

## V. Comunidades Autónomas

### GALICIA

**22248** LEY de 22 de agosto de 1985, de adaptación de la del suelo a Galicia.

I

El artículo 27.3 del Estatuto de Autonomía de Galicia atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de «ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda», ejerciéndose, en este caso, la potestad legislativa en los términos previstos en el artículo 37.2 del Estatuto.

En el ejercicio de esta facultad no se propone, sin embargo, la sustitución en bloque del régimen general establecido por la Ley del Suelo, respetándose el esquema de ordenación contenido en la legislación estatal, modificándose y desarrollando aquellos aspectos concretos en los que, por la generalidad y abstracción de los preceptos, se presentan dificultades de aplicación a un territorio como el gallego, con peculiaridades muy singulares con respecto del territorio nacional.

Por tanto, la presente Ley se configura como la Ley de adaptación a Galicia en el régimen general, aplicándose éste supletoriamente en todo lo no previsto expresamente en aquella. Esta adaptación se basa en la experiencia adquirida por las Instituciones gallegas en el ejercicio de las competencias urbanísticas, que les fueron transferidas aún en fase preautonómica por el Real Decreto 212/1979, de 26 de enero, y posteriormente, ya en fase autonómica, por el Real Decreto 2424/1982, de 24 de julio, lo que proporcionó un conocimiento directo de los problemas reales que plantea en Galicia la aplicación de la legislación vigente, y resaltó, al mismo tiempo, la oportunidad de promulgar la presente Ley para la pronta y eficaz solución de esos problemas.

#### II

Galicia cuenta con 312 municipios, de los cuales, con datos del censo de 1981, sólo 59 tienen más de 10.000 habitantes. Dentro de este grupo sólo siete (La Coruña, Lugo, Orense, Pontevedra, Ferrol, Santiago y Vigo) tienen más de 50.000 habitantes; cinco tienen entre 25.000 y 35.000; cuatro entre 20.000 y 25.000; 10 entre 15.000 y 20.000, y 32 Municipios entre 10.000 y 15.000 habitantes.

De los 253 municipios restantes, tres tienen menos de 1.000 habitantes, 148 entre 1.000 y 5.000 (que significa más del 50 por 100 del total) y 102 entre 5.000 y 10.000 habitantes.

En cuanto a los núcleos, utilizando el censo de 1981, resulta que de los 63.022 existentes en España, en Galicia se encuentran 31.894, lo que significa un poco más del 50 por 100. De este número solamente 10 tienen más de 10.000 habitantes, 16 tienen entre 5.000 y 10.000, 124 entre 1.000 y 5.000, 208 entre 500 y 1.000, y 31.536 menos de 500 habitantes, es decir, el 1 por 100 aproximadamente de los núcleos de población existentes en Galicia tiene más de 500 habitantes.

De éstos, 9.780 tienen entre 500 y 50 habitantes, por lo que el número de aldeas o lugares tradicionales del orden de 10 casas (50 habitantes) será el resto, es decir, 21.756, casi el 70 por 100.

Por otra parte, el arraigo de la propiedad es uno de los rasgos característicos de la idiosincrasia popular, y la individualidad una de las características de nuestras gentes, por lo que nos encontramos con uno de los preceptos de la Ley en abierta confrontación con estas características, que alcanzan sus más altas cotas diferenciadoras en el medio rural, ya que es en él donde más inciden las condiciones especiales del medio físico, la diferente utilización, división y significado de la tierra, la distinta forma del asentamiento poblacional y todas aquellas notas que provocan que nuestra realidad urbanística sea atípica.

Al estudio detallado del medio rural, comarca, parroquia y núcleo de población, que constituyen los principales elementos conformadores de nuestro territorio, se obliga desde el articulado de esta Ley a los futuros planes de ordenación gallegos. Se trata, pues, de que los planes y normas dediquen una superior proporción

de sus esfuerzos al estudio del medio rural a fin de conservar y mejorar sus valores potenciadores intrínsecos, no dejándose las superficies del territorio no ocupadas por el hecho urbano como residuales del mismo. Se trastioca, por tanto, una visión de un territorio mero continente de realidades urbanas, espíritu inspirador de la Ley del Suelo de 1956 y su Reforma de 1975, de un territorio protagonista, del que la ciudad es un elemento importante, pero el peso relativo ha de venir referido al de los demás componentes: zonas de protección, zonas de potencialidad productiva, suelo no urbanizable, núcleos de población, sistema de comunicaciones, organización parroquial y estructura comarcal.

Estudiando, por tanto, el modelo de asentamiento poblacional existente y sus elementos constitutivos, los planes y normas entrarán en la ordenación y desarrollo de los núcleos de población, a fin de determinar la preceptiva clasificación del suelo, que se flexibiliza para los rurales tradicionales, endureciéndose por el contrario las condiciones para edificar fuera de los núcleos, cualquiera que sea su tipo, en el convencimiento de que las mejores localizaciones geográficas para los asentamientos humanos están en Galicia, ya utilizadas, siendo conveniente limitar el esparcimiento, que no dispersión, al objeto de evitar la progresiva degradación del medio natural que provoca el asentamiento indiscriminado de viviendas unifamiliares en el medio agrícola, no destinado preferentemente al cultivo del mismo, y asimismo la secuela de la imposibilidad económica de dotar a todas ellas del estándar mínimo de infraestructuras, servicios y equipamientos deseados.

En último lugar colaboran otras medidas, como son el desarrollo y puntualización de las excepciones que los artículos 85 y 86 contienen para la edificación en el suelo urbanizable no programado y en el suelo no urbanizable.

Al objeto de posibilitar un adecuado tratamiento de las necesidades urbanísticas de los núcleos de población se desarrolla la figura del Plan Especial de Mejora del Medio con gran flexibilidad y potencialidad de utilización.

#### III

Es sabido que en Galicia la propiedad de la tierra está exhaustivamente dividida, lo que, unido al apego que a la misma siente el gallego, plantea numerosas disfunciones a la hora de ejecutar un planeamiento urbanístico que no partiera de considerar este elemento como determinante de su gestación.

La Ley pretende la consecución de planes de ordenación realistas y ejecutables, al ser su plasmación práctica lo que en definitiva importa, no la mera expresión de voluntades en unos documentos de imposible ejecución real.

En esta línea se clarificará y desarrollará el papel del programa en los planes generales y se establece la posibilidad de diseñar un «Orden de Prioridades» para las normas subsidiarias municipales, así como se clarifica el papel de los sistemas generales en los presupuestos generales y normas subsidiarias, de manera que estas determinaciones básicas puedan servir al fin para el que se concibieron. Asimismo, en la búsqueda del realismo se obliga a los planes a justificar sus previsiones en un estudio económico-financiero riguroso, creándose también para las normas la figura de la evaluación económica.

Al objeto de permitir una más ajustada intervención de los planes y normas en el suelo urbano de los cascos consolidados, se clarificará qué dotaciones estarán al servicio de un polígono o unidad de actuación, resultando, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita, y se permite que estas dotaciones sean atribuibles a unidades urbanas no necesariamente ligadas físicamente.

Respecto a las zonas de nuevo crecimiento de las ciudades se permite para el suelo urbanizable programado la utilización de una técnica reducida para el aprovechamiento medio que, sin renunciar a las ventajas de este procedimiento, permita su utilización por aquellos municipios que no dispongan de la suficiente capacidad de gestión que demanda. En la línea, asimismo, de conseguir planes más realistas, se establece la dimensión mínima de la división sectorial al objeto de permitir la consecución de dotaciones urbanísticas utilizables y se fijan las densidades y edificabilidades máximas que puedan establecer los planes para el suelo urbanizable y apto para urbanizar.

