERO DE NÚCLEOS URBANOS DELIMITADOS				
ÁREAS DE RECALIFICACIÓN RECONOCIDAS				

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO		
5. DATOS: RELATIVOS A LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN GENERAL		
FECHA HORIZONTE PROPUESTA PARA EL PGOM		
CAPACIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL DEL PGOM		
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES		
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROPUESTAS		
NÚMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS EN CADA TIPO DE SUELO	EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
	EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS EN CADA TIPO DE SUELO	EN SUELO DE NÚCLEO RURAL	
	EN SUELO URBANIZABLE	
SUELOS URBANIZABLES PREVISTOS	USO RESIDENCIAL/HOTELERO	
SUELOS URBANIZABLES PREVISTOS	USO INDUSTRIAL/TERCIARIO DISTINTO DEL HOTELERO	
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES	EXIGIDA (m ²)	
	PROPUESTA (m ²)	
RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	EXIGIDA (m ²)	
	PROPUESTA (m ²)	
RESERVA DE SUELO PARA PLAZAS DE APARCAMIENTO	EXIGIDA (m ²)	
	PROPUESTA (m ²)	
RESERVA DE ARBOLADO	EXIGIDA (m ²)	
	PROPUESTA (m ²)	
RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	EXIGIDA (m ²)	
	PROPUESTA (m ²)	