## IV

Al caracterizarse el régimen municipal de Galicia por el marcado contraste existente entre los municipios que ya tienen o están próximos a los 30.000 habitantes y los restantes, cuya población y medios personales y materiales de actuación son muy inferiores a los que poseen los primeros, es aconsejable dar un tratamiento diferenciado a las competencias para la aprobación definitiva de los planes y de los instrumentos de compensación y reparcelación en uno y otro grupo de municipios. En este sentido se reforzarán las competencias para la aprobación definitiva en el caso de los primeros.

Para el resto de los Municipios se mantiene el sistema de competencias que para la aprobación definitiva se establece en el vigente texto refundido de la Ley del Suelo de 1976. Sin embargo, con el objeto de fomentar la creación de mancomunidades y agrupaciones basadas en hechos urbanísticos, tendrán las mismas competencias, en cuanto constituyan agrupaciones que superen los 30.000 habitantes.

Al objeto de que todos los Ayuntamientos gallegos cuenten con un instrumento de planeamiento adecuado, se establecen plazos preclusivos para su aprobación inicial, provisional y definitiva, que en caso de incumplimiento de los mismos faculta a la Comisión Provincial de Urbanismo a actuar por subrogación cuando así lo solicite algún interesado, procurando asegurar a la iniciativa privada la intervención cuando sea lesionada por la actividad municipal.

En este mismo sentido se establece un procedimiento para que los particulares insten a la Administración al cumplimiento de los programas de los planes. Estableciéndose asimismo procedimiento para conseguir la coordinación en la ejecución de las infraestructuras desde las vías de interés regional y nacional a las provinciales y municipales.

## V

En lo referente a la protección de la legalidad urbanística se adoptaron medidas tendentes a reforzar los mecanismos de control y los medios de ejecución forzosa de los actos dictados por los órganos administrativos en cumplimiento de sus funciones de intervención en la edificación y uso del suelo.

Se recogen en la Ley los oportunos mecanismos con el fin de potenciar el control de la legalidad urbanística del tráfico inmobiliario y armonizar la realidad urbanística y la registral, así como la posibilidad de que las Entidades financieras exijan la documentación acreditativa de la situación urbanística previamente a la concesión de los créditos hipotecarios.

## VI

Con el fin de velar por la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se establecen una serie de medidas que permitan a los particulares el conocimiento de las determinaciones de los planes urbanísticos en lo que afectan a sus propiedades.

En este sentido se establece la obligatoriedad de la confección de la cédula urbanística por parte de los Ayuntamientos, mancomunidades y agrupaciones, las condiciones y contenido de la publicidad en las urbanizaciones y edificaciones de iniciativa particular, las reclamaciones por incumplimiento del programa de los planes o el orden de prioridades de las normas para los planes parciales, polígonos o unidades de actuación y planes especiales de reforma interior, estableciéndose, asimismo, los casos en los que correspondería la indemnización por las modificaciones de los programas.

Por todo lo cual, el Parlamento de Galicia aprobó, y yo, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo en nombre del Rey, la Ley de adaptación de la del suelo a Galicia.

**TÍTULO PRIMERO****Sobre el planeamiento****CAPÍTULO PRIMERO****DE LOS PLANES GENERALES Y NORMAS SUBSIDIARIAS****SECCION PRIMERA***La clasificación del suelo*

Artículo 1.º 1. Los planes generales y las normas subsidiarias Municipales clasificarán el suelo con arreglo a los criterios legal y reglamentariamente establecidos, teniendo en cuenta las peculiares características de los asentamientos de población en Galicia, su organización parroquial y estructura comarcal.

2. Los planes generales o normas, al establecer el modelo territorial, deberán tener en cuenta la estructura comarcal y garantizar la coordinación de los elementos fundamentales de los respectivos sistemas generales, así como la clasificación y calificación del suelo.

A efectos de coordinación del planeamiento municipal, los Ayuntamientos deberán notificar a los correspondientes municipios limítrofes y de la misma comarca el trámite de información pública de los trabajos a que se refiere el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

**SECCION SEGUNDA***La programación en los planes generales*

Art. 2.º 1. Los planes generales se programarán para su desarrollo en dos etapas de cuatro años, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas y de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos estatales y autonómicos.

2. La programación de los planes generales se deberá referir, de modo diferenciado, a las actuaciones que se prevean en suelo urbano, en suelo urbanizable programado y a la ejecución de los sistemas generales según la estrategia establecida para el desarrollo del plan. A tales efectos, los planes generales deberán establecer programaciones específicas para el suelo urbano, para el urbanizable programado y para los sistemas generales.

Art. 3.º 1. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará de acuerdo con los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del plan general, independientemente de la clasificación del suelo.

2. Sin embargo, las previsiones de realización de los sistemas generales en dos etapas cuatrienales deberán determinar los elementos de aquellos que el plan incluya en el programa, indicándose en éste la clase y categoría del suelo en el que se sitúen, así como los que se tengan que obtener por cesión gratuita mediante el mecanismo del aprovechamiento medio.

**SECCION TERCERA***La declaración de prioridades y de los sistemas generales de las normas subsidiarias*

Art. 4.º 1. Las normas subsidiarias de planeamiento municipal podrán establecer el orden de prioridades necesario para el desarrollo coherente de los sistemas generales y de las áreas urbanizables que se prevean. En este supuesto se deberán señalar las áreas de urbanización prioritaria que, teniendo que desarrollarse en el plazo de cuatro años, deberán contener su división en sectores.

2. En el supuesto que variasen las circunstancias tenidas en cuenta para el establecimiento del orden de prioridades, el Ayuntamiento podrá aprobar la revisión de dicho orden de prioridades siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 158 del Reglamento del Planeamiento.

Art. 5.º Las normas subsidiarias de ámbito municipal a que se refiere el artículo 91, b), del Reglamento de Planeamiento Urbanístico deberán determinar los elementos de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente como consecuencia del desarrollo de los sectores por planes parciales, así como la incorporación a la gestión de los respectivos planes parciales de la ejecución de aquellos elementos que estén incluidos dentro del sector, o que, siendo exteriores al mismo, resulten necesarios para el desarrollo de su planeamiento parcial.

**SECCION CUARTA***Los estudios económico-financieros y los sistemas generales*

Art. 6.º 1. Los estudios económico-financieros de los planes generales, además de contener los extremos exigidos por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento, justificarán las previsiones adoptadas en relación a la forma de obtención de los recursos destinados a sistemas generales y a su ejecución. En los supuestos de expropiación se expresarán las previsiones de inversión municipal o de los organismos competentes correspondientes.

2. Las normas subsidiarias contempladas en el artículo 4.º contendrán una evaluación económica de las actuaciones públicas que se prevean para los próximos cuatro años, con indicación de los Organismos o Entidades públicas a las que corresponda asumir la inversión.

## SECCION QUINTA

*La delimitación de polígonos o unidades de ejecución integral en suelo urbano*

Art. 7.º Cuando dentro del suelo urbano de los planes generales y normas subsidiarias de planeamiento se incluyan terrenos que requieran el desarrollo de un proceso de ejecución integral, los propios planes y normas podrán señalar los ámbitos dentro de los que se limiten los correspondientes polígonos y unidades de actuación.

## SECCION SEXTA

*Representación de las delimitaciones*

Art. 8.º La delimitación del suelo urbano, la de los sectores en suelo urbanizable y la de los polígonos o unidades de actuación en suelo urbano se deberá representar siempre gráficamente, con referencia a accidentes físicos del terreno, edificaciones, parcelaciones e infraestructuras existentes, límite del dominio público y otros elementos análogos.

## SECCION SEPTIMA

*La división en sectores*

Art. 9.º La división del suelo urbanizable en sectores será tal que garantice que para todos ellos se constituyan reservas de suelo para los equipamientos precisos que como mínimo serán equivalentes a los necesarios para el establecimiento de unidades escolares completas, salvo que aquéllos formen parte de los sistemas generales o de los equipamientos urbanos previstos en el plan o en las normas subsidiarias.

## SECCION OCTAVA

*La cédula urbanística*

Art. 10. 1. En los municipios de más de 50.000 habitantes, los Ayuntamientos habrán de crear, en el plazo de dos años, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes en suelo urbano y urbanizable.

2. Al expedirse la cédula, si el plan o las normas estuviesen en proceso de modificación o revisión, se hará constar expresamente esta circunstancia en la misma.

## CAPITULO II

## DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Art. 11. 1. No será necesario el cálculo del aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado cuando, efectuada la distribución de los sistemas generales y la atribución de usos e intensidades, así como determinados los aprovechamientos medios de cada sector en el plan general, se puedan estimar suficientemente nivelados los aprovechamientos de dichos sectores.

2. A estos efectos el plan general deberá justificar la equivalencia y la nivelación del aprovechamiento de los distintos sectores en razón a la proporción de sistemas que se habrán de incluir en cada uno de ellos y al valor relativo de los usos e intensidades previstas en cada sector.

## CAPITULO III

## DEL SUELO Y DE LOS NÚCLEOS RURALES EN LOS PLANES GENERALES Y NORMAS SUBSIDIARIAS

## SECCION PRIMERA

*El estudio del medio rural en los planes generales y normas subsidiarias*

Art. 12. 1. Los planes generales y las normas subsidiarias municipales, además de las previsiones exigidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, contendrán un estudio del medio rural al objeto de poder establecer medidas tendentes a la conservación y mejora de sus valores y potencialidades intrínsecas.

2. Asimismo, en el marco de la estructura comarcal y en función de la organización parroquial, los planes generales y las normas subsidiarias municipales analizarán el modelo de asentamiento poblacional al objeto de su preservación o mejora, definiendo los elementos que lo constituyan, destacando, al menos, la división parroquial, el sistema de núcleos de población existentes y su relación con el medio natural o productivo.

3. Se entenderá por sistema de núcleos de población el constituido por los núcleos urbanos y rurales existentes.

Tendrán el carácter de núcleo rural existente aquellas áreas del territorio que, por existir agrupaciones de viviendas y surgir relaciones propias de la vida comunitaria que las conviertan en un asentamiento poblacional singularizado, diferenciado e identificable, el plan o las normas definan como tales, teniendo en cuenta, al menos, los parámetros de número y densidad de viviendas y distancia entre edificaciones. Asimismo se dividirán, según sus características, en tradicionales y de reciente formación.

Además de los anteriores, constituirán parámetros definitivos de núcleo rural los determinados por su ubicación y por la especial vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas.

4. Conforme a los parámetros señalados en el número precedente y en función de la división de la propiedad de los terrenos, condiciones topográficas, elementos naturales e infraestructura existente, los planes y norma delimitarán gráficamente los núcleos rurales comprendidos en el territorio.

Art. 13. 1. Los planes generales y normas subsidiarias delimitarán las áreas que deban ser objeto de especial protección, definidas con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento señalando las medidas a adoptar para su conservación, mejora y protección, con inclusión, en su caso, de la prohibición absoluta de construir, y ordenándolas atendiendo a su capacidad para estructurar el territorio.

Prestarán singular atención a los espacios y elementos ligados al territorio que constituyan parte significativa del medio natural y del patrimonio histórico cultural y arquitectónico gallego.

Se incluirá necesariamente catálogo de las áreas y elementos de especial protección.

2. Los planes generales y normas subsidiarias municipales clasificarán los terrenos de las zonas de potencialidad productiva como suelo no urbanizable protegido.

## SECCION SEGUNDA

*Los tipos de núcleos de población*

Art. 14. Los planes o normas, establecido el modelo de asentamiento poblacional, determinarán igualmente los tipos de núcleos de población que servirán de base al tratamiento urbanístico concreto de los mismos, según la división que se desarrolla en los artículos siguientes.

Art. 15. Núcleos urbanos existentes son los definidos por el plan o normas de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 12.3 de esta Ley.

Los terrenos comprendidos en estos núcleos podrán ser clasificados por el plan o normas como urbanos si reúnen los requisitos básicos exigidos por el artículo 78 de la Ley del Suelo y completados, según los casos, con suelo urbanizable programado o no programado, o aptos para urbanizar.

Art. 16. Núcleo de población de nueva creación a propuesta del plan o normas será aquel previsto por el plan o normas para completar o mejorar el modelo de asentamiento poblacional existente, clasificándose los terrenos como suelo urbanizable programado o no programado, o apto para urbanizar.

Art. 17. Núcleo rural existente de carácter tradicional será aquel que, cumpliendo lo establecido en el artículo 12.3 de esta Ley, el plan o normas definan como tal.

Su delimitación se realizará en función de la ocupación por la edificación y utilización del territorio, existencia de equipamientos comunitarios, división de la propiedad de los terrenos, condiciones topográficas, elementos naturales e infraestructura y servicios existentes.

Los terrenos comprendidos en estos núcleos se podrán clasificar por el plan o normas, según los casos, en su totalidad o en parte, como urbanos, urbanizables programados o no programados o aptos para urbanizar o no urbanizables.

Se clasificarán como urbanos los terrenos que el plan o normas determinen por contar con los requisitos básicos señalados en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

Se clasificarán como suelo urbanizable programado o no programado o apto para urbanizar, según los casos, los terrenos que, no reuniendo los requisitos básicos señalados en el artículo 78 de la Ley del Suelo, el plan o normas consideren necesarios para completar o desarrollar el núcleo.

Tendrán la clasificación de suelo no urbanizable los terrenos o resto de los terrenos comprendidos en el núcleo por reunir los requisitos del artículo 12.3, que el plan o norma no hubiese incluido en las clasificaciones anteriores.

El plan o normas contendrán para cada uno de los núcleos de este tipo aquellos indicadores que señalen cuando se ha de modificar el planeamiento para transformar su clasificación de suelo no urbanizable en la de suelo urbano, mediante la redacción

de un plan especial de mejora del medio, de los definidos en esta Ley. Al menos uno de estos indicadores hará referencia al número de licencias solicitadas para el núcleo, no pudiéndose exceder el 50 por 100 del número de edificaciones existentes al aprobarse el plan o normas, sin dar lugar a la modificación inmdicada. Asimismo, un 60 por 100 de los propietarios de los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable de un núcleo rural de este tipo podrán solicitar al Ayuntamiento la modificación del plan o normas al objeto de clasificar los terrenos como suelo urbano, siempre que previamente se redacte y apruebe un plan especial de mejora del medio y garanticen su ejecución.

Art. 18. Núcleo rural existente de reciente formación será aquel que, cumpliendo lo establecido en el artículo 12.3 de esta Ley, el plan o normas definan como tal.

Para su delimitación se tendrán en cuenta los mismos criterios establecidos en el apartado anterior.

Se clasificarán como urbanos los terrenos que el plan o normas determinen por contar con los requisitos de consolidación que establece el artículo 78 de la Ley del Suelo, aun careciendo de los servicios y equipamientos propios del suelo urbano.

Se clasificarán como urbanizables programados o no programados o aptos para urbanizar, según los casos, los terrenos o parte de los terrenos de estos núcleos que, por no reunir los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo, el plan o normas incluyan como tales.

### SECCION TERCERA

#### *El desarrollo de los núcleos de población*

Art. 19. 1. Los terrenos de los núcleos urbanos y de los rurales tradicionales y de reciente formación se ordenarán directamente mediante las determinaciones del plan general o de las normas subsidiarias, o por medio de la redacción de un plan especial, que tendrá el carácter de reforma interior cuando los terrenos se hayan clasificado como urbanos, y de mejora del medio si afectase a terrenos de núcleos rurales tradicionales clasificados como no urbanizables.

Cuando la ordenación pormenorizada se realice mediante un plan especial de reforma interior o de mejora del medio, el plan general o las normas deberán fijar por lo menos los usos y actividades autorizados, así como sus características, intensidades, equipamientos, servicios mínimos y el sistema de comunicaciones.

El plan o norma deberá determinar para los núcleos rurales la dotación mínima destinada a parque público y zonas verdes.

2. Los planes o normas determinarán las condiciones mínimas de urbanización exigibles para que los terrenos comprendidos en el suelo urbano tengan la consideración de solares, entre las que se comprenderán, como mínimo, los servicios que a este fin requiere el artículo 78 de la Ley del Suelo.

3. Los planes o las normas señalarán los núcleos y fijarán los indicadores a partir de los cuales se requiera un tratamiento, mediante un plan especial de reforma interior o de mejora del medio, para asegurar la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios en proporción adecuada a las necesidades colectivas y características de la población, saneamiento y mejora de los servicios públicos, y medio ambiente, resolución de problemas de circulación y otros análogos.

4. Estos planes especiales contendrán un programa de actuación y un estudio económico-financiero que garantice los compromisos de ejecución de la Administración Pública y de los particulares.

5. Una vez acordada la formación del plan especial de reforma interior o de mejora del medio no se autorizará la construcción de nuevas edificaciones hasta su aprobación definitiva.

6. El Conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas y la Comisión Provincial de Urbanismo podrán acordar de oficio, en defecto de actuación municipal, la formación del correspondiente plan especial.

Art. 20. La ordenación de los núcleos de nueva creación y de los terrenos de los núcleos tradicionales o de reciente formación que el plan o norma clasifique como suelo urbanizable programado o no programado o apto para urbanizar, así como su desarrollo y ejecución, se realizará por medio de los instrumentos de planeamiento y sistemas de actuación establecidos por la Ley del Suelo para dichas clases y categorías de suelo.

Art. 21. 1. Los terrenos de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo no urbanizable seguirán conservando su condición rural. El plan general o las normas subsidiarias establecerán los usos prohibidos y deberán reglamentar las condiciones de las edificaciones, que han de ser congruentes con las características de las existentes en el núcleo.

2. La autorización de edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable de los núcleos rurales tradicionales no necesitará la justificación de la imposibilidad de formación del núcleo.

Las licencias se concederán directamente por el Ayuntamiento cuando se trate de edificaciones por vivienda familiar e instalaciones complementarias y se preserven los valores naturales del terreno. El plan o normas contendrán las determinaciones que garanticen:

a) La adecuada ejecución de las dotaciones mínimas: Acceso rodado, abastecimiento de aguas, energía eléctrica y evacuación y tratamiento de aguas residuales.

b) El mantenimiento tradicional del núcleo y de las edificaciones.

c) Las medidas para la preservación de los mencionados valores.

Art. 22. Los planes especiales de reforma interior, además de las determinaciones previstas en el artículo 23 de la Ley del Suelo, podrán contener aquellas otras que resulten precisas para desarrollar la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como suelo urbano de los núcleos urbanos o rurales por los planes y normas subsidiarias o para la creación de las infraestructuras, servicios y equipamientos que, en cada caso, requieren las necesidades de la población, conforme a las previsiones del plan o norma.

Art. 23. Se podrán aprobar planes especiales de mejora del medio para la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos en núcleos o áreas rurales, cualquiera que fuese la clasificación del suelo según el plan general o normas. Estos planes no podrán alterar la estructura fundamental del plan o normas ni modificar la clasificación del suelo ni de los usos establecidos.

## CAPITULO IV

### DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

#### SECCION PRIMERA

##### *La altura de la edificación*

Art. 24. 1. En defecto de plan o norma urbanística que lo autorice, en los terrenos enclavados en suelos o manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes no se podrá edificar con una altura superior a la medida de las edificaciones ya construidas y sin superar, en todo caso, las tres plantas medidas en cada punto del terreno. En los demás supuestos, la altura de las edificaciones no superará las dos plantas medidas del mismo modo. Todo ello sin perjuicio de las demás limitaciones que le sean aplicables.

2. Para la aplicación del apartado segundo del artículo 74 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento deberá fijar, con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificaciones, la altura media de los edificios ya construidos en la manzana o tramo de fachada siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los estudios de detalle. La altura así determinada se mantendrá inalterable hasta que se aprueben el plan general y las normas subsidiarias.

#### SECCION SEGUNDA

##### *Las dotaciones mínimas en el suelo urbano*

Art. 25. 1. Los planes y normas determinarán en el suelo urbano la distribución de las diferentes clases de dotaciones entre la totalidad de los polígonos o unidades de actuación delimitados al objeto de constituir superficies de entidad suficiente al fin que se destinen.

2. Reglamentariamente se determinarán los estándares de las dotaciones para servicios de equipamiento comunitario.

#### SECCION TERCERA

##### *Las densidades en los planes parciales*

Art. 26. 1. En los planes parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea, con una superficie de 110 metros cuadrados construidos por vivienda.

2. Podrán, sin embargo, establecerse densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cualquiera que sea la superficie construida por vivienda, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen, sin que la edificación máxima supere en ningún caso 8.250 metros cuadrados por hectárea. En este caso se deberán aumentar las cesiones y dotaciones que procedan en proporción al número de viviendas autorizadas.

#### SECCION CUARTA

##### *Las obras de construcción de las vías provinciales, municipios o caminos rurales*

Art. 27. La apertura de toda clase de vías en el suelo urbano o urbanizable se deberá ajustar estrictamente a las determinaciones

contenidas en los planes generales, normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento.

Cuando no exista planeamiento la apertura de vías deberá respetar las previsiones de esta Ley y las de la Ley del Suelo.

En todo caso, serán preceptivas las licencias o en su caso los informes de los municipios afectados, así como dar cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días a partir de la aprobación definitiva.

## CAPITULO V

### DEL DESARROLLO DE LOS PLANES GENERALES Y NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 28. 1. Transcurridos dos años desde la entrada en vigor del plan o norma, los propietarios de terrenos incluidos en un mismo sector de suelo urbanizable programado o declarado apto para urbanizar, que representen por lo menos la quinta parte de su superficie o la tercera parte del número total de propietarios, podrán instar al Ayuntamiento la redacción del plan parcial correspondiente a todo el sector, de resultar procedente conforme a la programación establecida o según el orden de prioridades de las normas, presentando un avance de ordenación que incluya la división poligonal.

2. En el plazo de un mes la solicitud se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, y para ciudades de más de 50.000 habitantes además de en el «Diario Oficial de Galicia», en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y se someterá a información pública durante quince días. Según el resultado de la información pública, el Ayuntamiento optará por iniciar la redacción del plan parcial o por revisar la programación y orden de prioridades.

3. Los gastos de redacción serán anticipados por los particulares interesados, según las fases de redacción del plan, debiendo depositar un aval por el 6 por 100 del importe de las obras de urbanización al haberse aprobado inicialmente el plan parcial.

4. Lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo será también de aplicación a los polígonos o unidades de actuación en suelo urbano, delimitados en los planes que hayan de desarrollarse mediante planes especiales de reforma interior y estudios de detalle.

Art. 29. Las determinaciones de los planes generales en suelo urbano y urbanizable programado, habrán de desarrollarse conforme a la programación establecida en los mismos. Sin embargo, cuando la ejecución se lleve a cabo, a iniciativa particular, por el sistema de compensación y los propietarios se comprometan a realizar a su costa las obras de conexión con los sistemas generales, se podrá adelantar el desarrollo de la acción que estaba programada para una etapa posterior, siempre que no resulte alterada la estrategia de desarrollo del plan y no se condicionen las previsiones de inversión pública. El citado compromiso se deberá recoger estricta y expresamente en las bases de actuación de la Junta de Compensación.

En este caso, la autorización por el Ayuntamiento para anticipar la actuación requerirá la previa o simultánea tramitación de la modificación del programa conforme a lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento del Planeamiento.

### SECCION PRIMERA

#### El procedimiento

Art. 30. 1. Los municipios, las mancomunidades voluntarias para el desarrollo de sus competencias urbanísticas y las agrupaciones basadas en hechos urbanísticos, que cuenten con más de 30.000 habitantes, serán competentes para la aprobación definitiva de los planes parciales y especiales que desarrollen y se ajusten a las determinaciones de un plan general o normas subsidiarias y municipales.

En este caso, una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial y finalizado el plazo de información pública, el plan con sus alegaciones se someterá preceptivamente a informe de la Comisión Provincial de Urbanismo que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de dos meses a partir de la recepción del expediente completo por el citado Organismo.

Los planes parciales y especiales no estarán sujetos en los supuestos anteriores a la aprobación provisional, procediéndose directamente a la aprobación definitiva una vez cumplimentado el trámite de información pública e informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La competencia municipal para la aprobación definitiva se entiende sin perjuicio de la subrogación de la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley.

2. Los Ayuntamientos serán competentes, en todo caso, para aprobar los instrumentos de reparcelación y compensación aunque existan bienes municipales.

3. Los acuerdos municipales de aprobación definitiva que versen sobre las materias a que se refieren los apartados anteriores deberán ser comunicados a la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente, en el plazo de seis días a partir del siguiente a la fecha de su adopción. Este mismo plazo regirá para la comunicación del acuerdo de aprobación definitiva de los estudios de detalle.

Art. 31. 1. Los proyectos de urbanización que se puedan redactar en desarrollo de los planes generales, normas subsidiarias y planes especiales de reforma interior en suelo urbano, y de los planes parciales en suelo urbanizable, deberán ajustarse a las determinaciones designadas en las citadas figuras de planeamiento.

2. La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización no requerirá la provisional y corresponderá a la Administración Urbanística actuante que haya otorgado la aprobación inicial y cumplimentado el trámite de información pública.

3. Los acuerdos de aprobación definitiva con la acreditación de que tales proyectos se ajustan al planeamiento serán trasladados a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de seis días a partir de su adopción.

Art. 32. Las bases de los concursos para la redacción de programas de actuación urbanística serán aprobadas definitivamente por los Organismos o Corporaciones competentes para su redacción y tramitación.

Art. 33. En la tramitación de planes parciales y especiales que desarrollen y se ajusten al planeamiento general, estudios de detalle, proyectos de urbanización y delimitación de polígonos, o unidades de actuación, de bases de actuación y Estatutos de Juntas de Compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El plazo para acordar la aprobación inicial, en los casos de iniciativa particular, será de tres meses a contar desde la presentación de la documentación en el Registro de la Administración actuante. Si la documentación no se encontrara completa a tenor de la legislación y planeamiento urbanístico, la Administración, dentro de los dos primeros meses, podrá requerir al interesado para que aporte los documentos que se estimen omitidos quedando en suspenso el plazo hasta su aportación.

2. El acuerdo sobre la aprobación provisional de planes parciales y especiales, sean de iniciativa pública o privada deberá adoptarse en el plazo de seis meses desde su aprobación inicial.

3. La Comisión Provincial de Urbanismo deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de planes parciales y especiales en el plazo de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de aquella, entendiéndose producida la aprobación si transcurriese dicho plazo sin que se hubiese comunicado la resolución.

A tal efecto, la Entidad que haya aprobado provisionalmente el plan, remitirá el expediente completo a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de un mes.

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo para adoptar el acuerdo será de un año contado desde la aprobación inicial.

4. El plazo de aprobación definitiva de proyectos de urbanización y delimitación de polígonos o unidades de actuación, estudios de detalle y de bases de actuación y estatutos de Juntas de Compensación, será de seis meses contados desde su aprobación inicial.

Art. 34. La Comisión Provincial de Urbanismo actuará por subrogación, en el supuesto de que no se hubiese adoptado resolución expresa dentro de los plazos previstos en el artículo anterior, cuando así se solicite por los interesados mediante petición presentada ante la misma, aplicándose las siguientes reglas:

a) El plazo de aprobación inicial será el mismo que el señalado para la Administración titular, contando desde la presentación de la solicitud ante la Comisión Provincial.

b) Los planes parciales y especiales no estarán sujetos a aprobación provisional y el acuerdo sobre su aprobación definitiva deberá ser adoptado en el plazo de un año a partir de la subrogación, excepto en el supuesto que la aprobación inicial y el trámite de información pública fuesen cumplimentados por la Administración titular, en este caso el mencionado plazo será de seis meses.

c) El acuerdo sobre la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, estudios de detalle, de proyectos de delimitación de polígonos o de unidades de actuación, de bases de actuación y de estatutos de Juntas de Compensación, deberá ser adoptado en el plazo de seis meses a partir de la subrogación.

Art. 35. Transcurridos los plazos establecidos en los distintos supuestos para la adopción por la Entidad u Organismo competente del acuerdo de aprobación definitiva de los planes, proyectos,

estudios de detalle, bases de actuación y estatutos de Juntas de Compensación, sin comunicar la resolución, éstos se entenderán aprobados por el silencio administrativo siempre que en el procedimiento de que se trate se haya cumplido el trámite de información pública y aquellos contengan todas las determinaciones y documentos preceptivos.

El silencio administrativo no producirá efectos positivos si los instrumentos citados no se ajustaran a la legislación y al planeamiento aplicable.

## TITULO II

### Sobre el régimen urbanístico del suelo y la gestión

#### CAPITULO PRIMERO

##### DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

###### SECCION PRIMERA

###### *El suelo urbano*

Art. 36. El régimen urbanístico del suelo urbano será el regulado en el artículo 83 de la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística con la especificación de que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de EGB o dotaciones públicas equivalentes al servicio del polígono o unidad de actuación.

###### SECCION SEGUNDA

###### *El suelo urbanizable*

Art. 37. Si los planes generales no fijasen el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de esta Ley, el aprovechamiento a que el propietario de una finca incluida en el suelo urbano tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio del sector.

###### SECCION TERCERA

###### *La utilización del suelo apto para urbanizar hasta que se aprueben los planes parciales*

Art. 38. 1. En las áreas del suelo apto para urbanizar que se declaren de urbanización prioritaria, en tanto no se aprueben definitivamente los oportunos planes parciales, se aplicarán las limitaciones establecidas en el número 1 del artículo 84 de la Ley del Suelo.

2. En el resto de las áreas urbanizables, mientras no se aprueben los correspondientes planes parciales, se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 85 de la misma Ley. Este régimen será igualmente aplicable a las áreas declaradas de urbanización prioritaria una vez transcurridos cuatro años desde su declaración sin que haya sido iniciada la tramitación del correspondiente plan parcial.

3. En las áreas de suelo apto para urbanizar que tengan asignado un uso industrial se podrán autorizar, según el procedimiento previsto en el artículo 42 de esta Ley, construcciones destinadas a fines industriales, siempre que se respeten las determinaciones establecidas en las normas, la seguridad, salubridad y no contaminación queden suficientemente garantizadas, el terreno cuente con acceso rodado público, debidamente pavimentado, y el propietario se comprometa a ejecutar a su costa los restantes servicios urbanísticos mínimos de abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica prestando garantías suficientes al efecto, y a asumir las obligaciones establecidas por el artículo 84.2 de la Ley del Suelo en relación con las determinaciones del plan parcial que, en su momento, se aprueben. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Las normas subsidiarias podrán establecer mayores requisitos para asegurar la normal utilización de las edificaciones y el desarrollo de las actividades a las que el uso de éstas den lugar e impedir que aquéllas puedan dificultar la redacción y aprobación de planes parciales. Asimismo, las normas fijarán los límites a partir de los cuales no deban autorizarse nuevas edificaciones que pongan en peligro la viabilidad del plan parcial.

###### SECCION CUARTA

###### *El suelo no urbanizable*

Art. 39. En el suelo urbanizable no programado, en tanto no se aprueben los correspondientes programas de actuación urbanis-

tica y en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se aplicará el régimen urbanístico previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo respectivamente, con las especificaciones establecidas en los artículos 40 y 41 de la presente Ley.

Art. 40. 1. La declaración de utilidad pública o interés social de edificaciones o instalaciones que se tengan que emplazar en el medio rural no será vinculante en cuanto a la idoneidad del emplazamiento.

En ningún caso las autorizaciones instadas al amparo de este régimen podrán otorgarse respecto de usos incompatibles con el emplazamiento.

2. Igualmente no se podrá autorizar, al amparo de lo previsto en este artículo, la construcción de viviendas colectivas.

Los tipos de las construcciones habrán de adecuarse a su condición y situación aislada, conforme a las reglas que el plan o las normas subsidiarias de planeamiento establezcan, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. En el suelo no urbanizable, los espacios que, por sus características según el plan general o las normas subsidiarias, deben ser objeto de una especial protección, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o que lesionen el valor específico que se quiera proteger.

4. La parcela mínima exigible no será inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria para cada municipio.

Art. 41. 1. Fuera de los núcleos delimitados con arreglo a los criterios señalados en esta Ley, queda prohibida la construcción de viviendas familiares aisladas, no vinculadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

La superficie vinculada a cada vivienda no será inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria para cada zona o municipio, pudiendo estar formada por adscripción de diversos terrenos, según establezcan el plan o normas.

2. Excepcionalmente, podrá autorizarse, fuera de los núcleos delimitados, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agrícolas, siempre que el plan o normas así lo establezcan y que se respeten las incompatibilidades de uso que los mismos definan y no se trate de terrenos calificados como zonas de especial capacidad productiva u objeto de otro tipo de protección que así lo exija.

La parcela mínima exigible no será inferior a la unidad mínima de cultivo establecido por la legislación agraria para cada municipio.

Art. 42. El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones o viviendas a que hacen referencia los artículos 40 y 41 contendrá las siguientes prescripciones:

a) Será necesaria la aportación de un plano de situación que permita identificar suficientemente la finca, su superficie, lindes y características, las de la edificación o instalación, así como las del medio circundante.

b) El Ayuntamiento someterá a información pública el expediente por término de quince días, publicándolo en el tablón de anuncios y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, debiendo remitirlo con su informe a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de tres meses.

c) Transcurrido el plazo señalado en el apartado precedente sin que el Ayuntamiento haya elevado el expediente completo a la Comisión Provincial de Urbanismo, los interesados podrán solicitar la subrogación de ésta, que reclamará el expediente y proseguirá su trámite, o en su caso, iniciará el mismo, hasta su resolución que deberá adoptarse en el plazo de dos meses.

d) El otorgamiento de autorización no exime del deber de obtener licencia municipal, ni vincula al Ayuntamiento en orden a otros aspectos que no sean los específicos de la propia autorización.

En ningún caso se entenderá otorgada la autorización por silencio administrativo.

###### SECCION QUINTA

###### *Disposiciones generales*

Art. 43. La realización de las obras, servicios y elementos de urbanización previstos en los artículos 78 y 81 de la Ley del Suelo, que sean necesarios para las oportunas conexiones con las redes de comunicaciones, abastecimiento y saneamiento, en terrenos clasificados como suelo urbanizable o no urbanizable, por los planes generales y normas subsidiarias de planeamiento municipal, no alterará su clasificación, permaneciendo sometidos a las limitaciones, cargas e incompatibilidades de uso previstas para cada tipo de suelo por los instrumentos de planeamiento.

Art. 44. 1. A los efectos de lo establecido en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo, se entenderán incluidos los polígonos o unidades de actuación en el suelo urbano de los planes generales, cuya ejecución haya sido incluida en el programa y siempre que dicha alteración se hubiese producido antes de haber transcurrido los plazos previstos para su ejecución, o transcurridos aquéllos si la ejecución no se hubiese llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

2. En el supuesto que proceda el derecho a la indemnización por lesión causada por alteración de la ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo y en el apartado anterior, el estudio económico-financiero de la revisión o modificación del plan o programa deberá incluir una evaluación estimativa del coste de las posibles indemnizaciones.

Art. 45. 1. Transcurrido el plazo previsto en el programa del plan o norma para efectuar la expropiación de los terrenos que con arreglo a su calificación urbanística no sean edificables por sus propietarios ni tengan que ser objeto de cesión obligada por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación el titular de los bienes advertirá a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se seguirá por el ministerio de la Ley si transcurrieren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, presentada la correspondiente hoja de aprecio por el propietario, sin que la Administración la aceptase en el plazo de tres meses, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de la Ley del Suelo y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y de los intereses de demora que se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

## CAPITULO II

### DE LA GESTIÓN

#### SECCION PRIMERA

##### *Repercusión de costes por contribuciones especiales*

Art. 46. 1. El costes de la creación, ampliación o mejora de infraestructura, servicios y equipamientos en suelo urbano que se efectúe por expropiación forzosa a través de actuaciones aisladas podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados mediante imposición de contribuciones especiales.

2. A estos efectos se entenderá que, en todo caso, resultan especialmente beneficiados los propietarios de los núcleos rurales de reciente formación delimitados en los planes generales o normas subsidiarias.

#### SECCION SEGUNDA

##### *La ejecución por polígonos*

Art. 47. 1. La Junta de Compensación, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de su constitución, redactará el proyecto de compensación.

Formulado dicho proyecto y previa audiencia de los afectados por plazo de un mes, se someterá a su aprobación requiriéndose para adopción del acuerdo el de la mayoría de sus miembros que representen, a su vez, a las dos terceras partes de las cuotas de participación. Aprobado, se elevará a la Administración actuante para la aprobación definitiva dentro del plazo de seis meses computados desde la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su presentación a la Administración actuante en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo definitivo que determinase la fijación del sistema de compensación.

3. La Administración actuante resolverá sobre la aprobación definitiva del proyecto de compensación en el plazo de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de aquella.

4. En el sistema de compensación, la localización de la cesión correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector del suelo, que en su caso corresponda a la Administración actuante, se hará de común acuerdo entre el Ayuntamiento y los promotores.

## TITULO III

### Protección de la legalidad urbanística

#### CAPITULO PRIMERO

##### DE LA DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### SECCION PRIMERA

##### *La garantía de legalidad urbanística en los créditos hipotecarios y en la publicidad*

Art. 48. 1. Las Entidades financieras que otorguen créditos hipotecarios a los promotores y empresarios de obras incluidas en el ámbito de aplicación de la presente Ley podrán exigir la presentación de la correspondiente licencia municipal y, en su caso, de certificado suscrito por el técnico directo competente acreditativo de que las obras en curso de realización se ajustan a la licencia previamente otorgada o a sus reformas. La inexactitud del certificado dará lugar a responsabilidad conforme a lo previsto en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

2. En el caso de urbanización de iniciativa particular para la concesión del crédito hipotecario se exigirá la acreditación de que el plan parcial esté definitivamente aprobado.

Art. 49. 1. Los anuncios, carteles, impresos y cualquier otro tipo de publicidad de urbanizaciones de iniciativa particular deberán expresar con claridad la fecha de aprobación definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento. Cuando la publicidad se refiera a edificios en construcción deberá reflejar la fecha de otorgamiento de la licencia municipal.

2. La publicidad no podrá contener ninguna indicación en pugna con las determinaciones del planeamiento ni inducir a error en cuanto a las cargas de la urbanización, condiciones de financiación de las obras ni régimen urbanístico del suelo en que las mismas se asienten.

3. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo se considerará infracción urbanística y se sancionará con multa de 50.000 a 5.000.000 de pesetas.

#### SECCION SEGUNDA

##### *La suspensión de las obras*

Art. 50. 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo se hayan realizado sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, comunicandoselo al interesado.

2. Si la Conselleria de Ordenación del Territorio y Obras Públicas apreciase que las obras o usos del suelo constituyen la infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento del Alcalde a la mayor brevedad posible, a fin de que proceda según lo previsto en el número anterior.

3. Si el Alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1) de este artículo, en el plazo de diez días siguientes a la recepción de la comunicación de la Conselleria de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, esta adoptará de oficio dichas medidas.

4. Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el Alcalde, o en su caso la Conselleria de Ordenación del Territorio y Obras Públicas adoptará las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, cuando el interesado no lo hiciese en el plazo de los cuatro días siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y hubiese incumplimiento del acuerdo de suspensión de las obras. En el supuesto de que el interesado no procediese a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla. Los materiales o maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

5. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

6. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no solicitase la expresada licencia o, en su caso, no ajustase las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diese lugar. De igual manera procederá si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan o de las ordenanzas.

7. Si el Ayuntamiento no procediese a la demolición en el plazo de dos meses contados desde la expiración del término a que se refiere el número precedente, o desde que la licencia fuese

denegada por los motivos expresados, el Alcalde o la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas acordará y dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

### SECCION TERCERA

#### De las infracciones urbanísticas

Art. 51. 1. El importe de las multas impuestas por los Alcaldes por infracciones urbanísticas será percibido por los Ayuntamientos respectivos.

2. Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración Municipal se proponga una multa que exceda, por razón de la cuantía, de la competencia del Alcalde, la autoridad que la imponga asignará el importe al Ayuntamiento que tramitó el expediente.

3. Si un Ayuntamiento fuese advertido por la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas del hecho de la existencia de una presunta infracción urbanística en su término municipal y aquél no iniciase el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la multa a imponer como consecuencia del expediente instruido con esta finalidad por la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, será percibida por la Comunidad Autónoma.

Art. 52. En los casos de infracción urbanística derivada del incumplimiento de una orden de ejecución, se sancionará con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras cuya realización se ordena.

Art. 53. 1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, deberán exigir para la contratación de los respectivos servicios la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales a que se refieren los artículos 171.1 de la Ley del Suelo y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a que por la Administración se imponga una multa del tanto al quintuplo del importe de la acometida, sin perjuicio de otras sanciones que resultasen procedentes.

Art. 54. Las infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años de haber finalizado las obras, salvo en los supuestos contemplados en los artículos 188 del texto refundido de la Ley del Suelo y 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que no estarán sujetas a plazo de prescripción.

## TITULO IV

### Disposiciones generales

Art. 55. Las competencias urbanísticas de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás disposiciones concordantes atribuidas a la Comunidad Autónoma serán ejercidas por los siguientes Organos y autoridades:

1. Las atribuidas al Consejo de Ministros por la Xunta de Galicia. Se excluyen las relacionadas con los actos a que se refiere el artículo 178 en conexión con el 180.2 de la Ley del Suelo que se promuevan por Organos o Entidades de derecho público que administren bienes estatales.

2. Las atribuidas al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo por la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

3. Las del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo por el Conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

4. Las de la Dirección General de Urbanismo por la Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

5. Las del Gobernador civil por el Director general de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas.

6. Las atribuidas a las Comisiones Provinciales de Urbanismo seguirán siendo ejercidas por dichos Organos.

Art. 56. Los Organos urbanísticos de la Xunta de Galicia podrán subrogarse, de oficio o a instancia de parte, en el ejercicio de las competencias atribuidas a los Ayuntamientos cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en cada caso para la decisión o actuación municipal sin que hubiese recaído resolución expresa.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-En tanto los planes aprobados con arreglo a la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 no sean adaptados a la Ley de 2 de mayo de 1976, serán de aplicación para los planes especiales de reforma interior las limitaciones establecidas en el artículo 26 de la presente Ley, en lo que se refiere a áreas de nueva edificación.

Segunda.-1. Los planes generales y normas subsidiarias que estuviesen aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán adaptarse a sus previsiones conforme a las reglas siguientes:

- a) Los planes generales, al revisarse cuatrienalmente sus programas de actuación.
- b) Las normas subsidiarias, con ocasión de su revisión.

2. Los planes generales y normas subsidiarias que estuviesen sin adaptar a la Ley del Suelo de 1976, o estuviesen en proceso de adaptación a la misma sin alcanzar la aprobación provisional cuando la presente Ley entre en vigor, deberán ser adaptadas en el plazo de dos años.

3. Los planes generales y las normas subsidiarias que a la entrada en vigor de la presente Ley estuviesen en proceso de adaptación a la Ley del Suelo de 1976 alcanzando su aprobación provisional, pueden seguir su tramitación hasta obtener la resolución definitiva por el Organismo urbanístico competente, sin perjuicio de dar posterior cumplimiento a las previsiones de adaptación contenidas en los apartados anteriores.

4. Los planes generales, normas subsidiarias y proyectos de delimitación del suelo urbano en tramitación que no hayan sido objeto de aprobación provisional a la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a lo dispuesto en la misma.

Tercera.-1. Los Ayuntamientos que no dispusiesen de plan general, normas subsidiarias o proyectos de delimitación del suelo urbano, aprobados provisional o definitivamente, a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán presentar para su aprobación definitiva por los Organos competentes el correspondiente instrumento de planeamiento general en el plazo de dos años.

En dichos municipios sólo se podrán otorgar licencias municipales de edificación en terrenos que merezcan la condición de suelo urbano exclusivamente, por estar comprendidas en áreas consolidadas conforme a lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley del Suelo.

En el resto del territorio se aplicará el régimen urbanístico correspondiente al suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 de esta Ley.

2. En el caso de edificaciones o instalaciones que se pretendan construir en núcleos rurales preexistentes, cuyos terrenos no merezcan la condición de suelo urbano, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 42 de esta Ley, debiendo justificarse por el Ayuntamiento caso a caso la preexistencia del núcleo, con el número de edificaciones o instalaciones en él existentes.

Por este procedimiento no se podrá autorizar un número de edificaciones que supere un 50 por 100 del número de edificaciones de las existentes en el núcleo, en el momento de entrada en vigor de la presente Ley.

3. De acuerdo con el artículo 90 b) del Reglamento de Planeamiento, las normas subsidiarias de ámbito provincial señalarán lo que consideren agrupación de población, indicando en su caso el carácter urbano de las mismas.

4. La parcela mínima exigible no será inferior a la unidad mínima de cultivo para cada zona o municipio.

### DISPOSICION ADICIONAL

Queda sin aplicación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, la figura del proyecto de delimitación del suelo urbano regulada en los apartados 2 y 3 del artículo segundo del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

### DISPOSICIONES FINALES

Primera.-1. Quedan sin efecto en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma todas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido por la presente Ley.

2. Las remisiones a la Ley del Suelo y a sus Reglamentos contenidas en esta Ley se entenderán referidas exclusivamente a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según el texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística, aprobados por los Reales Decretos 2159/1978, de 23 de junio; 3288/1978, de 25 de junio, y 2187/1978, de 23 de junio, respectivamente.

3. En todo lo que no resultase modificado por la presente Ley serán de aplicación la Ley del Suelo del Estado y sus disposiciones actuales de desarrollo.

4. La Xunta de Galicia elaborará en el plazo de dos años una tabla de vigencia en materia de ordenación urbanística.

Segunda.-1. La ordenación de las playas se llevará a cabo, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Costas, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los planes generales y normas subsidiarias del planeamiento en cuanto



al régimen del suelo y uso urbanístico de los terrenos y de las medidas de protección que puedan adoptarse a través de los correspondientes planes especiales.

2. En los casos de planes generales y normas subsidiarias de municipios costeros, así como en los especiales y parciales en cuyo ámbito se incluyan las playas y/o la zona marítimo-terrestre, el Ayuntamiento, aprobado inicialmente el plan, comunica expresamente al MOPU y en su caso a la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas este acuerdo.

El MOPU emitirá informe preceptivo con carácter previo a la aprobación definitiva. Dicho informe será vinculante para aquellos aspectos del plan o norma que puedan afectar a competencias del Estado, derivadas de preceptos constitucionales. Transcurrido el plazo de un mes desde la petición, el informe se entenderá emitido en sentido favorable.

También será necesario este informe previo de los Organismos competentes de la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, en el caso de que en el ámbito de los planes o normas existan puertos transferidos a la Comunidad Autónoma. El informe deberá versar exclusivamente sobre el contenido del plan o normas respecto de los mismos.

Tercera.-Las actuaciones que se lleven a cabo en el territorio de Galicia con arreglo a la Legislación de Reforma y Desarrollo Agrario, deberán tener en cuenta la ordenación urbanística en vigor.

Cuarta.-La Xunta de Galicia y la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas dictarán las disposiciones de desarrollo que sean necesarias para la ejecución de esta Ley.

Quinta.-En el planeamiento se incorporarán las limitaciones que se deriven de la existencia de zonas e instalaciones para la defensa nacional en aplicación de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, y Real Decreto 685/1978, de 10 de febrero.

La zona de seguridad y su incidencia en usos y aprovechamientos se describirán gráficamente en los planes de ordenación y los terrenos afectados por ellas serán objeto del tratamiento adecuado en la normativa urbanística.

Santiago de Compostela, 22 de agosto de 1985.

GERARDO FERNANDEZ ALBOR  
El Presidente

(«Diario Oficial de Galicia» número 165, de 29 de agosto de 1985)

**22249 LEY de 3 de octubre de 1985, de crédito extraordinario para atender los gastos de las elecciones al Parlamento de Galicia.**

La Ley 8/1985, de 13 de agosto, de Elecciones al Parlamento de Galicia, establece que los poderes de la Comunidad Autónoma podrán realizar campaña institucional orientada exclusivamente a fomentar la participación de los electores, pondrán a la disposición de la administración electoral los medios personales y materiales necesarios para el ejercicio de sus funciones y asegurarán la disponibilidad de las papeletas y de los sobres de votación.

Asimismo la referida Ley señala que la Comunidad Autónoma subvencionará los gastos electorales que realicen los partidos, coaliciones, federaciones y agrupaciones que concurren a aquéllas

y prevé la concesión de anticipos de tal subvención para los que hayan obtenido representantes en las últimas elecciones celebradas.

Los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma para 1985 carecen de los créditos oportunos para atender las obligaciones que se derivan de dichas previsiones normativas, por lo que, ante la inminente celebración de las elecciones, se hace precisa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Galicia 3/1984, de 3 de abril, de Gestión Económica y Financiera Pública de Galicia, la concesión de un crédito extraordinario que permita afrontar los gastos institucionales y electorales que garanticen un desarrollo adecuado del proceso electoral que tendrá lugar.

Por otra parte, la concesión de este crédito extraordinario no debe suponer un incremento del gasto público autonómico, por lo que su financiación tendrá que realizarse mediante ahorro presupuestario que se llevará a cabo efectuando las oportunas anulaciones o bajas en los créditos del presupuesto de gastos vigente.

Por todo lo cual, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 1/1983, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo en nombre del Rey, la Ley de crédito extraordinario para atender los gastos de las elecciones al Parlamento de Galicia:

Artículo 1.º Para atender las obligaciones institucionales que se deriven de la celebración de las elecciones al Parlamento de Galicia en 1985, se concede un crédito extraordinario al presupuesto de gastos vigente de la Comunidad Autónoma por el importe total de 486.237.005 pesetas; su especificación se recoge en el anexo de esta Ley.

Art. 2.º Para financiar este crédito extraordinario se darán de baja o se anularán créditos no comprometidos del presupuesto de la Comunidad Autónoma para 1985, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Las referidas bajas o anulaciones se practicarán en los créditos presupuestarios correspondientes a operaciones corrientes. Sólo en el caso de que éstos resultasen insuficientes podrán ser minorados los créditos destinados a operaciones de capital.

b) No podrán minorarse o anularse créditos que corresponda financiar mediante subvenciones de los Presupuestos Generales del Estado no integrantes del coste efectivo de los servicios traspasados, mediante dotaciones del Fondo de Compensación Interterritorial o mediante la emisión de Deuda Pública de la Comunidad Autónoma.

Art. 3.º Las bajas o anulaciones de créditos que sean necesarias para financiar los créditos concedidos a la sección 04, «Consellería de la Presidencia», serán acordadas por el Consejo de la Xunta, a propuesta del Conselleiro de Economía y Hacienda, con suficiente anterioridad a la fecha de iniciación de la campaña electoral, y se informará de ellas al Parlamento.

**DISPOSICION FINAL**

Se autoriza a la Xunta para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, 3 de octubre de 1985.

GERARDO FERNANDEZ ALBOR  
El Presidente

(«Diario Oficial de Galicia» número 192, de 5 de octubre de 1985.)

**ANEXO**

**Especificación orgánica y económica por conceptos y por programas**

Capítulo	Artículo	Concepto	Explicación del gasto	Total del concepto	Total del artículo y capítulo
			Sección 01: Parlamento Servicio 01: Parlamento Programa 142-A: Administración electoral		
2	4	9	Gastos en bienes corrientes y servicios. Servicios nuevos. Junta Electoral de Galicia	5.000.000	5.000.000
					5.000.000